

# Die Behandlung von Immobilienfinanzierungen in der Bankenregulierung

Masterthese zur Erlangung des akademischen Grades  
“Master of Science”

eingereicht bei  
Mag. Karin Kreuzmann

Dr. Elisabeth Woschnagg

00001078

## Eidesstattliche Erklärung

Ich, **DR. ELISABETH WOSCHNAGG**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Masterthese, "DIE BEHANDLUNG VON IMMOBILIENFINANZIERUNGEN IN DER BANKENREGULIERUNG", 80 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich das Thema dieser Arbeit oder Teile davon bisher weder im In- noch Ausland zur Begutachtung in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 09.04.2020

---

Unterschrift

## Kurzfassung

Der Immobilienmarkt ist stark von den zur Verfügung stehenden Finanzierungsmöglichkeiten abhängig. Banken unterliegen wiederum bestimmten regulatorischen Rahmenbedingungen, welche die Kreditvergabe an den Immobiliensektor in einer gewissen Weise beeinflussen.

Da der Immobilienkreditbereich lediglich einen selektiven Querschnitt aus dem Bankgeschäft darstellt, sind auch die Regelungen zu Immobilienkrediten nicht in einem einheitlichen Immobilien-Standard geregelt. Vielmehr finden sich rechtliche Regelungen mit Immobilienbezug in vielen unterschiedlichen Vorschriften rund um das Kredit(risiko)management. Die vorliegende Arbeit trägt daher die wesentlichen bankenregulatorischen Vorgaben zu Immobilienfinanzierungen zusammen. Sie zeigt weiters auf, über welche Transmissionskanäle – und in welcher Weise – die Bankenregulierung sich auf Immobilienfinanzierungen auswirken kann.

Regulierung geht per Definition mit Einschränkungen einher, die auf eine Finanzmarktstabilisierung abzielen. Die Analyse der Regularien zeigt dabei, dass Risikopositionen überwiegend eine begünstigtere Behandlung erfahren, wenn ein Immobilien-Kontext besteht. Dies trifft insbesondere auf Wohnimmobilien zu. Banken haben aber nicht nur einen Anreiz, verstärkt immobilienbesicherte Forderungen zu begeben, sondern gleichzeitig auch in risikoärmere Geschäfte zu investieren – die neuen Regelungen nach Basel bringen hier zusätzlich eine stärkere Risikosensitivität in Abhängigkeit der Beleihungsquote mit sich.

Andere Maßnahmen, wie die Begrenzung der Haltedauer von in Besitz genommenen Immobiliensicherheiten oder das Veröffentlichen von Meldedaten und Preisindizes erhöhen das Angebot, die Liquidität und die Transparenz auf dem Immobilienmarkt. Dies erhöht die Markt(preis)transparenz und kann einen drückenden Effekt auf die Preise entfalten.

Darüber hinaus wurden aufsichtliche Erwartungshaltungen hinsichtlich einer nachhaltigen Kreditvergabepolitik veröffentlicht, die den Aufbau neuer Risiken verhindern sollen und einen Rahmen für die Kreditvergabepraktiken der Banken darstellen.



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

# Inhalt

1	Einleitung .....	1
2	Immobilien im Kontext des Basler Rahmenwerkes .....	4
2.1	Risikogewichte für Immobilienkredite.....	8
2.1.1	Regelungen gemäß dem aktuell gültigen Kreditrisiko-Standardansatz .	8
2.1.2	Mit besonders hohem Risiko verbundene Positionen (spekulative Immobilienfinanzierungen) gemäß Artikel 128 CRR.....	12
2.1.3	Regelungen gemäß dem aktuell gültigen IRB-Standardansatz.....	14
2.2	Immobilien als Sicherheiten – qualitative Anforderungen an Sicherheiten und die Sicherheitenbewertung .....	16
2.3	Absehbare Änderungen von Basel 3.5 .....	16
2.3.1	Der Kreditrisiko-Standardansatz gemäß der Basel 3.5 .....	17
2.3.2	Der auf internen Ratings basierende (IRB) Ansatz für das Kreditrisiko gemäß der Basel 3.5 .....	26
2.4	Immobilienkredite im Ausfall .....	28
3	Bankenregulatorische Standards, Leitfäden und Auslegungen.....	31
3.1	Mindeststandards für das Kreditrisikomanagement .....	31
3.2	EZB-Leitfaden für Banken zu notleidenden Krediten.....	32
3.3	EBA Guideline on management of non-performing and forborne exposures .....	35
3.4	EBA Draft Guidelines on loan origination and monitoring .....	36
3.5	Konsumentenschutz bei Immobilienkrediten .....	37
4	Immobilienexposures im Meldewesen (insb. FINREP).....	39
4.1	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in FINREP.....	40
4.2	Durch Immobilien besicherte Darlehen und Kredite in FINREP.....	41
4.3	Exposures gegenüber relevanten Branchen in FINREP.....	44

4.4	Empfangene und in Besitz genommene Sicherheiten in FINREP .....	45
4.5	Vermögens-, Erfolgs- und Risikoausweis (VERA) .....	48
4.6	Verpflichtende Offenlegungen mit Immobilienbezug.....	48
5	Makroprudenzielle Aufsicht und aufsichtlich Vorgaben zu Immobilienfinanzierungen .....	52
5.1	ESRB Warnung 2016/05 zu mittelfristigen Verwundbarkeiten im österreichischen Immobiliensektor und Follow-up Report des ESRB aus 2019 .....	53
5.1.1	Gesetzliche Ermächtigung für aufsichtliche Maßnahmen .....	53
5.1.2	Kommunikation zu nachhaltigen Kreditvergabestandards .....	55
5.1.3	Follow-up Bericht des ESRB und „Entwarnung“ für Österreich.....	56
5.2	ESRB Empfehlung 2016/14 zur Schließung von Lücken bei Immobiliendaten.....	57
5.2.1	Umsetzung der Empfehlungen.....	59
6	Schlussfolgerung .....	62
	Quellenverzeichnis.....	66
	Abbildungsverzeichnis.....	74

# 1 Einleitung

Der Immobilienmarkt ist stark von den zur Verfügung stehenden Finanzierungsmöglichkeiten abhängig. Die häufigste Finanzierungsform ist jene über die Kreditvergabe durch ein Kreditinstitut. Banken<sup>1</sup> unterliegen wiederum bestimmten regulatorischen Rahmenbedingungen, welche die Kreditvergabe an den Immobiliensektor in einer gewissen Weise beeinflussen. Die **Transmissionskanäle** sind im Detail vielseitig. Sie liegen in regulatorischen Eigenmittelunterlegungserfordernissen und in aufsichtlichen Vorgaben und können ihre Wirkung in unterschiedliche Richtungen entfalten. Über diese Transmissionskanäle haben die Bankenregulierung und die Bankenaufsicht in einem gewissen Ausmaß auch Einfluss auf den Immobilienmarkt. Die vorliegende Arbeit legt dar, welche Anreize für Banken auf Grund der Regularien entstehen und wie sich die Regularien daher in Österreich auf Immobilienfinanzierungen auswirken. Der Zeitpunkt der Betrachtung ist der März 2020, somit vor Beginn der Covid-19 Krise.

Es gibt unterschiedliche Formen der Geschäftsbeziehungen mit Immobilienbezug, und daher können Banken **auf unterschiedliche Weise eine Risikoposition oder ein „Exposure“**, also eine Exponierung in Form von Kapital und Risiko, gegenüber dem Immobiliensektor aufbauen. Unter Exposure wird in weiterer Folge das Bruttoausleihungsvolumen auf Grund einer Kreditvergabe verstanden.<sup>2</sup>

Prinzipiell können Banken in **Unternehmenssektoren** investieren, die im **Immobilienbereich tätig sind** – sei es über die direkte **Kreditvergabe (Fremdkapital)**, über Investitionen in Unternehmen in Form von **Eigenkapital** oder mittels **Beteiligung** oder über das Veranlagungsportfolio der Bank (Investitionen in **Immobilienfonds**).

---

<sup>1</sup> Die Begriffe Kreditinstitut und Bank werden synonym verwendet.

<sup>2</sup> Auch im Zusammenhang mit dem Ausdruck „Kredit“ ist in der Regel das zu Grunde liegende Bruttoausleihungsvolumen zu verstehen. So ist klar, dass nicht – wie umgangssprachlich üblich - der „Kredit risikogewichtet“ wird, sondern dass die im Zuge der Kreditvergabe erfolgte Ausleihung einer Risikogewichtung zu unterziehen ist.

Insbesondere vergeben Banken **Kredite an Kreditnehmer**, welche diese Mittel direkt **zur Finanzierung eines spezifischen Immobilienkaufes verwenden**. Hierunter fallen Kredite an Privatkunden (häufig als „Retailkunden“ oder „Massengeschäft“ bezeichnet) oder an Unternehmenskunden. Häufig wird in solchen Fällen die Immobilie gleichzeitig durch den Kreditnehmer als Besicherung (Hypothek oder einverleibungsfähige Pfandurkunde) für die Finanzierung zur Verfügung gestellt. Kredite zur Finanzierung von Wohnraum, die an Retailkunden zur Deckung des Wohnbedürfnisses vergeben werden, werden als **Wohnimmobilienkredite** bezeichnet.

Eine Kreditvergabe als nicht klassischen Unternehmensfinanzierung kann auch in Form einer **Spezialfinanzierung** erfolgen (Projekt- und Objektfinanzierung, z.B. Windkrafträder-Park). Diese Finanzierungen zeichnen sich häufig dadurch aus, dass die Annuitäten (Zins- und Rückzahlungen) für den Kredit durch Rückflüsse aus dem angeschafften Objekt selbst getragen werden.

Außerdem verfügen Banken über einen Bestand an in Besitz genommenen Immobiliensicherheiten. Falls ein Kunde in den Ausfall gerät und seinen Kredit nicht rückerstattet, kann die Bank das Eigentum über die als Besicherung bereitgestellte Immobilie erlangen. Diese werden als „**foreclosed assets**“ bezeichnet.

Weitere Wege um als Bank Risikopositionen im Immobilienbereich zu halten, bestehen über den Besitz von **eigegenutzten Immobilien** (z.B. das Standortgebäude der Bank) oder über **Immobilientöchter**, die als eigenen Geschäftszweck nicht das Bankengeschäft, sondern die Immobilienprojektentwicklung verfolgen.

Je nach Geschäftsmodell einer Bank überwiegen unterschiedliche Formen von Immobilienexposures im Portfolio der Bank. Im klassischen Bankgeschäft ist jedoch die wesentliche Form die Immobilienkreditvergabe. Daher liegt der Schwerpunkt dieser Arbeit auf diesem Bereich.

Sämtliche von Banken gehaltenen Risikopositionen werden üblicherweise nach ihrer Haltedauer und nach der Risikoart kategorisiert.



Das klassische Kreditgeschäft im Immobilienbereich ist üblicherweise längerfristig veranlagt und ist somit dem sogenannten **Bankbuch** zuzuordnen. Kurzfristig gehaltene Aktien von Immobilienunternehmen werden dem Handelsbuch zugewiesen.

Hinsichtlich der Risikoarten wird nach den klassischen Risikoarten Kreditrisiko, Marktrisiko und operationelles Risiko unterschieden, sowie auch nach dem Liquiditätsrisiko, dem Zinsänderungsrisiko oder anderen Risikoarten. Risiken aus Kreditvergaben materialisieren sich in erster Linie im Kreditrisiko.<sup>3</sup>

Da der Immobilienkreditbereich lediglich einen selektiven Querschnitt aus dem Bankgeschäft darstellt, sind auch die Regelungen zu Immobilienkrediten nicht in einem einheitlichen Immobilien-Standard geregelt. Vielmehr finden sich rechtliche Regelungen mit Immobilienbezug **in vielen unterschiedlichen Vorschriften rund um das Kredit(risiko)management**.

In den vergangenen Jahren, nicht zuletzt ausgelöst durch die Krise der Jahre 2007 / 2008, wuchs der Umfang regulatorischer Vorgaben für Banken stark an. Im Folgenden wird daher ein Überblick über bankenregulatorische Regelungen und Vorgaben gegeben, die einen Einfluss auf den Immobilienmarkt entfalten können.

---

<sup>3</sup> Auch die weiteren Risikoarten können schlagend werden, wie folgende Beispiele zeigen: Wertschwankungen von Immobilien können sich als Marktrisiken materialisieren, im Kreditvergabeprozess können operationelle Fehler schlagend werden, und Zinsänderungen können die Rückzahlungsfähigkeit des Kunden beeinflussen.

## 2 Immobilien im Kontext des Basler Rahmenwerkes

Unter **Bankenregulierung** wird in diesem Kontext die auf Banken anwendbare Gesetzgebung und darauf basierende Standards verstanden. Die Regulierung der österreichischen Banken basiert auf europaweiten Rechtsvorschriften wie der **Eigenkapitalrichtlinie (Capital Requirements Directive - CRD)**<sup>4</sup> oder der **Kapitaladäquanzverordnung (Capital Requirements Regulation - CRR)**<sup>5</sup>, deren Inhalte sich aus dem **Basler Rahmenwerk** des **Basler Ausschusses für Bankenaufsicht (Basel Committee on Banking Supervision, BCBS)** ableiten. Darüber hinaus erstellt die **Europäische Bankenaufsichtsbehörde (European Banking Authority, EBA)** auf Grund gesetzlicher Mandate (etwa in der CRR / CRD) Standards und Leitlinien (Guidelines), welche den Level-1-Gesetzestext (z.B. CRR und CRD) konkretisieren. Darüber hinaus sind außerdem **bankenaufsichtliche Erwartungshaltungen** zu berücksichtigen. Diese können vom **Single Supervisory Mechanism (SSM)**, der Aufsichtsbehörde der EZB für signifikante Institute (significant institutions, SIs)<sup>6</sup> oder von den nationalen Aufsichtsbehörden, wie der **Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA)** – insbesondere zur Anwendung auf weniger signifikante Institute (less significant institutions, LSIs) postuliert werden. Dazu zählen etwas **Leitfäden (Guidances)**, **Mindeststandards** - wie etwa die FMA-Mindeststandards für das Kreditgeschäft und andere Geschäfte mit Adressenausfallsrisiken (FMA-MS-K aus April 2005) - oder **seitens der Aufsicht kommunizierte Erwartungshaltungen**, etwa betreffend die Höhe der Besicherungsquote oder anderer Indikatoren.

Inhaltlich betrachtet stellt das **3-Säulen-Konzept** das zentrale Element des Basler Rahmenwerkes dar.<sup>7</sup> Im Rahmen der Säule 1 erhalten Banken konkrete Vorgaben, wie sie auf Basis ihrer Risiken (im Wesentlichen Kreditrisiko, Marktrisiko und operationelles Risiko) die Höhe und Qualität der Eigenmittel berechnen, die sie als

---

<sup>4</sup> Europäisches Parlament und Rat (2013a): in weiterer Folge auch „CRR“ genannt.

<sup>5</sup> Europäisches Parlament und Rat (2013b): in weiterer Folge auch „CRD“ genannt. Auf Grund der Überarbeitungen werden die CRR und CRD Versionen in der Praxis nummeriert, z.B. CRD IV.

<sup>6</sup> Die Liste der signifikanten Institutionen ist abrufbar unter <https://www.bankingsupervision.europa.eu/banking/list/who/html/index.en.html>. Jene Banken, die in dieser Liste nicht aufscheinen, unterliegen als „less significant institutions“ der nationalen Aufsicht.

<sup>7</sup> [https://www.bis.org/bcbs/basel3/b3\\_bank\\_sup\\_reforms.pdf](https://www.bis.org/bcbs/basel3/b3_bank_sup_reforms.pdf)

Sicherheitspuffer gegenüber Risiken halten müssen. Wenn in der Praxis von „Basel“ gesprochen wird, sind häufig die Eigenmittelanforderungen nach Säule 1 gemeint.

Im Rahmen der **Säule 2** sollen Banken – über die regulatorischen Berechnungsmethode nach Säule 1 hinaus – alle wesentlichen Risiken aus ökonomischen Gesichtspunkten erfassen und für Zwecke der Gesamtbank(risiko)steuerung verwenden (internes Kapitaladäquanzverfahren bzw. internal capital adequacy assessment process, ICAAP).<sup>8</sup> Die Evaluierung des ICAAP durch die Aufsicht erfolgt im Rahmen des SREP (Supervisory Review and Evaluation Process). Aus der Evaluierung können zusätzliche Eigenmittelanforderungen resultieren (hierzu werden z.B. auch Stress Testing Ergebnisse berücksichtigt).

**Säule 3** umfasst Anforderungen an die Offenlegung durch Banken und zielt darauf ab, dass Transparenz die Marktdisziplin fördert.

Wie bereits erwähnt, findet sich das klassische Exposure einer Bank gegenüber Immobilien im **Kreditportfolio** einer Bank. Für Immobilienfinanzierungen gilt es, das Kreditrisiko, welches sich im **Risikogewicht** widerspiegelt, zu errechnen – so sehen es die Regelungen der Säule 1 vor.

Hierdurch wird ein Transmissionskanal ersichtlich, über welchen die Bankenregulierung einen Einfluss auf den Immobilienmarkt haben kann. Denn die Höhe des Risikogewichtes, die einem Kredit zugewiesen wird, hat in der Praxis aus zwei Gründen Relevanz für den Immobilienmarkt.

- Einerseits sollen Banken die Kredite, die sie vergeben, **risikoadäquat bepreisen**. Das bedeutet konkret, dass ein höheres Risiko – und somit ein höheres Risikogewicht – sich in den **Kreditkonditionen in Form eines Risikoaufschlages wiederfinden soll** (es müssen höhere Ausfallraten abgesichert werden). Riskantere Kredite werden dadurch teurer, während weniger riskante Kredite etwas niedrigere Zinsen erhalten. In der Praxis erfolgt

---

<sup>8</sup> Woschnagg Elisabeth (2009)

die Bepreisung allerdings auch nach Gesichtspunkten der Marktüblichkeit, um im Vergleich zu anderen Instituten konkurrenzfähig zu sein.

- Andererseits sind risikoreichere und daher eigenmittelintensivere Kredite für Banken auch kostspieliger. Banken haben daher einen **geringeren Anreiz, Kredite an eigenmittelintensivere Geschäftsfelder zu vergeben** und konzentrieren sich möglicherweise stärker auf weniger eigenmittelintensive Felder.

Für die regulatorische Kreditrisikobemessung stehen **prinzipiell zwei Ansätze zur Auswahl**, nämlich der **Standardansatz für das Kreditrisiko (STA)**<sup>9</sup> und der **auf internen Ratings basierende (IRB) Ansatz**<sup>10</sup>. Durch die Anwendung der beiden Ansätze erhält jeder Kredit ein – nach bestimmten Regeln berechnetes – **Risikogewicht**, bzw. einen „risikogewichteten Risikobetrag“.

Die beiden Ansätze – der **Standardansatz und der IRB Ansatz** für das Kreditrisikomanagement - **unterscheiden sich** unter anderem in ihrer Komplexität und ihrer Risikosensitivität. Der aufwändigere aber risikosensitivere IRB Ansatz bemisst die Risiken an Hand von individuellen Parameter des einzelnen Kredites, führt aber im Durchschnitt zu etwas niedrigeren Risikogewichten und dadurch zu einer etwas niedrigeren Eigenmittelunterlegung.

Die Bemessung des Kreditrisikos erfolgt hier über die Schätzung der drei Komponenten Ausfallwahrscheinlichkeit des Kunden (probability of default, PD), die Verlustquote bei Ausfall (loss given default, LGD) und den erwarteten Verlustbetrag (ausstehenden Kreditbetrag im Ausfall; exposure at default, EAD). Banken können alle drei Komponenten selbst schätzen (advanced IRB; für das Retailgeschäft verpflichtend) oder die Faktoren LGD und EAD nach vereinfachten regulatorischen Vorgaben ansetzen, während nur die PD geschätzt wird (foundation IRB). Voraussetzung für eigene Schätzungen gemäß IRB-Ansatz ist das Vorliegen einer

---

<sup>9</sup> vgl. Artikel 111 bis 141 CRR

<sup>10</sup> vgl. Artikel 142 bis 191 CRR

ausreichenden Datenbasis (Portfoliogröße und Historie). Im Sinne einer Aufteilung des Kreditbestandes können auch Teilportfolien im Standardansatz geführt werden.

Bei Anwendung des Standardansatzes hingegen sind Ratings ausschlaggebend für das zuzuweisende Risikogewicht, bzw. bei Portfolien ohne Ratings (im Mengen- oder Retailgeschäft) werden regulatorisch vorgegebene Risikogewichte angesetzt.

Zur Messung des Kreditrisikos verwendet die **Mehrheit der österreichischen Banken den Kreditrisiko-Standardansatz**. Die Verwendung eines **internen Modelles** bedarf einer aufsichtlichen Bewilligung und wird überwiegend von **Großbanken** (signifikanten Instituten) in Anspruch genommen.

Artikel 92 der CRR erläutert, **wie sich die Risikogewichte** (risikogewichteten Positionsbeträge gemäß Abs. 3 lit. a) **für das Kreditrisiko in die Eigenmittelunterlegung übersetzen**. Denn gemäß Abs. 1 müssen Institute zu jedem Zeitpunkt 4,5% hartes Kernkapital, 6% Kernkapital und 8% Gesamtkapital als Prozentsatz des Gesamtrisikobetrags halten.<sup>11</sup> Dieser Gesamtrisikobetrag beinhaltet neben den risikogewichteten Positionsbeträgen aus dem Kreditgeschäft auch die Risikobeträge aus dem Marktrisiko und operationellen Risiko.

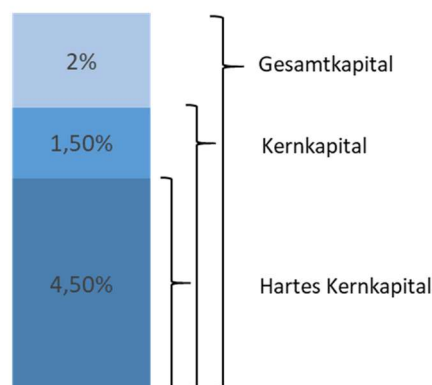


Abbildung 1: Eigenmittelanforderung in % der risikogewichteten Aktiva, eigene Darstellung

<sup>11</sup> Das harte Kernkapital ist als Teilmenge des Kernkapitals zu sehen, sodass sich die 4,5% und die 6% nicht addieren. Gleiches gilt sinngemäß für das Gesamtkapital.

Die Berechnung der risikogewichteten Aktiva erfolgt prinzipiell für jeden Kredit gesondert an Hand der vorgegebenen Berechnungsregelungen. An Hand eines Beispiels vereinfacht dargestellt, beträgt für einen Kredit in Höhe von EUR 100 mit einem Risikogewicht von 150% der risikogewichtete Positionsbetrag 150. Dafür sind EUR 6,75 ( $=4,5\% \cdot 150$ ) an hartem Kernkapital, EUR 9 ( $=6\% \cdot 150$ ) an Kernkapital und EUR 12 ( $=8\% \cdot 150$ ) an Gesamtkapital zu halten. Die Kapitalerfordernisse sind nicht als additiv zu sehen. Vielmehr sind von den EUR 12 an Gesamtkapital EUR 6,75 in der höchsten Kapitalqualität „hartes Kernkapital“ zu halten.

## 2.1 Risikogewichte für Immobilienkredite

Prinzipiell werden Kredite in erster Linie nicht an Hand ihrer Zweckwidmung (z.B. Wohnimmobilienfinanzierung), sondern an Hand der Art des Kunden unterschieden. Für Immobilienfinanzierungen sind Unternehmen und Retailkunden (hierzu zählen auch kleine und mittlere Unternehmen oder „KMU“ mit Obligos bis zu EUR 1 Mio.) die relevanten Kundensegmente.<sup>12</sup>

### 2.1.1 Regelungen gemäß dem aktuell gültigen Kreditrisiko-Standardansatz

Zunächst ist daher beim Standardansatz für das Kreditrisiko die Unterscheidung zu treffen, um welche Kundenart es sich bei dem Kredit handelt, unabhängig von der Art der Besicherung.

Risikopositionen gegenüber **Unternehmen, für die ein** (nicht kurzfristiges) **externes Rating durch eine genannte Ratingagentur (external credit assessment institution – ECAI) vorliegt** (Artikel 122 CRR), erhalten ein Risikogewicht gemäß Abbildung 2. Das bedeutet, dass der Risikopositionswert<sup>13</sup> mit diesem Faktor zu multiplizieren ist,

---

<sup>12</sup> vgl. Artikel 112 CRR

<sup>13</sup> Gemäß Artikel 111 Abs. 1 CRR entspricht dieser dem Buchwert, wobei außerbilanzmäßige Positionsteile (d.h. noch nicht ausgenutzte Kreditrahmen) in Abhängigkeit des Schuldnerisikos gewichtet einzubeziehen sind.

um die risikogewichteten Aktiva und somit die Eigenmittelanforderungen für diesen Kredit zu erhalten.

<b>Bonitätsstufe</b>	1	2	3	4	5	6
<b>Risikogewicht</b>	20 %	50 %	100 %	100 %	150 %	150 %

Abbildung 2: Risikogewichte für Unternehmen, Quelle: Artikel 122 CRR

Sofern **kein externes Rating** vorliegt erhält die Risikoposition ein **Risikogewicht von 100%** (oder das Risikogewicht des Sitzstaates, wenn dieses höher ist).

Risikopositionen aus dem **Mengengeschäft** oder gegenüber kleinen oder mittleren Unternehmen (KMU) mit Obligos bis zu EUR 1 Mio. erhalten gemäß Artikel 113 CRR **ein Risikogewicht von 75%**.

Auch darüber hinaus erhalten prinzipiell alle Risikopositionen ein Risikogewicht von 100%, sofern für diese keine speziellen Regelungen vorgesehen sind (Art. 113 (3) CRR). Außerbilanzielle Positionen – das sind bspw. nicht ausgeschöpfte Kreditrahmen - sind bei niedrigem Risiko nicht, aber bei hohem Risiko mit bis zu 100% zu berücksichtigen (Art 111 (1) CRR).

Zusätzlich zu diesen allgemeinen Regelungen werden in den Artikeln 124 bis 126 CRR noch spezifische Regelungen für mit Immobilien besicherte Kredite definiert, die einen aufsichtlichen Spielraum vorsehen: Handelt es sich um **Wohnimmobilienkredite**,<sup>14</sup> so kann die zuständige Behörde ein Risikogewicht zwischen 35% und 150% ansetzen. Für Risikopositionen, die durch **Gewerbeimmobilien** besichert sind, kann die zuständige Behörde ein Risikogewicht zwischen 50 % und 150 % ansetzen. Für Österreich hat die österreichische

<sup>14</sup> vgl. Artikel 4 (1) 75 CRR: „Wohnimmobilie“ eine Wohnung oder ein Wohnhaus, die/das vom Eigentümer oder Mieter bewohnt wird [...]

Finanzmarktaufsichtsbehörde diese Gewichte auf 35% für Wohnimmobilien bzw. 50% für Gewerbeimmobilien festgelegt.<sup>15</sup>

Gemäß Artikel 125 CRR ist daher für das österreichische Portfolio in Banken<sup>16</sup> bei **Wohnimmobilien der besicherte Teil bis zu einem Beleihungswert<sup>17</sup> von 80% mit einem Risikogewicht von 35%** zu gewichten. Darüber hinaus wird das Risikogewicht des Kunden (75% bei Privatkunden) angesetzt.

Bei **Gewerbeimmobilien** ist gemäß Artikel 126 CRR **der besicherte Teil bis zu einem Beleihungswert von 60% mit einem Risikogewicht von 50%** zu versehen. Darüber hinaus gilt das Risikogewicht des Kunden (falls ein Rating vorliegt in Abhängigkeit des Ratings, bzw. ansonsten 100%).

In allen anderen Fällen (wenn Art 125 oder 126 CRR nicht anwendbar sind) ist Artikel 124 der CRR anzuwenden, wonach der besicherte Teil des Kredites mit 100% zu gewichten ist. Der übersteigende und somit **unbesicherte Teil der Risikoposition wird wie eine unbesicherte Risikopositionen gegenüber dem Kunden** behandelt und erhält somit z.B. bei Wohnimmobilien in der Regel ein Risikogewicht von 75% bzw. bei Gewerbeimmobilienfinanzierungen ein Risikogewicht von 100% bzw. in Abhängigkeit des Kundenratings.

Es ergibt sich daraus folgende Übersicht:

Risikogewichte aktuell gültiger STA (Art. 124 – 126 CRR)	Risikogewichte besicherter Teil	Risikogewichte darüber hinaus
Wohnimmobilien – Art 125 CRR	35% bis zu 80% des Beleihungswertes	75% (Risikogewicht des Kontrahenten)
Gewerbeimmobilien – Art 126 CRR	50% bis zu 60% des Beleihungswertes	Risikogewicht des Kontrahenten (i.d.R. lt. Abb. 1 bzw. 100%)
Immobilien - Art 124 CRR (wenn nicht Art 125 und 126 CRR)	100%	Risiko des Kontrahenten

**Abbildung 3: Risikogewichte für Immobilienkredite unter dem aktuell gültigen Standardansatz für das Kreditrisiko**

<sup>15</sup> Finanzmarktaufsichtsbehörde (2014a)

<sup>16</sup> Siehe Europäische Bankenaufsichtsbehörde (2016) für eine Liste der nationalen Festlegungen zu diesem nationalen Wahlrecht.

<sup>17</sup> Der Beleihungswert ist nicht zu verwechseln mit der Beleihungsquote (oder loan to value ratio). Der Beleihungswert ist in Artikel 4 (1) Z 74 CRR definiert als „Wert einer Immobilie, der bei einer vorsichtigen Bewertung ihrer künftigen Marktgängigkeit unter Berücksichtigung ihrer langfristigen dauerhaften Eigenschaften, der normalen und örtlichen Marktbedingungen, der derzeitigen Nutzung sowie angemessener Alternativnutzungen bestimmt wird“.



Zur Erläuterung an Hand eines Beispiels wird ein Wohnimmobilienkredit betrachtet. Dieser umfasst ein Ausleihungsvolumen von EUR 120.000 mit einer Immobiliensicherheit mit einem Beleihungswert in Höhe von EUR 100.000. Auf EUR 80.000 (80% von EUR 100.000) ist daher ein Risikogewicht von 35% anzuwenden (EUR 28.000), und auf die weiteren EUR 40.000 ein Risikogewicht von 75% (EUR 30.000). In Summe sind somit EUR 58.000 zu unterlegen, das ergibt EUR 2.610 hartes Kernkapitalerfordernis, EUR 3.840 Kernkapitalerfordernis und EUR 4.640 Gesamtkapitalerfordernis.

Darüber hinaus ist gemäß Artikel 125 (3) und Artikel 126 (3) CRR eine **besondere Regelung für sogenannte „income producing real estate“ (IPRE) Kredite** vorgesehen, die jedoch **in Österreich nicht schlagend** ist. Diese sind Kredite, bei denen das Risiko des Schuldners wesentlich von der Wertentwicklung der zugrunde liegenden Immobilie bzw. des Projektes abhängt, anstatt von der Fähigkeit des Schuldners, seine Schulden aus anderen Quellen zurückzuzahlen.<sup>18</sup> Konkret dürfen Institute bei Krediten nur dann davon absehen, dass die Kreditsicherheiten „income producing“ oder einkommensgenerierend sind – und somit die niedrigeren Risikogewichte für Wohn- und Gewerbeimmobilien ansetzen -, wenn die zuständige Behörde (für Immobilien in Österreich ist dies die FMA) nach Durchführung des sogenannten „hard tests“ eine entsprechende Feststellung veröffentlicht. Diese Offenlegung hat den Nachweis zu beinhalten, ob bzw. dass ein gut entwickelter, seit langem etablierter Immobilienmarkt vorliegt, dessen Verlustraten unter bestimmten Obergrenzen liegen.<sup>19</sup> Die österreichische Finanzmarktaufsichtsbehörde hat zuletzt auf Basis von Verwertungsdaten der Jahre 2014 bis 2017 festgestellt, dass keine Überschreitung der definierten Obergrenze festgestellt werden konnte und dass somit **für den österreichischen Immobilienmarkt das Kriterium „income producing“ / einkommensgenerierende Sicherheit unbeachtet bleiben kann**. Daher können die in Abbildung 3 dargestellten Risikogewichte für Wohn- und Gewerbeimmobilien

---

<sup>18</sup> vgl. Artikel 125 (2) b und Artikel 126 (2) b CRR

<sup>19</sup> FMA-Offenlegung zur Einhaltung der Höchstverlustraten: „Als Obergrenzen sind vorgesehen: 1) Verluste aus Darlehen, die bis zu 80 % (bzw. 50 %) des Marktwertes durch Wohnimmobilien (bzw. Gewerbeimmobilien) besichert sind, gehen in keinem Jahr über 0,3 % der ausstehenden, durch Wohnimmobilien (bzw. Gewerbeimmobilien) besicherten Darlehen hinaus. 2) Die Gesamtverluste aus Darlehen, die durch Wohnimmobilien (bzw. Gewerbeimmobilien) besichert sind, gehen in keinem Jahr über 0,5 % der ausstehenden, durch Wohnimmobilien (bzw. Gewerbeimmobilien) besicherten Darlehen hinaus.“

verwendet werden<sup>20</sup> - unabhängig davon ob sie einkommensgenerierend sind oder nicht. Artikel 101 CRR hält die damit in Verbindung stehenden Meldepflichten fest.

Sobald ein **Ausfall** eingetreten ist (d.h. der Kredit wird wahrscheinlich nicht vollständig zurückgezahlt und / oder es liegt eine wesentliche Überziehung von mehr als 90 Tagen<sup>21</sup> vor), sind Wertberichtigungen für den erwarteten Verlust zu bilden. Für Teile, die noch nicht wertberichtigt wurden, ist ein **Risikogewicht von 100%** anzuwenden, soweit diese vollständig durch Grundpfandrechte auf Wohn- oder Gewerbeimmobilien besichert sind (vgl. Artikel 127 CRR).

### 2.1.2 Mit besonders hohem Risiko verbundene Positionen (spekulative Immobilienfinanzierungen) gemäß Artikel 128 CRR

Artikel 128 CRR regelt die Behandlung von „mit besonders hohem Risiko verbundenen Positionen“ im Rahmen des Standardansatzes für das Kreditrisiko. Dort ist festgelegt: *„Die Institute weisen Positionen [...], die mit besonders hohen Risiken verbunden sind, gegebenenfalls ein Risikogewicht von 150 % zu. Als Positionen mit besonders hohen Risiken gelten [...] d) spekulative Immobilienfinanzierung“*. Artikel 4(1)(79) der CRR wiederum definiert spekulative Immobilienfinanzierungen als *„Darlehen zum Zwecke des Erwerbs, der Entwicklung oder des Baus von oder im Zusammenhang mit Immobilien bzw. Flächen für solche Immobilien mit der Absicht, diese gewinnbringend zu verkaufen“*. Somit ist die Verkaufsabsicht, im Gegensatz zur Vermietungs- oder Eigennutzungsabsicht ausschlaggebend für die Klassifikation als „mit hohem Risiko verbunden“, ebenso wie die Gewinnerzielungsabsicht, wonach gemeinnützige Projekte auszuschließen wären.

Durch die Bankenindustrie wurden Fragen<sup>22</sup> nach Kriterien aufgeworfen, die ein reduziertes Risikogewicht von weniger als 150% erlauben. Denn die

---

<sup>20</sup> Finanzmarktaufsichtsbehörde (2018a): *„Es wird hiermit festgestellt, dass die bisher von der FMA erhobenen Höchstverlustraten für den österreichischen Immobilienmarkt unter den zuvor genannten Grenzwerten liegen, sodass – bis auf weiteres – von Art. 125 Abs. 2 lit. b, Art. 126 Abs. 2 lit. b und 199 Abs. 2 lit. b CRR abgewichen werden kann.“*

<sup>21</sup> Die Ausfallsdefinition nach Artikel 178 CRR sieht ein nationales Wahlrecht vor, wonach die Verzugstage-Zählung bei Immobilienkrediten auf 180 Tage (statt 90 Tage) erhöht werden kann, d.h. ein Ausfall wird erst später erkannt. Dieses Wahlrecht ist jedoch in seiner Tragweite durch die einheitliche Ausübung des SSM und die neuen Arbeiten der EBA eingeschränkt worden, sodass die Bedeutung des Wahlrechts stark vermindert ist.

<sup>22</sup> Da die Regelungen der CRR und der CRD häufig allgemeinerer Natur sind, lässt sich die Beantwortung zu spezifischen Fragen nicht immer eindeutig ableiten. Für solche Fälle gibt es die

Implementierungspraxis unter den Banken, die einen Standardansatz für das Kreditrisiko anwenden, war bislang heterogen. In diesem Zusammenhang veröffentlichte die EBA die Fragenbeantwortungen Q&A 3131<sup>23</sup> und Q&A 3173<sup>24</sup> aus Juni 2017 bzw. September 2018. Durch die Q&A 3173 wurde eine Klarstellung getroffen, wonach die **Widerruflichkeit**<sup>25</sup> als ein Kriterium für die Klassifizierung als „mit hohem Risiko verbunden“ eingeführt wurde. Auch dieses Kriterium eröffnet Interpretationsspielraum, sodass es das Kriterium zu definieren gilt.

Ein im Jänner 2019 von der EBA veröffentlichter Leitfaden<sup>26</sup> zu Artikel 128 CRR ließ die Definition von spekulativen Immobilienfinanzierungen vor dem Hintergrund der kommenden Überarbeitung des Basler Rahmenwerkes aus.

Die strengere Klassifizierung von Immobilienfinanzierungen als spekulativ bei jenen Banken, die den Kreditrisiko-Standardansatz anwenden, bewirkt mitunter einen **erheblichen Implementierungsaufwand** bei Banken sowie **Steigerungen in den Eigenmittelanforderungen**. Gleichzeitig ist diese Regelung jedoch vor dem Hintergrund zu sehen, dass bereits Vorschläge seitens des Basler Ausschusses für Bankenaufsicht veröffentlicht wurden, wonach die Regelungen zu Immobilien im Standardansatz abgeändert werden könnten. Der Gesetzeswerdungsprozess rund um diese Vorschläge ist jedoch noch sehr jung. Die Europäische Kommission plant bis Mitte 2020 einen Entwurf für einen Gesetzestext (CRR3) zu veröffentlichen, woraufhin der Trilog starten kann. Mit der Anwendung der neuen Regelungen für den Kreditrisiko-Standardansatz ist nicht vor 2022 zu rechnen.

---

Möglichkeit von Rückfragen seitens der Kreditwirtschaft oder anderer Stakeholder bei der EBA. Dieser Prozess wird als „Q&A-Prozess“ (Questions & Answers) bezeichnet.

<sup>23</sup> Europäische Bankenaufsichtsbehörde (2017a)

<sup>24</sup> Europäische Bankenaufsichtsbehörde (2018c)

<sup>25</sup> Europäische Bankenaufsichtsbehörde (2017a). Im englischen Wortlaut wird festgehalten: „*In case of an exposure towards the developer of a real estate project, where future contract agreements with future prospective owners of the properties under development have been signed, but where these agreements are not irrevocable, the exposure will meet the conditions described in Article 4(1)(79) CRR for being classified as speculative immovable property financing and, as a result, needs to be assigned to the class of “exposures associated with particularly high risk” according to Article 112(k) CRR. Consequently the 150% RW applies to the exposure towards the developer.*“

<sup>26</sup> Europäische Bankenaufsichtsbehörde (2019b), S.19: „*Having said that, the current CRR definition of speculative immovable property needs further analysis. The European approach is very broad, as it requires almost all real estate financing to be considered high risk. Some more guidance is needed to distinguish speculative projects from non-speculative ones.*“

Im Dezember 2018 sendete die FMA ein Rundschreiben<sup>27</sup> an die Bankenwirtschaft, das jedenfalls für die weniger signifikanten Institute zu berücksichtigen ist. Demnach sind Finanzierungen, die durch das WGG bzw. durch einschlägige Landesgesetze zur Neubauförderung gedeckt sind, nicht als spekulativ einzustufen. Dies ist weiters dann der Fall, wenn Kaufverträge gültig zustande gekommen und unwiderruflich sind (kein Rücktrittsrecht). Der erforderliche Umfang an Vorverwertung wurde mit 51% bezeichnet, anderenfalls sei ein „loan splitting“ zu vollziehen.

Für die Betrachtung des aktuell gültigen Standardansatzes zur Berechnung des Kreditrisikos ergibt sich folgendes **Fazit**: Es wird ersichtlich, dass eine **Immobilien-sicherheit das Risikogewicht** eines Kredites im Vergleich zu einem unbesicherten Kredit **massiv senken kann**. Allerdings gibt es Geschäftsbereiche, wie etwa den Bereich der spekulativen Immobilienfinanzierungen, die dennoch ein verhältnismäßig hohes Risikogewicht erhalten.

### 2.1.3 Regelungen gemäß dem aktuell gültigen IRB-Standardansatz

Im Gegensatz zum Standardansatz sieht der IRB-Ansatz vor, dass sich das Risikogewicht aus den Parametern PD, LGD und EAD zusammensetzt (IRB-Formel) und diese Parameter durch die Banken (zumindest teilweise) individuell geschätzt werden können. Prinzipiell fließt im IRB der Wert der Besicherung und somit die Immobilie hauptsächlich über den Faktor LGD ein, welchen Banken selbst schätzen (d.h. auf Grund statistischer Methoden berechnen) dürfen.<sup>28</sup>

Auch im IRB wird die oben erwähnte Ausnahme für IPRE nicht schlagend, da die Finanzmarktaufsichtsbehörde für Österreich mittels „hard test“ nachgewiesen hat, dass ein gut entwickelter, seit langem etablierter Immobilienmarkt vorliegt.<sup>29</sup>

Dabei schränkt Artikel 164 CRR ein: es gilt **eine Mindestschwelle für den LGD**, von welcher national abgewichen werden kann. Wie durch die FMA festgelegt beträgt die risikopositionsgewichtete durchschnittliche LGD bei allen durch **Wohnimmobilien**

---

<sup>27</sup> Finanzmarktaufsichtsbehörde (2018c)

<sup>28</sup> Artikel 199 CRR

<sup>29</sup> Finanzmarktaufsichtsbehörde (2014a)

(**bzw. Gewerbeimmobilien**) besicherten Risikopositionen, für die keine Garantie eines Zentralstaats besteht, **mindestens 10 % (bzw. 15%)**.<sup>30</sup>

Artikel 230 gibt zudem LGD-Werte vor, die vom Besicherungsgrad<sup>31</sup> abhängig sind. Sofern für das Verhältnis von Sicherheit zum Risikopositionswert die Schwelle C\* (30% Besicherungsgrad bei Immobilienfinanzierungen) nicht erreicht wird, sind Positionen als unbesichert zu behandeln. Innerhalb der Bandbreite von C\* und C\*\* (somit zwischen 30% und 140% Besicherungsgrad) ist ein Splitting zu vollziehen, d.h. dann behandeln die Institute die Risikoposition wie zwei Risikopositionen — eine, bei der der erforderliche Grad an Besicherung C\*\* gegeben ist und eine (der verbleibende Teil), bei der dies nicht der Fall ist. Über die Schwelle C\*\* hinaus (über 140% Beleihungsgrad) sind die Werte gemäß den zwei linken Spalten in Abbildung 3 anzuwenden (LGDs von 35% bzw. 65%).

**Tabelle 5**  
**Mindest-LGD für besicherte Risikopositionsteile**

	LGD* bei vorrangigen Risikopositionen	LGD* bei nachrangigen Risikopositionen	Erforderlicher Grad an Mindestbesicherung der Risikoposition (C*)	Erforderlicher Grad an Mindestbesicherung der Risikoposition (C**)
<b>Forderungen</b>	35 %	65 %	0 %	125 %
<b>Wohnimmobilien/Gewerbeimmobilien</b>	35 %	65 %	30 %	140 %
<b>Sonstige Sicherheiten</b>	40 %	70 %	30 %	140 %

**Abbildung 2: Mindest-LGD für besicherte Risikopositionsteile, Quelle: Artikel 230 CRR**

Alternativ dazu kann einer vollständig besicherten Immobilienfinanzierung unter Ansatz von 80% des Beleihungswertes auch ein Risikogewicht von 50% zugewiesen werden (Artikel 230 (3) CRR).

Als der Tabelle in Abbildung 2 wird ersichtlich, dass **Immobilienicherheiten im Vergleich zu sonstigen Sicherheiten einen niedrigeren LGD-Wert** bewirken und somit eine günstigere Unterlegung als sonstige Sicherheiten erhalten.

<sup>30</sup> Finanzmarktaufsichtsbehörde (2014b). Für Österreich hat sich die FMA auf diese Mindestwerte in Höhe von 10% bzw. 15% festgelegt.

<sup>31</sup> Der Besicherungsgrad ist nicht zu verwechseln mit dem Beleihungswert oder der Beleihungsquote (loan to value ratio) und wird in Artikel 124 CRR als das Verhältnis des Werts der Sicherheit zum Risikopositionswert definiert.

Die CRR enthält außerdem als spezielle Regelung für Immobilienfinanzierungen im Mengengeschäft in Artikel 154 Abs. 3 der CRR eine Festlegung des **Korrelationskoeffizient „R“ mit 0,15** (statt diesen Parameter in Abhängigkeit der PD zu halten). Dies würde einer PD von etwa 0,22% entsprechen.

Für den IRB Ansatz lässt sich folgendes **Fazit** ziehen: Die Eigenmittelunterlegung im IRB-Ansatz ist gemäß Konzeption des Basler Rahmenwerkes häufig (in Abhängigkeit der Portfoliozusammensetzung) niedriger als im Standardansatz. Wie hoch die angesetzten Risikogewichte tatsächlich sind, ist auf Grund der individuellen Berechnungsmethoden nicht pauschal für alle Banken zu beantworten. Immobiliensicherheiten bewirken jedoch gemäß Artikel 230 CRR (s. Tabelle) etwas günstigere LGD-Werte als sonstige Sicherheiten.

## 2.2 Immobilien als Sicherheiten – qualitative Anforderungen an Sicherheiten und die Sicherheitenbewertung

Abgesehen von diesen quantitativen Vorgaben rund um Immobiliensicherheiten bestehen auch gesetzliche qualitative Anforderungen an Immobiliensicherheiten. Artikel 208 CRR regelt die **Anforderungen an Immobiliensicherheiten**, nämlich an die Rechtssicherheit (z.B. Durchsetzbarkeit, Verwertbarkeit), Anforderungen an die Überwachung des Immobilienwertes und die Immobilienbewertung (z.B. mindestens jährliche Überwachung bei Gewerbe- und dreijährliche Überwachung bei Wohnimmobilien, Unabhängigkeit von Sachverständigen), Dokumentationserfordernisse (Sicherheitenkatalog) und das Versicherungserfordernis. Gemäß Artikel 229 CRR sind die Sicherheiten zum Marktwert oder zum Beleihungswert, der unter dem Marktwert liegen kann.

## 2.3 Absehbare Änderungen von Basel 3.5

Inhaltlich basiert die Europäische bankenregulatorische Gesetzgebung auf dem Rahmenwerk des Basler Ausschusses für Bankenaufsicht BCBS, welcher bei der „Bank for International Settlements“ (BIS) angesiedelt ist. Die Arbeiten des BCBS

dienen in vielen Ländern als Basis für bankenregulatorische Gesetzgebung – so auch in der EU. Während die Basler Regelungen zur Bankenregulierung in den vergangenen Jahrzehnten aufgebaut und stark ausgeweitet wurden, dienen die **neuesten Vorschläge „Basel III: Finalising post-crisis reforms“<sup>32</sup> der Begrenzung der Variabilität in den Risikogewichten** (ähnliche Risiken sollen zu ähnlicher Kapitalunterlegung führen) ohne die Gesamtkapitalanforderungen der Banken signifikant zu erhöhen. Insbesondere sind auch Änderungen der Regelungen für den Kreditrisiko-Standardansatz sowie den IRB-Ansatz darin enthalten. Da es sich lediglich um Vorschläge des Basler Ausschusses für Bankenaufsicht handelt, ist der Regelungsinhalt als noch nicht definitiv anzusehen. Mit der Anwendung der darauf basierenden europäischen Gesetzgebung ist nicht vor 2022 zu rechnen.

Im September 2019 veröffentlichte die EBA in Referenz auf die Basler Vorschläge eine Auswirkungsstudie<sup>33</sup> mit Empfehlungen über die Umsetzung von in Basel 3.5 vorgesehenen Wahlrechten bzw. Umsetzungsalternativen (Basel III reforms: impact study and key recommendation). Gleichzeitig veröffentlichte sie spezifisch für das Kreditrisiko Empfehlungen (Policy Advice on the Basel III reforms: Credit risk). Dadurch werden die durch Basel 3.5 vorgeschlagenen Alternativen eingeschränkt, sodass zunehmend Klarheit entsteht, in welche Richtung die Regulierung sich entwickeln wird.

### 2.3.1 Der Kreditrisiko-Standardansatz gemäß der Basel 3.5

Betreffend den Kreditrisiko-Standardansatz finden sich in den Vorschlägen folgende prinzipielle **neue Regelungen für die Handhabung von Immobilienfinanzierungen**. Die **Höhe der Risikogewichte ist unter anderem von vier Faktoren abhängig**:

- der Unterscheidung in Wohn- oder Gewerbeimmobilie,
- der Höhe der Beleihungsquote,

---

<sup>32</sup> Basler Ausschuss für Bankenaufsicht (2017) – diese Veröffentlichung wird in weiterer Folge als Basel 3.5, vormals Basel III Finalisierung, benannt.

<sup>33</sup> Europäische Bankenaufsichtsbehörde (2019d)

- der Klassifikation einer Immobilie als einkommensgenerierend („income producing“, ob also die Rückzahlungsfähigkeit des Schuldners materiell vom Immobilien-Cash Flow abhängig ist) und
- definierten Qualitätskriterien der Sicherheit.

In den neuen Basler Vorschlägen wird noch differenzierter an Hand der Höhe der **Beleihungsquote (loan to value ratio, LTV ratio)** unterschieden als bisher. Diese Quote berechnet sich gemäß Absatz 62 der Basel 3.5 Regelungen aus der Höhe des Kredites inklusive der Rahmen dividiert durch den Wert der Immobilie: *„The LTV ratio is the amount of the loan divided by the value of the property. The value of the property will be maintained at the value measured at origination unless national supervisors elect to require banks to revise the property value downward. The value must be adjusted if an extraordinary, idiosyncratic event occurs resulting in a permanent reduction of the property value. Modifications made to the property that unequivocally increase its value could also be considered in the LTV. When calculating the LTV ratio, the loan amount will be reduced as the loan amortises.“*<sup>34</sup> Bei der Behandlung von Immobilienforderungen ist das **(Real-)Kreditsplitting** vorgesehen. Das bedeutet, dass unterschiedliche Teile einer Forderung unterschiedlich behandelt werden können: zum Beispiel kann ein Teil einer Forderung, der eine bestimmte LTV ratio nicht übersteigt, ein niedrigeres Risikogewicht erhalten als der restliche Teil der Forderung, der ein höheres Risikogewicht erhält.

---

<sup>34</sup> Basler Ausschuss für Bankenaufsicht (2017), S. 20, Abs. 62 regelt weiters im Detail:

*„The LTV ratio must be prudently calculated in accordance with the following requirements:*

- *Amount of the loan: includes the outstanding loan amount and any undrawn committed amount of the mortgage loan.<sup>38</sup> The loan amount must be calculated gross of any provisions and other risk mitigants, except for pledged deposits accounts with the lending bank that meet all requirements for on-balance sheet netting and have been unconditionally and irrevocably pledged for the sole purposes of redemption of the mortgage loan.*
- *Value of the property: the valuation must be appraised independently using prudently conservative valuation criteria. To ensure that the value of the property is appraised in a prudently conservative manner, the valuation must exclude expectations on price increases and must be adjusted to take into account the potential for the current market price to be significantly above the value that would be sustainable over the life of the loan. National supervisors should provide guidance setting out prudent valuation criteria where such guidance does not already exist under national law. If a market value can be determined, the valuation should not be higher than the market value“*



Da die Begrifflichkeiten Beleihungsquote, Beleihungswert und Besicherungsgrad verwechselt werden können, wird an dieser Stelle – unabhängig von den Basler Publikationen - eine verkürzte Darstellung der Abgrenzung in tabellarischer Form gegeben:

Begrifflichkeit, Quelle	Definition (verkürzt dargestellt)
<b>Beleihungsquote</b> (loan to value ratio, LTV ratio) Absatz 62 Basel 3.5	Wert des Kredites / Wert der als Besicherung gegebenen Immobilie
<b>Beleihungswert</b> Artikel 4 (1) Z 74 CRR	Wert einer Immobilie bei einer vorsichtigen Bewertung (Nenner in der LTV ratio)
<b>Besicherungsgrad</b> Artikel 230 (1) CRR	Wert der Sicherheit / Risikopositionswert

Abbildung 4: Begriffliche Abgrenzungen, eigene Darstellung

Absatz 60 aus Basel 3.5 definiert außerdem **Mindestanforderungen an Immobiliensicherheiten** im Kreditrisiko-Standardansatz (z.B. Fertigstellung der besichernden Immobilie, rechtliche Durchsetzbarkeit der Sicherheit inkl. ausreichend hoher Rang, Dokumentationspflichten sowie Anforderungen an die Bewertung der Immobilie).

### 2.3.1.1 Zukünftige Regelungen im Kreditrisiko-Standardansatz für Wohnimmobilien

Hinsichtlich der Risikogewichtung von mit Wohnimmobilien<sup>35</sup> besicherten Finanzierungen wird zwischen klassischen Wohnimmobilienfinanzierungen (nicht einkommensgenerierend, non-IPRE) und einkommensgenerierenden (IPRE) Finanzierungen unterschieden:

- „Non-income producing residential real estate“ (non-IPRRE) oder klassische Wohnimmobilienfinanzierungen: Hier stellt Basel 3.5. dem Gesetzgeber zwei alternative Regulierungsmethoden zur Auswahl: einen Ansatz, der ein „loan splitting“ (Absatz 65 von Basel 3.5<sup>36</sup>) vorsieht und einen zweiten Ansatz, der als „whole loan approach“ (Absatz 64 von Basel 3.5)

<sup>35</sup> Absatz 63 aus Basel 3.5 (S. 21) definiert Wohnimmobilien wie folgt: „A residential real estate exposure is an exposure secured by an immovable property that has the nature of a dwelling and satisfies all applicable laws and regulations enabling the property to be occupied for housing purposes (ie residential property)“ Die Definition referenziert nicht auf Privatkunden.

<sup>36</sup> Absatz 65 Basel 3.5: „...jurisdictions may apply a risk weight of 20% to the part of the exposure up to 55% of the property value and the risk weight of the counterparty as prescribed in footnote 45 to the residual exposure.“

bezeichnet wird. Die **Europäische Bankenaufsichtsbehörde**<sup>37</sup> **empfiehlt** in diesem Zusammenhang die **Nutzung des „loan splitting“ Ansatzes**, der daher im Folgenden erläutert wird. Die bisherige Regulierung der CRR funktioniert ebenfalls nach der Logik des „loan splitting“.

Die Regelungen in Absatz 65 aus Basel 3.5 sehen bei **Wohnimmobilien** ohne materielle Abhängigkeit der Rückzahlungen vom Immobilien-Cash Flow (aber z.B. auch Hauptwohnsitze und nicht-Profit-orientierte Immobilien) vor, dass ein Risikogewicht von 20% für den Teil des Exposures bis zu 55% des Beleihungswertes und darüber hinaus das Risikogewicht des Kunden (in der Regel 75%). Generell gilt: wenn außerdem **eines der Kriterien** in Absatz 60 aus Basel 3.5 **nicht erfüllt** ist, ist für Wohnimmobilien das **Risikogewicht des Kunden** anzusetzen (vgl. Abs. 66 Basel 3.5).

Risikogewichte non-IPRE neuer STA für Wohnimmobilien	Risikogewicht besicherter Teil	Risikogewicht darüber hinaus
Wohnimmobilien – Absätze 64 und 65 aus Basel 3.5	20% bis zu einem Beleihungswert von 55%	75%

**Abbildung 5: Risikogewichte für non-IPRRE im zukünftigen Standardansatz für das Kreditrisiko (Wohnimmobilien)**

Die **Gegenüberstellung der aktuell gültigen Regelungen** (bis dato gilt die Schwelle des Beleihungswertes von 80%, unter welcher 35% und über welcher 75% zu veranschlagen sind) mit der Unterlegung nach der „loan splitting“ Methode, welche von der EBA empfohlen wird, zeigt folgendes Bild: Für Wohnimmobilien mit einem Beleihungswert bis zu 55% wird das Risikogewicht daher niedriger sein als zuvor in der CRR, für Kredite mit einem Beleihungswert zwischen 55% und 80% wird das Risikogewicht höher sein als zuvor (35%), und darüber hinaus gleich hoch.

- **„income producing residential real estate“ (IPRRE):** Tabellarisch werden die Risikogewichte je LTV Band bei **Wohnimmobilien** festgelegt, bei denen

<sup>37</sup> Europäische Bankenaufsichtsbehörde (2019c), Recommendation CR-SA 23: Loan splitting approach versus whole loan approach

eine Abhängigkeit der Rückzahlungsfähigkeit vom Immobilien-Cash Flow besteht (vgl. Abs. 67 aus Basel 3.5).

Risk weight table for residential real estate exposures

(Repayment is materially dependent on cash flows generated by property)

Table 12

	LTV ≤ 50%	50% < LTV ≤ 60%	60% < LTV ≤ 80%	80% < LTV ≤ 90%	90% < LTV ≤ 100%	LTV > 100%
Risk weight	30%	35%	45%	60%	75%	105%

Abbildung 6: Risikogewichtstabelle für „income producing residential real estate“ gemäß Basel 3.5 (Abs. 67)

Da in Österreich, wie oben ausgeführt, derzeit nach der Festlegung durch die FMA keine Unterscheidung nach der einkommensgenerierenden Eigenschaft der Immobilie getroffen wird,<sup>38</sup> kommt es für diese Kredite durch Basel 3.5 je nach LTV Band zu einer Senkung (Bänder mit Beleihungsquoten unter 50% oder 80% bis 90%) oder einer Erhöhungen (Bänder mit Beleihungsquoten von 60% bis 80% sowie von über 100%) im Vergleich zur Regelung der aktuell gültigen CRR.

- Zusätzlich gibt Basel 3.5 in den Absätzen 76 und 77 vor, dass neben dem Privatkundengeschäft auch bei Wohnimmobilienkrediten ein Faktor von 1,5 aufzuschlagen ist, wenn ungehedgte Währungsinkongruenzen bestehen, d.h. wenn das Einkommen des Kunden in einer anderen Währung ist als der zurückzuzahlende Kredit und wenn dafür auch kein finanzieller Hedge abgeschlossen wurde. Somit wird bei **ungehedgten Fremdwährungsinkongruenzen auf das Risikogewicht noch ein Aufschlag von 50%** gemacht. Da Finanzierungen in Fremdwährung jedoch nicht die Regel darstellen, ist dieses Thema eher untergeordnet.

Die Absätze 55 bis 57 aus Basel 3.5 regeln, dass Privatkunden **regulär ein Risikogewicht von 75%** zugewiesen bekommen (wenn es sich um reguläre, nicht außergewöhnlich große Exposures handelt) oder wenn es sich um „transactors“ (z.B.

<sup>38</sup> Im Gegensatz zur aktuell geltenden CRR-Regelung (Artikel 125 und 126 CRR) ist für Wohnimmobilien kein „hard test“ vorgesehen, sodass eine Erleichterung für IPRE (im Sinne einer Behandlung als nicht-IPRE) zukünftig entfällt.

Kreditkartenverrechnungsfazilitäten) handelt nur 45%. Alle sonstigen (irregulären) Retail-Exposures werden mit 100% risikogewichtet.

Zusammenfassend wird für die zukünftigen Regelungen nun die Frage beantwortet, wann bei Privatkundenkrediten eine Immobilienbesicherung zu einer günstigeren, also weniger eigenmittelintensiven Eigenmittelunterlegung im Vergleich zu unbesicherten Krediten führt. Speziell bei **Wohnimmobilienkrediten mit niedrigen LTV ratios erfolgt eine günstigere Eigenmittelunterlegung als bei Privatkundenkredite ohne Immobiliensicherheit.**

Stellt man die **aktuell gültigen Regelungen des Standardansatzes für das Kreditrisiko mit den in Basel 3.5 vorgeschlagenen Regelungen gegenüber**, so kann kein eindeutiger Schluss gezogen werden, ob die Regelungen zukünftig eine höhere oder niedrigere Eigenmittelunterlegung bewirken, sondern diese hängt von der Beleihungsquote des jeweiligen Kredites ab. Erkennbar ist jedoch, dass die **Unterlegungen mehr risikosensitiv** werden, da mehr Elemente eingebaut werden, die eine Abhängigkeit von der Beleihungsquote mit sich bringen. Die granularere Methode 2 geht dabei mit einem niedrigeren Eigenmittelerfordernis einher.

### *2.3.1.2 Zukünftige Regelungen im Kreditrisiko-Standardansatz für Gewerbeimmobilien*

- „**Non-income producing commercial real estate**“ (non-IPCRE): ähnlich wie bei den Wohnimmobilien werden hier zwei Alternativen vorgeschlagen, nämlich eine „loan splitting“ Methode (Absatz 71 Basel 3.5<sup>39</sup>) und eine „whole loan“ Methode (Absatz 70 Basel 3.5). Da die Europäische Bankenaufsichtsbehörde empfiehlt die „loan splitting“ Methode anzuwenden, wird hier nur auf diese Variante eingegangen. Für jenen Teil des Exposures, der 55% des Beleihungswertes der Immobilie nicht übersteigt, ist ein Risikogewicht von 60% anzusetzen (oder das Risikogewicht des Kunden,

---

<sup>39</sup> Absatz 71 Basel 3.5: “...jurisdictions may apply a risk weight of 60% or the risk weight of the counterparty, whichever is lower, to the part of the exposure up to 55% of the property value, and the risk weight of the counterparty to the residual exposure”

wenn dieses niedriger als 60% ist). Für den übersteigenden Teil des Exposures ist das Risikogewicht des Kontrahenten anzusetzen.

Sobald außerdem **eines der Kriterien** in Absatz 60 (siehe oben) **nicht erfüllt** ist, ist für Gewerbeimmobilien das **Risikogewicht des Kunden** anzusetzen (vgl. Abs. 72 Basel 3.5).

Risikogewicht non-IPCRE, neuer STA für Gewerbeimmobilien	Risikogewicht besicherter Teil	Risikogewicht darüber hinaus
Gewerbeimmobilien – Absatz 71 aus Basel 3.5	Min (60%; Kontrahenten-Risiko) bis 55%	Kontrahenten-Risikogewicht (i.d.R. 100%)

Abbildung 7: Risikogewichte für non-IPRCE im zukünftigen Standardansatz für das Kreditrisiko (Gewerbeimmobilien)

Die CRR definierte hier bis dato eine LTV Schwelle von 60%, unter welcher 50% und über welcher 100% zu veranschlagen sind. Die neuen Regelungen führen also im Vergleich zu einer **höheren Risikosensitivität**, denn Kontrahenten werden mit einem niedrigeren Risikogewichten versehen, wenn sie ein sehr gutes Rating erhalten.

Die **Gegenüberstellung der aktuell gültigen Regelungen** (bis dato gilt die Schwelle des Beleihungswertes von 60%, unter welcher 50% und über welcher das Risiko des Kunden anzusetzen ist, i.d.R. 100%) mit der Unterlegung nach der „loan splitting“ Methode, welche von der EBA empfohlen wird, zeigt folgendes Bild: Für Gewerbeimmobilien bewirken die neuen Regelungen eine Reduktion der Unterlegung.

- **„income producing commercial real estate“ (IPCRE):** Die Risikogewichte für „income producing commercial real estate“ sind gemäß Abs. 73 aus Basel 3.5 abhängig von der Beleihungsquote **in drei Stufen gestaffelt**: Bis zu einer LTV ratio von 60% sind 70% als Risikogewicht anzusetzen. Bei einer LTV ratio zwischen 60% und 80% werden 90% angesetzt, und über einer LTV ratio von 80% beträgt das Risikogewicht 110%.

### Risk weight table for commercial real estate exposures

(Repayment is materially dependent on cash flows generated by property)

Table 14

	LTV ≤ 60%	60% < LTV ≤ 80%	LTV > 80%
Risk weight	70%	90%	110%

**Abbildung 8: Risikogewichtstabelle für „income producing commercial real estate“ gemäß Basel 3.5 (Abs. 73)**

- Im Gegensatz zu Wohnimmobilien ist bei Gewerbeimmobilien die Behandlung von IPRE als nicht-IPRE dann möglich, wenn die nationale Behörde via Offenlegung (ähnlich jener in der aktuellen CRR gemäß Artikel 126 CRR nur mit anderen Schwellen) bestätigt, dass ein gut entwickelter, seit langem etablierter Immobilienmarkt vorliegt (vgl. Fußnote 49, S. 24 Basel 3.5).

Zusammenfassend stellt sich auch im Zusammenhang mit den Gewerbeimmobilien für die zukünftigen Regelungen die Frage, in wie weit eine Gewerbeimmobiliensicherheit dazu beiträgt, die Höhe der zu unterlegenden Eigenmittel im Vergleich zu unbesicherten Krediten zu reduzieren. Im Gegensatz zum Privatkundengeschäft fällt hier die **Antwort weniger eindeutig** aus, da es keine standardisiert vorgegebenen Risikogewichte für diese Kundenklasse gibt. Vielmehr sind die zugewiesenen **Risikogewichte abhängig vom Kundenrating** dieses Kunden.

Auch für den Bereich der einkommensgenerierenden Immobilienbesicherung kann kein eindeutiger Schluss gezogen werden, ob die Risikogewichte steigen werden oder nicht, da dies vom LTV Band abhängig ist. Bei Privatkunden wird es eine stärkere Differenzierung nach der Beleihungsquote geben. Niedrigere Beleihungsquoten werden begünstigt, während höhere Beleihungsquoten zukünftig höher zu unterlegen sind. Insgesamt sind **Kredite mit einkommensgenerierenden Sicherheiten höher zu unterlegen** als solche, bei denen das nicht der Fall ist.

Insgesamt betrachtet, nämlich Wohn- und Gewerbeimmobilien zusammenfassend, ergibt sich folgende Unterlegungskurve, die den Vergleich der aktuellen und zukünftigen Regelungen für Wohn- und Gewerbeimmobilien wiedergibt:

## Vergleich der Risikogewichte aktuelle Regelungen vs. Basel 3.5

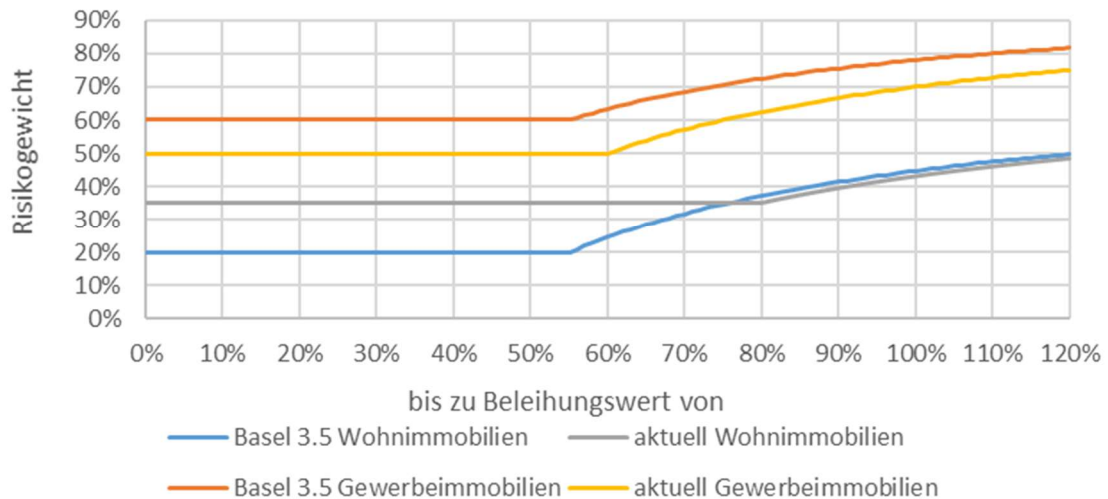


Abbildung 9: Vergleichende Darstellung der Risikogewichte - aktuelle Regelungen vs. Basel 3.5

Die Steigung ab einen gewissen Beleihungswert ergibt sich daraus, dass dies der Wert ist, der für das gesamte Exposure anzuwenden ist. An Hand eines Beispiels für Wohnimmobilien nach Basel 3.5 erläutert, sind die ersten 1000 Euro mit 20% zu gewichten. Ab dem 1001. Euro ist für jeden weiteren Euro ein Risikogewicht von 75% anzuwenden, sodass das Risikogewicht mit jedem weiteren Euro für den Gesamtbetrag nur langsam erhöht und 75% niemals ganz erreicht.

Daraus wird ersichtlich, dass die Unterlegung insbesondere bei Wohnimmobilienfinanzierungen größtenteils niedriger sein wird als bisher, insbesondere bei niedrigen Beleihungen. Bei Gewerbeimmobilienfinanzierungen wird das Risikogewicht mit den neuen Regelungen etwas ansteigen.

### 2.3.1.3 ACD - Land acquisition, development and construction exposures

Als dritte Kategorie an Immobilienkrediten definiert Basel 3.5 in den Absätzen 74 und 75 Kredite für den Ankauf von Grundstücken, welche zur Entwicklung und Bebauung gedacht sind. Der Kauf von Wald- und Agrikulturflächen ohne Bebauungsabsicht ist nicht davon erfasst. Für diese Art von Krediten ist ein **Risikogewicht von 150%** vorgesehen.

Ein verringertes Risikogewicht in Höhe von **100%** kann angewendet werden, wenn einerseits die Kriterien des Artikel 60 Basel 3.5 erfüllt sind und andererseits für den überwiegenden Teil der Immobile bereits Vorverkaufs- oder Vorleasing-Verträge

abgeschlossen wurden.<sup>40</sup> Dabei wird nationalen Aufsehern ein Spielraum eingeräumt, weitere Richtlinien über angemessene Regelungen für diese Vorverwertungsverträge zu definieren.

Die vorgeschlagene Regelung zu ACD wird die aktuellen Regelungen für spekulative Immobilienfinanzierungen ablösen, welche oben näher diskutiert wurden. Zusammenfassend wird eine Beurteilung der Änderung durch die Regelung erst dann möglich sein, wenn die Abgrenzung von spekulativen Immobilienfinanzierungen durch die Aufsicht getroffen wurden.

### 2.3.2 Der auf internen Ratings basierende (IRB) Ansatz für das Kreditrisiko gemäß der Basel 3.5

Während die Änderungen auf Grund von Basel 3.5 im Bereich des Standardansatzes umfassender sind, haben die Institute bei der Anwendung des IRB ähnlichen Spielraum wie zuvor in der CRR. Spezifische Festlegungen dazu finden sich in erster Linie hinsichtlich der Festlegung der Höhe des LGD (20% bzw. mindestens 10% je nach Anwendung des foundation oder advanced Ansatzes; vgl. S. 67 und S. 69 der Basel 3.5). Generell gelten – ähnlich wie die für den Kreditrisiko-Standardansatz auch im IRB-Ansatz gewisse Anforderungen an die Wohn- oder Gewerbeimmobilie als Sicherheit. Diese sind in Abs. 283 und 284 von Basel 3.5 festgehalten (Durchsetzbarkeit, objektiver Marktpreis, regelmäßige Bewertung, Anforderungen an den Rang sowie an das Sicherheitenmanagement).

#### 2.3.2.1 Immobilien als Spezialfinanzierungen

Wenngleich klassische Immobilien in erster Linie nicht in den Anwendungsbereich von Spezialfinanzierungen (Projekt- oder Objektfinanzierungen) fallen (vgl. Abs. 44 Basel 3.5), so gibt es dennoch definierte Regelungen für „high volatility commercial real estate“ (HVCRE), welche eine gesonderte Klassifikation durch die Aufsicht als solche erfordern werden.<sup>41</sup> Banken, die keine eigenen PD-Schätzungen durchführen,

---

<sup>40</sup> Konkret sind die Anforderungen in Abs. 75 Basler 3.5 wie folgt formuliert: „*pre-sale or pre-lease contracts amount to a significant portion of total contracts or substantial equity at risk.*”<sup>52</sup> *Pre-sale or pre-lease contracts must be legally binding written contracts and the purchaser/renter must have made a substantial cash deposit which is subject to forfeiture if the contract is terminated. Equity at risk should be determined as an appropriate amount of borrower-contributed equity to the real estate’s appraised as-completed value.*“

<sup>41</sup> „High volatility commercial real estate“ wird in S. 55, Abs. 17 wie folgt definiert: „*High-volatility commercial real estate (HVCRE) lending is the financing of commercial real estate that exhibits higher*



müssen Risikogewichte für HVCRE gemäß dem Slottingansatz vergeben, wie im Folgenden ersichtlich:

Supervisory categories and UL risk weights for high-volatility commercial real estate				
Strong	Good	Satisfactory	Weak	Default
95%	120%	140%	250%	0%

**Abbildung 10: Risikogewichte für HVCRE Kredite im Slottingansatz**

Aus dieser Tabelle wird ersichtlich, dass durch die Spreizung der Risikogewichte (95% bis 250%) eine klare Risikosensitivität des Ansatzes gegeben ist. Die Gewichtung von 0% für ausgefallene Exposures („Default“) ist so zu verstehen, dass hier kein unerwarteter Verlust anzusetzen ist, da der Verlustfall sich bereits materialisiert hat (Ansatz über den „best estimate of expected loss“).

Zudem legt Basel 3.5 in Absatz 282 fest, dass – mit gewissen Ausnahmen - bei „income producing real estate“, welches unter Spezialfinanzierungen fällt, die Sicherheit nicht angerechnet werden darf.

Nachdem den Banken in der Schätzung ihrer Risiken mittels IRB-Modell viele Freiheitsgrade obliegen und die Einschränkungen hinsichtlich Immobilienfinanzierungen nicht sehr zahlreich sind, lässt sich auch für den Fall des IRB keine allgemeine Aussage treffen, wie sich Basel 3.5 auf die Risikogewichte für diese Kredite auswirken wird. Allerdings sind die Risikogewichte in der Kategorie „weak“ im Slotting Ansatz bei „high volatility commercial real estate“ mit 250% bereits deutlich erhöht. Eine deutliche Risikodifferenzierung ist also auch hier sichtbar.

---

*loss rate volatility (ie higher asset correlation) compared to other types of SL. HVCRE includes: (i) Commercial real estate exposures secured by properties of types that are categorised by the national supervisor as sharing higher volatilities in portfolio default rates; (ii) Loans financing any of the land acquisition, development and construction (ADC) phases for properties of those types in such jurisdictions; and (iii) Loans financing ADC of any other properties where the source of repayment at origination of the exposure is either the future uncertain sale of the property or cash flows whose source of repayment is substantially uncertain (eg the property has not yet been leased to the occupancy rate prevailing in that geographic market for that type of commercial real estate), unless the borrower has substantial equity at risk .[...]*“

Zusammenfassend müssen die Vorschläge des Basler Ausschusses vor dem Hintergrund betrachtet werden, dass diese **noch Änderungen unterliegen können**, da vor der Umsetzung in Form von Europäischer Gesetzgebung noch ausführliche Verhandlungen der europäischen Institutionen und Staaten stattfinden werden. Die Umsetzung von Basel 3.5 wird über eine Aktualisierung der CRR und CRD erfolgen. Die dazu erforderlichen **europäischen Gesetzgebungsprozesse** (europäischer Trilog zwischen Rat, Parlament und Kommission) sind zum Betrachtungszeitpunkt erstes Quartal 2020 **noch nicht weit genug fortgeschritten** um Aussagen über die Auswirkung dieser neuen Vorschläge auf Immobilienfinanzierungen treffen zu können. Es ist geplant, dass die anstehenden Reformen im Laufe des Jahres 2022 anzuwenden sein sollen, wobei in unterschiedlichen Bereichen Einschleifregelungen (d.h. Übergangsphasen) vorgesehen sind.

Es ist jedoch absehbar, dass es eine grundsätzliche Unterscheidung in der Behandlung von Immobilienfinanzierungen nach der Beleihungsquote und nach der Klassifizierung als einkommensgenerierend / income producing geben wird. Basel 3.5 ist so konzipiert, dass sie insgesamt nicht zu einer Erhöhung der Eigenmittelanforderungen führt – die neuen Vorschläge zielen aber auf eine **höhere Risikosensitivität** ab, da die **Eigenmittelunterlegung stärker von den Beleihungsquoten abhängig** sein wird als zuvor. Man kann davon ausgehen, dass die Auswirkungen von Basel 3.5 auf die Eigenmittelunterlegungshöhe der Banken und in weiterer Folge den Wohnimmobilienmarkt insgesamt gering sein werden. Banken haben jedoch einen **stärkeren Anreiz, Kredite mit geringeren Beleihungsquoten zu vergeben**, da diese weniger Eigenmittelunterlegung erfordern.

## 2.4 Immobilienkredite im Ausfall

Solange davon auszugehen ist, dass der Kreditnehmer den Kredit zurückzahlen kann, wird ein Kreditnehmer als gesund eingestuft. Für alle gesunden („performing“) Kredite sind nach den oben beschriebenen Methoden die Eigenmittelanforderungen zu berechnen und einzuhalten. Sobald ein Kunde als ausgefallen („defaulted“, vgl. Artikel

178 CRR) oder als notleidend („non-performing“)<sup>42</sup> einzustufen ist, erfolgt die Bevorsorgung solcher Kredite gemäß der Basler Logik verstärkt über Wertberichtigungen (sofern diese nicht bereits auf Grund von Rechnungslegungsvorschriften zu einem früheren Zeitpunkt gebildet wurden). In diesen Fällen wird eine Schätzung für den erwarteten Verlust („best estimate of expected loss“) herangezogen und eine **Wertberichtigung des Kredites** in entsprechender Höhe durchgeführt.

Dabei eröffnen die jeweils anzuwendenden Rechnungslegungsstandards (RL-Standard; bei Großbanken erfolgt auf konsolidierter Ebene in der Regel ein Abschluss nach IFRS) einen gewissen Spielraum hinsichtlich der anzusetzenden Wertberichtigungshöhe je Kredit. Folglich wurde bislang die Höhe der Bevorsorgung ausgefallener Kredite heterogen gehandhabt.

Daher erfolgte im Frühling 2019 eine Abänderung der Kapitaladäquanzverordnung (Änderungsverordnung zur Mindestdeckung notleidender Risikopositionen), wonach für neu begebene Kredite ein **Bevorsorgungskalender** einzuhalten ist.<sup>43</sup> Dieser gibt vor, wann und in welcher Höhe über die anzuwendenden Rechnungslegungsstandards hinaus bestimmte Mindestwerte bei der Bevorsorgung der notleidenden Risikopositionen einzuhalten sind. Die Bevorsorgung kann erfolgen, indem entweder Wertberichtigungen gebildet werden oder indem ein entsprechender Abzug bei den Eigenmitteln vorgenommen wird.

Abbildung 11 zeigt, dass die Höhe der erwarteten Bevorsorgung auch von der Art der Besicherung abhängt. So ist für unbesicherte Teile eines Kredites / einer Risikoposition bereits ab dem vierten Jahr der gesamte Betrag zu bevorsorgen. Besicherte Teile notleidender Positionen müssen erst zu einem späteren Zeitpunkt vollständig bevorsorgt werden.

---

<sup>42</sup> Notleidende Kredite bezeichnen den Fall, in dem ein Schuldner seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt oder die Rückzahlung der Schuld als unwahrscheinlich gilt. Baerthaler Petra et al (2015) zeigt die geringfügigen Unterschiede zwischen dem Begriff „ausgefallen“ und „notleidend“ auf. Die vorliegende Arbeit unterscheidet nicht zwischen NPL (non-performing loans) und NPE (non-performing exposures).

<sup>43</sup> Europäisches Parlament und Rat (2019)

Mindestdeckung notleidender Risikopositionen	unbesicherte Teile notleidender Risikopositionen	Besicherte Teile notleidender Risikopositionen	Durch / für Immobilien besicherte Teile notleidender Risikopositionen
1. Jahr	lt. RL-Standard	lt. RL-Standard	lt. RL-Standard
2. Jahr	lt. RL-Standard	lt. RL-Standard	lt. RL-Standard
3. Jahr	35%	lt. RL-Standard	lt. RL-Standard
4. Jahr	100%	25%	25%
5. Jahr	100%	35%	35%
6. Jahr	100%	55%	55%
7. Jahr	100%	80%	70%
8. Jahr	100%	100%	80%
9. Jahr	100%	100%	85%
ab dem 10. Jahr	100%	100%	100%

Abbildung 11: Bevorsorgungskalender (eigene Darstellung) auf Basis der Änderungsverordnung zur Mindestdeckung notleidender Risikopositionen des Europäischen Parlaments und Rates (2019)

Bei der Unterscheidung nach der Art der Sicherheit bzw. nach dem Zweck des Kredites ist auch eine Erleichterung für Immobilienkredite vorgesehen. Gemäß Artikel 47c Abs. 3 Ziffer d ist nämlich für „den gemäß Teil 3 Titel II durch Immobilien besicherten Teil einer notleidenden Risikoposition oder für denjenigen Teil, der ein durch einen anerkennungsfähigen Sicherungsgeber nach Artikel 201 garantierter Kredit für Wohnimmobilien ist“ eine längere Zeitschiene anwendbar. Kredite, die mit Immobilien besichert sind oder zur Immobilienfinanzierung dienen und mittels Garantie gedeckt sind, müssen erst nach 10 Jahren komplett bevorsorgt sein – im Gegensatz zu anderen Sicherheiten, bei denen die Frist 8 Jahre beträgt.

Zusammenfassend wird auch bei der Behandlung von bereits ausgefallenen Krediten ersichtlich, dass bei **Immobilienkrediten** eine aus Sicht der Bank **etwas vorteilhaftere Behandlung vorgesehen** ist. Dies ist ein weiterer Anreiz für Banken, Kredite verstärkt in immobilienbesicherte Segmente zu begeben.

## 3 Bankenregulatorische Standards, Leitfäden und Auslegungen

Ausgehend von der Level-1-Gesetzgebung der CRR können die nationalen Aufsichtsbehörden oder Institutionen wie die EBA in definierten Bereichen Vorgaben und Erwartungshaltungen formulieren. So veröffentlicht die EBA laufend Standards („implementing technical standards“ oder „regulatory technical standards“), Leitlinien (Guidelines) oder Empfehlungen.

### 3.1 Mindeststandards für das Kreditrisikomanagement

Im Jahr 2005 veröffentlichte die österreichische Finanzmarktaufsichtsbehörde die aktuellste Version der „FMA-Mindeststandards für das Kreditgeschäft und andere Geschäfte mit Adressenausfallsrisiken“ (**FMA-MS-K**).<sup>44</sup> Diese haben nicht die Qualität einer Verordnung, sondern sie dienen gemäß dem Disclaimer der Mindeststandards *„als Orientierungshilfe und geben Rechtsauffassungen und praktische Verhaltensempfehlungen der FMA wider“* (S.2). Sie beinhalten Anforderungen an die Aufbauorganisation einer Bank (zur Vermeidung von Interessenskonflikten) und an den gesamten Kreditvergabeprozess (Risikoanalyse, Sicherheitenbewertung, Auszahlungskontrolle, (Intensiv-)Kundenbetreuung, Problemkreditbearbeitung, Risikosteuerung und –begrenzung und Berichtswesen). Die Vorgaben sind qualitativer Natur.

Mit Bezug auf Sicherheiten (also auch Immobiliensicherheiten) ist dort unter anderem festgelegt, dass die Sicherheitenbewertung nicht durch den Bereich „Markt“ (die den Kredit vergebende Stelle) und vor jeder Kreditentscheidung (keine automatische Fortschreibung) erfolgen soll (Abs. 26, Abs. 48 und Abs. 52). Sicherheiten, Sicherheitennachweise und Urkunden sollen so verwahrt werden, dass sie angemessen gegen Missbrauch oder Zerstörung geschützt sind (Abs. 37). Banken sollen über interne Richtlinien über die von der Bank akzeptierten Arten an Sicherheiten verfügen, deren Bewertungsverfahren und deren regelmäßige Werthaltigkeitsüberprüfung (Abs.

---

<sup>44</sup> Finanzmarktaufsichtsbehörde (2005)

52, Abs. 61). Ad-hoc Bewertungen sind erforderlich, wenn wesentliche negative Änderungen indiziert sind (Abs. 62).<sup>45</sup>

### 3.2 EZB-Leitfaden für Banken zu notleidenden Krediten

Ein eigenes Kapitel zum Thema „Bewertung von Immobiliensicherheiten“ findet sich auch in dem von der EZB im März 2017 veröffentlichten Leitfaden für Banken zu notleidenden Krediten<sup>46</sup> („Guidance to banks on non-performing loans“ oder ECB NPL Guidance), welcher eine aufsichtliche Erwartungshaltung gegenüber signifikanten Institutionen im SSM-Raum darstellt.<sup>47</sup> Prinzipiell zielt die Guidance darauf ab, dass das Kreditrisikomanagement in Banken insbesondere hinsichtlich notleidender Kredite entsprechend ausgebaut sein sollte. Da diese prozessualen Vorkehrungen schon dann bereit stehen sollen, wenn ein Kredit lebend (und noch nicht notleidend) ist, entfaltet die Guidance auch darüber hinaus Wirkung.

Die NPL Guidance enthält auch einige Passagen mit Relevanz für den Immobilienbereich: Die darin enthaltenen aufsichtlichen Erwartungen gehen nämlich über die Regelungen der Artikel 208 und 229 CRR in einigen Bereichen hinaus. So wird etwa festgelegt, dass eine **Rotation der mit der Bewertung beauftragten Sachverständigen** nach zwei aufeinanderfolgenden individuellen Bewertungen vorgesehen ist (S. 100). Diese individuellen Immobilienbewertungen dürfen ab einem Bruttokreditwert von EUR 300 Tsd. nicht anhand einer **Indexierung** oder eines anderen automatischen Verfahrens durchgeführt werden (Seite 100f), es sei denn nationale Vorgaben sehen dies anders vor. Immobiliensicherheiten sollten aktualisiert werden, wenn ein Kredit als notleidend eingestuft wird und mindestens jährlich, solange diese Einstufung besteht (S. 103).

Konkretere Vorgaben finden sich ab Seite 103 hinsichtlich der Bewertungsvorgaben: *„Sämtliche Immobiliensicherheiten sollten auf Basis ihres Marktwert- oder Beleihungswertes bewertet werden. Gesamtbewertungen, die lediglich auf Basis der abgezinsten Wiederbeschaffungskosten ermittelt wurden, sollten nicht herangezogen*

<sup>45</sup> Finanzmarktaufsichtsbehörde (2005)

<sup>46</sup> Europäische Zentralbank – Bankenaufsicht (2017)

<sup>47</sup> Europäische Zentralbank – Bankenaufsicht (2017). Sämtliche in diesem Abschnitt enthaltenen Seitenangaben beziehen sich auf den Leitfaden.

werden. Renditeobjekte können anhand einer Marktvergleichsmethode oder nach dem Discounted-Cashflow-Verfahren bewertet werden. Immobiliensicherheiten sollten nach Europäischen oder internationalen Standards bewertet werden [dazu zählen die Europäischen Bewertungsstandards (European Valuation Standards – EVS) 2016 – das so genannte „Blue Book“ – und die Standards des Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS)]. Nationale Bewertungsstandards sind ebenfalls zulässig, sofern sie ähnlichen Grundsätzen folgen.“ Zudem wird erläutert, dass beim Ansatz des Wertes von Immobiliensicherheiten Verwertungs- und Veräußerungskosten sowie Marktpreisabschläge zur Anwendung kommen sollen (S. 104f) und wie zukünftige Zahlungsströme aus der Sicherheitenverwertung geschätzt werden sollen (S. 106f), nämlich auf eine konservative (vorsichtige) Art und Weise. Die Verwertung von Sicherheiten kann sowohl freihändig als auch auf dem Rechtsweg (Zwangsvollstreckung) erfolgen. (S. 105) Diese bislang aufgelisteten Anforderungen werden einen geringen Einfluss auf den Immobilienmarkt haben, da sie in erster Linie die internen Prozesse in den Banken bestimmen.

Darüber hinaus gibt es jedoch auch Regelungen, die in Besitz genommene Immobiliensicherheiten betreffen. Eingelöste Sicherheiten werden mit dem englischen Ausdruck „foreclosed assets“ bezeichnet.<sup>48</sup> Diese Regelungen beinhalten Vorgaben, die den Zeitraum bis zum Verkauf von verwerteten, in Besitz genommenen Immobiliensicherheiten begrenzen.

In Kapitel 7.5. „Bewertung von in Besitz genommenen Vermögenswerten“ der Guidance wird explizit die Erwartungshaltung festgehalten, dass die **Verwertung dieser „foreclosed assets“ innerhalb von einem Jahr** erfolgen soll: *„Den Banken wird dringend empfohlen, in Besitz genommene Immobilien nach IFRS 5 als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte einzustufen. Dieser Bilanzansatz impliziert, dass das Management einen spezifischen Plan für die Veräußerung des Vermögenswerts (normalerweise innerhalb eines Jahres) genehmigen sollte und dass der Vermögenswert tatsächlich zum Erwerb angeboten wird (IFRS 5.8)“* Dabei

---

<sup>48</sup> Die Europäische Bankenaufsichtsbehörde (2018a) EBA/GL/2018/06 definiert, foreclosed assets wie folgt: *„Assets obtained by taking possession of collateral and which remain recognised on the balance sheet. Foreclosed assets can be obtained through judicial procedures, through bilateral agreement with the borrower or through other types of collateral transfer from the borrower to the credit institution. Foreclosed assets may include financial and non-financial assets and should include all collateral obtained irrespective of accounting classification“*

ist der niedrigere Wert aus dem Buchwert der maßgeblichen finanziellen Vermögenswerte und dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten anzusetzen.

Und weiter (S. 110): „**Übersteigt die Haltedauer** eines in Besitz genommenen Vermögenswerts die durchschnittliche Haltedauer vergleichbarer Vermögenswerte, für die eine aktive Verkaufspolitik existiert, sollten Banken daher den **Illiquiditätsabschlag** in dem oben angeführten Bewertungsprozess entsprechend nach oben korrigieren.“

Weiters legt die EZB NPL Guidance auf Seite 109 fest, dass die Fertigstellung von in Besitz genommenen und nicht fertig gebauten Immobilien nur in Ausnahmefällen erfolgen soll. „Zur Inbesitznahme von Immobilien kommt es lediglich durch die Vergabe von Krediten, die zu einem späteren Zeitpunkt ausfallen.“ Die **Inbesitznahme von Immobilien solle nicht Ausdruck einer Geschäftsstrategie sein.**

An der Regelung, dass Banken die in Besitz genommenen Sicherheiten innerhalb eines Jahres verkaufen sollen und keine „Hold-Strategie“ verfolgen dürfen, ist bemerkenswert, dass diese Regelung **nicht nur wesentliche Auswirkungen auf die Verwertungsstrategie** der in Besitz genommenen Vermögenswerte in den Banken haben kann. Der **raschere Verkauf, der unabhängig von der erwarteten Marktentwicklung** erfolgen soll, hat auch das Potenzial, die **Liquidität des Immobilienmarktes zu erhöhen** und dadurch **zu sinkenden Immobilienpreisen** zu führen. Erhebungen bei europäischen Banken zeigen, dass die durchschnittliche Haltedauer von in Besitz genommenen Vermögensgegenständen deutlich über einem Jahr liegt, oft deutlich über fünf Jahren.

Im Zuge der Überprüfung der Einhaltung dieser EZB-seitigen Vorgaben definierte die EZB eine Gruppe an Instituten, die unter anderem auf Grund höherer NPL-Quoten (die gemäß dem proportionalen Charakter der Guidance auch die Anforderungen betreffend NPL Strategie und Governance erfüllen müssen) zusätzliche Reporting-Templates befüllen müssen. Diese erlauben eine Aufschlüsselung der „foreclosed assets“ nach der Haltedauer (bis zu 2 Jahre; 2-5 Jahre; über 5 Jahre).



### 3.3 EBA Guideline on management of non-performing and forborne exposures

Auf Grund eines Mandates durch den Europäischen Rat<sup>49</sup> hat die EBA – aufbauend auf der NPL Guidance der EZB – eine NPL Richtlinie (NPL Guideline) entwickelt und am 31. Oktober 2018 veröffentlicht.<sup>50</sup> Während die EZB Guidance lediglich auf die signifikanten Institute im Euroraum anwendbar ist, entfaltet die EBA Guideline für alle Banken in der EU ab 30. Juni 2019 Gültigkeit.<sup>51</sup> Außerdem beinhaltet die NPL Guideline der EBA eine stärkere Verbindlichkeit, da sie einem gesetzlich definierten „Comply-or-explain“-Mechanismus (Banken müssen die nicht-Einhaltung begründen können) unterliegt. Hinsichtlich einiger Punkte gibt es leichte Abweichungen<sup>52</sup> zur EZB Guidance. Im Gegensatz zur EZB Guidance sieht die EBA Guideline beispielsweise keine Threshold, unter der eine Indexierung von Immobilienbewertungen erfolgen kann, vor, sondern sie erlaubt das Monitoring mittels Indexierung unabhängig von einer festgelegten Threshold. Außerdem beinhaltet die EBA Guideline in Kapitel 9 einen eigenen Abschnitt zu qualitativen Anforderungen rund um die Sicherheitenbewertung (folgende Themen werden behandelt: Banken sollten über interne Sicherheitenbewertungsrichtlinien verfügen, interne oder unabhängige externe Gutachter sind zulässig, die Qualitätssicherung der Bewertungen sollte sichergestellt sein, Rotation der Sachvollständigen im dritten Jahr, Bewertung auf Grund internationaler, europäischer oder nationaler Standards wie z.B. EVS-2016 oder RICS Standards). Gemäß der NPL Guideline sollten Immobilien als Sicherheit mit dem Marktwert oder dem Beleihungswert (mortgage lending value, vgl. Artikel 229 CRR) bewertet werden. Kapitel 9.3 behandelt die Bewertungsmethodologie im Detail.

Ähnlich wie die EZB Guidance zu notleidenden Krediten legt auch die (nur in englischer Sprache vorliegende) EBA Guideline fest, dass in Besitz genommene

---

<sup>49</sup> Europäischer Rat (2017) Am 11.7.2017 veröffentlichte der Rat „Schlussfolgerungen des Rates zum Aktionsplan für den Abbau notleidender Kredite in Europa“. Diese verfolgten das Ziel, die zahlreichen zu diesem Zeitpunkt existierenden Initiativen durch unterschiedliche Europäische Institutionen im Zusammenhang mit dem Thema notleidende Kredite in einen Kontext zu stellen und für weitere erforderliche Schritte Mandate zu schaffen.

<sup>50</sup> Europäische Bankenaufsichtsbehörde (2018a), EBA/GL/2018/06

<sup>51</sup> Lediglich Banken mit NPL ratios ab 5% müssen die Guideline vollumfänglich (d.h. inklusiver der Kapitel NPL Strategie und Governance) anwenden. (vgl. Absatz 11 dieser Guideline)

<sup>52</sup> Außerdem beinhaltet die EBA Guideline ein eigenes Kapitel, das die Bankenaufsicht adressiert.

Sicherheiten ein integraler Planungsbestandteil in der NPL-Abbau-Planung, der NPL-Strategie und dem NPL-Management sein sollen. Banken müssen **in Besitz genommene Sicherheiten** in der Regel **nach einem Jahr abstoßen**:

*„229. Credit institutions should strongly consider classifying foreclosed assets as non-current assets held for sale under IFRS 5. This accounting treatment implies that the asset must be available for immediate sale in its present condition (IFRS 5.7), that the management body should approve an individual plan to sell the asset within a short timeframe (normally one year) and that an active sales policy should be pursued (IFRS 5.8); thus, it favours recoveries.*

*230. Foreclosed assets received should be valued at the lower of: a) the amount of the financial assets applied, treating the asset foreclosed or received in payment of debt as collateral; b) the fair value of the repossessed asset, less selling costs.“<sup>53</sup>*

Die von der EBA vorgeschriebene maximale Haltedauer für „foreclosed assets“ entfaltet **Verbindlichkeit für die Gesamtheit aller Institute**. Diese maximale Haltedauer von einem Jahr für in Besitz genommene Sicherheiten wird ab Mitte 2019 schlagend und kann wesentlich in Richtung einer **höheren Liquidität am Immobilienmarkt** wirken und sowie einen **preismindernden Effekt** bewirken.

### 3.4 EBA Draft Guidelines on loan origination and monitoring

Über diese Guideline hinaus verfasste die EBA auf Grund eines Mandates durch den Europäischen Rat „Draft Guidelines on loan origination and monitoring“, deren Veröffentlichung im Frühjahr 2020 geplant war mit einer Implementierung ein Jahr nach der Veröffentlichung.<sup>54</sup> Die Leitlinien behandeln – ähnlich wie die Mindeststandards für das Kreditrisikomanagement der FMA<sup>55</sup> - Vorgaben für den Kreditvergabe- und anschließenden Monitoring-Prozess und umfassen auch Regelungen im Zusammenhang mit Immobilienkrediten. Die Regelungen sind qualitativer Natur, betreffen bankinterne Prozesse und bringen keine quantitativen

<sup>53</sup> Europäische Bankenaufsichtsbehörde (2018a), EBA/GL/2018/06

<sup>54</sup> Diese Guidelines werden die EBA Guidelines on creditworthiness assessments under the MCD (EBA/GL/2015/11) ersetzen, indem sie außerdem weit darüber hinaus gehen und prudenzielle Aspekte sowie den Konsumentenschutz abdecken.

<sup>55</sup> Finanzmarktaufsichtsbehörde (20015)

Einschränkungen mit sich. Ausgehend vom veröffentlichten Draft ist die ungefähre Ausgestaltung der finalen Guideline abschätzbar.

Ein Immobilienbezug wird voraussichtlich insbesondere bei dem Thema Bewertung von beweglichen und unbeweglichen Sicherheiten bestehen. Demnach ist bei der **Kreditvergabe** eine vor-Ort-Bewertung („**full visit**“) durch eine unternehmensinterne oder externe Person zu erstellen. Von diesem Erfordernis **ausgenommen sind Wohnimmobilien**, bei denen auch „desktop valuations“ mittels statistischen Modellen (**advanced statistical models, ASM**) vorgenommen werden können. Weiters ist das „Backtesting“, also Validieren von Bewertungen gefordert, und es müssen Rotationsregelungen für Personen definiert sein, die die Bewertung durchführen.

Darüber hinaus werden voraussichtlich einige Anforderungen an die Prozesse in einer Bank gestellt werden, zum Beispiel: Interne Regelungen müssen die Bewertungsansätze und angewendeten Standards definieren. Es muss eine Liste an externen Bewertern geben. Bewertungen müssen neutral, klar, objektiv und transparent erfolgen. Die Häufigkeit der Wiederbewertung soll nach risikosensitiven Aspekten erfolgen. Bewerter müssen kompetent und unabhängig sein und dürfen keinen Interessenskonflikt haben. Für die statistischen Modelle müssen Kriterien für den Einsatz definiert werden, und deren Funktionieren muss sichergestellt werden.

### 3.5 Konsumentenschutz bei Immobilienkrediten

Nachdem Immobilienkredite häufig in Form von Wohnimmobilienkrediten an Privatpersonen bzw. Konsumenten vergeben werden, sind hier Aspekte des Konsumentenschutzes zu berücksichtigen. Um einen möglichst harmonisierten Markt zu schaffen, erließen das Europäische Parlament und der Rat im Jahr 2014 eine Richtlinie<sup>56</sup> für Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher, welche bis 2016 in nationales Recht umzusetzen war. Diese Umsetzung erfolgte über das Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz (HIKrG), wodurch Immobilienkredite nicht mehr dem

---

<sup>56</sup> Europäisches Parlament und Rat (2014)

Verbraucherkreditgesetz unterliegen. Das Thema wurde durch die EBA mittels der „Guideline on creditworthiness assessment under the MCD“<sup>57</sup> vertieft.

Das HIKrG zielt darauf ab, dass die Verbraucherinformationen vereinheitlichten Begrifflichkeiten unterliegen, dass die Darbietung von Informationen zu Kreditkonditionen bestimmten Standards entsprechen müssen und dass Irreführungen vermieden werden. Es beschreibt außerdem standardisierte Erfassungsformulare und Kündigungsrechte.

Ziel des HIKrG ist, dass Endverbraucher mit homogenen Begrifflichkeiten, Definitionen (Zinssatzberechnung) und Kreditvergabeprozessen (inkl. Kreditwürdigkeitsprüfung) konfrontiert sind, wenn sie Geschäftskontakte mit mehreren Instituten pflegen. Bei Verstoß gegen diese Anforderungen werden Geldstrafen verhängt.

Es kann davon ausgegangen werden, dass das HIKrG bewirkt, dass der Markt für **Wohnimmobilienkredite etwas friktionsfreier funktioniert und somit liquider wird.**

Zusammenfassend ist zu Kapitel 3 festzuhalten, dass über die Eigenmittelanforderungen des Basler Rahmenwerkes hinaus zahlreiche Regelungen bestehen, die Bezug zu Immobilien(sicherheiten) haben und teilweise qualitativer Natur sind. Hervorzuheben ist dabei die von der EBA vorgeschriebene maximale Haltedauer für „foreclosed assets“, die **Verbindlichkeit für die Gesamtheit aller Institute** entfaltet. Diese maximale Haltedauer von einem Jahr für in Besitz genommene Sicherheiten wird ab Mitte 2019 schlagend und kann wesentlich in Richtung einer **höheren Liquidität am Immobilienmarkt** wirken und sowie einen **preismindernden Effekt** bewirken.

---

<sup>57</sup> Europäische Bankenaufsichtsbehörde (2015)

## 4 Immobilienexposures im Meldewesen (insb. FINREP)

Die Meldeverpflichtungen von Banken gegenüber den Aufsichtsbehörden ergeben sich auf Grund unterschiedlicher Normen. Hier ist insbesondere das reguläre bankenaufsichtliche Meldewesen zu nennen, dessen Meldeinhalt und -umfang in dem entsprechenden „EBA ITS on Reporting“<sup>58</sup> festgelegt ist und sich unter anderem aus FINREP (Financial Reporting) und COREP (Common Solvency Ratio Reporting) zusammensetzt. FINREP lehnt sich an der bilanziellen Sicht an, und die Datenzusammensetzung resultiert aus den jeweils anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften. Das COREP Meldewesen<sup>59</sup> folgt der Basler Logik und beinhaltet regulatorische Meldungen. Hinsichtlich der Meldungen zu Immobilienexposures werden in COREP (abgesehen vom Blatt C 15.00) nicht sehr detaillierte Informationen dargestellt. Im Folgenden wird daher insbesondere auf die FINREP Templates eingegangen.

Die bis ins erste Quartal 2020 gültigen FINREP Meldevorlagen werden als Reporting Framework 2.8. bezeichnet.<sup>60</sup> Ab 30. Juni 2020 sind die FINREP Templates des neuen Reporting Frameworks 2.9.<sup>61</sup> verbindlich. In dieser Überarbeitung wurden zahlreiche Meldepositionen ergänzt, die neben dem Bereich notleidende Kredite auch insbesondere Immobilien-relevante neue Meldepositionen enthalten, wie Immobiliensicherheiten und in Besitz genommene Sicherheiten.<sup>62</sup>

- So wird (unter anderem über das Template 18) zukünftig eine genauere Aufspaltung nach Gewerbeimmobilien und der zutreffenden loan to value ratio vorgeschrieben sein.

---

<sup>58</sup> Europäische Kommission (2014)

<sup>59</sup> <https://www.oenb.at/Statistik/Meldewesen/Meldebestimmungen/Aufsichtsstatistik/ITS-on-Reporting/eigenmittelanforderungen-corep.html>

<sup>60</sup> Die relevanten Erläuterungen zum FINREP-ITS on Reporting finden sich in Annex 5 unter <https://www.eba.europa.eu/risk-analysis-and-data/reporting-frameworks/reporting-framework-2.8> (siehe Unterpunkt 1. „consolidated version of the reporting requirements“ Punkt a. „ITS on supervisory reporting“ – Annex V.; siehe auch Oesterreichische Nationalbank (2018b). Das zukünftig anzuwendende Reporting Framework 2.10. beinhaltet keine Änderungen zu diesen FINREP Templates.

<sup>61</sup> <https://eba.europa.eu/risk-analysis-and-data/reporting-frameworks/reporting-framework-2.9>

<sup>62</sup> Unter <https://eba.europa.eu/documents/10180/2321183/Annexes+in+tracked+changes.zip> können die Änderung des Reporting Frameworks 2.8. auf das Reporting Framework 2.9. nachverfolgbar eingesehen werden (es wird auf Annex I referenziert, das für nach IFRS bilanzierende Institute anzuwenden ist).

- Komplette neu ist das Template 23, das speziell für Gewerbe- und Wohnimmobilien Aufschlüsselungen nach den Besicherungsmodalitäten, Wertberichtigungen und Kreditqualität erlaubt.
- Template 24 beinhaltet Zu- und Abflüsse von notleidenden Krediten, wobei auch die Inbesitznahme von Sicherheiten ersichtlich ist.
- Tabellenblatt 25 erlaubt einen genaueren Einblick in den Bestand und Zu- bzw. Abflüsse in Besitz genommener Gewerbe- und Wohnimmobilien.
- Template 47 liefert Informationen zur Gesundungsdauer, ebenfalls nach Gewerbe- und Wohnimmobilien heruntergebrochen.

Die FINREP Meldevorlagen sind verpflichtend für alle Banken anzuwenden, die nach IFRS bilanzieren. Dies sind im Wesentlichen die signifikanten Institute. Die weniger signifikanten Institute bilanzieren nach den nationalen Rechnungslegungsvorschriften – in Österreich ist dies die Bilanzierung nach UGB (Unternehmensgesetzbuch).

Die Meldedaten sind prinzipiell nur für die Bankenaufsicht vollständig einsehbar.<sup>63</sup>

Die zu berichtenden Informationen unterteilen sich in mehrere unterschiedliche Kategorien. Die relevantesten Meldungen daraus, die auf konsolidierter Ebene zu melden sind, sind im Folgenden aufgelistet:

#### 4.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in FINREP

Einerseits haben Banken zu den in der Bilanz gehaltenen materiellen Vermögenswerten die Kategorie „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ zu melden (Tabellenblatt 1.1),<sup>64</sup> zu denen auch in der Gewinn- und Verlustrechnung Abschreibungen bzw. Wertminderungen (bzw. Wertaufholungen) erfasst werden (Tabellenblatt 2).

<sup>63</sup>Allerdings basieren die Offenlegungsvorschriften auf den Meldetemplates, da so ein zusätzlicher Datenerhebungsaufwand für Banken vermieden wird. Die offenzulegenden Daten sind der öffentlich zugänglich zu machen. Siehe hierzu Kapitel 4.

<sup>64</sup> Die im Folgenden referenzierten Tabellenblätter beziehen sich auf Europäische Bankenaufsichtsbehörde (2018e).

Tabellenblatt 45 erhebt außerdem für den jeweils laufenden Berichtszeitraum Gewinne bzw. Verluste, die aus Ausbuchungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien resultieren sowie betriebliche Erträge und Aufwendungen, die damit in Verbindung stehen.

In Tabellenblatt 42 sind die Buchwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien außerdem aufgeschlüsselt nach der Bewertungsmethode (Zeitwertmodell bzw. Anschaffungskostenmodell) enthalten bzw. finden sich in Tabellenblatt 21 die Buchwerte jener als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (aufgeschlüsselt nach Bewertungsmethode), die Gegenstände von Operating-Leasingverhältnissen sind.

## 4.2 Durch Immobilien besicherte Darlehen und Kredite in FINREP

Als zweite Kategorie an Immobilienexposures wird im Meldewesen der Bestand an Krediten und Darlehen erfasst, die durch Immobilien besichert sind. Diese Meldung erfolgt einerseits für den gesamten Bruttobuchwert sowie auch aufgeschlüsselt nach der Art der Gegenpartei (Staatssektor, Kreditinstitute, sonstige finanzielle Kapitalgesellschaften, nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften und Haushalte – Zentralbanken entfallen in dieser Kategorie).

5. Aufschlüsselung der nicht zum Handelsbestand gehörenden Darlehen und Kredite nach Produkt									
5.1 Darlehen und Kredite, mit Ausnahme der zu Handelszwecken gehaltenen, und zum Handelsbestand gehörende Vermögenswerte nach Produkt									
Nach Produkt			Bruttobuchwert	Buchwert Anhang V, Teil 1.27					
				Zentralbanken	Staatssektor	Kreditinstitute	Sonstige finanzielle Kapitalgesellschaften	Nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften	Haushalte
				005	010	020	030	040	050
	010	Auf Anforderung [Kündigung] und kurzfristig [Giro]	0006850	0010654	0000356	0000366	0000376	0000386	0000397
	020	Kreditkartenschulden	0006851	0000350	0000357	0000367	0000377	0000387	0000398
	030	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0006852		0000358	0000368	0000378	0000388	0000399
	040	Finanzierungs-Leasingverhältnisse	0006853	0000351	0000359	0000369	0000379	0000389	0000400
	050	Darlehen aus umgekehrten Pensionsgeschäften	0006854	0000352	0000360	0000370	0000380	0000390	0000401
	060	Sonstige befristete Darlehen	0006855	0000353	0000361	0000371	0000381	0000391	0000402
	070	Vorfinanzierungen, die keine Darlehen darstellen	0006856	0000354	0000362	0000372	0000382	0000392	0000403
	080	<b>DARLEHEN UND KREDITE</b>	<b>0006857</b>	<b>0000355</b>	<b>0000363</b>	<b>0000373</b>	<b>0000383</b>	<b>0000393</b>	<b>0000404</b>
Nach Sicherheiten	090	davon: durch Immobilien besicherte Darlehen	0006858		0000364	0000374	0000384	0000394	0000405
	100	davon: sonstige besicherte Darlehen	0006859	0006863	0000365	0000375	0000385	0000395	0000406
Nach Zweck	110	davon: Konsumentenkredite	0006860						0000407
	120	davon: Wohnbaukredite	0006861						0000408
Nach Rang	130	davon: Projektfinanzierungsdarlehen	0006862					0000396	

Abbildung 12: Quelle: FINREP ITS on Reporting, Tabellenblatt 5

Eine Aufschlüsselung nach der Kreditqualität erlauben zudem die Tabellenblätter 7 und 18. Tabellenblatt 18 hat als Fokus den Bestand an notleidenden Krediten und Darlehen, Schuldverschreibungen und außerbilanziellen Positionen. Im Folgenden ist jener Ausschnitt des Tabellenblattes 18 dargestellt, der die durch Immobilien besicherten Kredite und Darlehen darstellt. Dieses Meldetemplate erlaubt es der Aufsicht, eine mögliche Risikokonzentration im Immobilienbereich zu identifizieren.

Außerdem kann dieses Tabellenblatt Indizien für die zukünftige Liquidität des Immobilienmarktes beinhalten. Denn die Banken werden versuchen, das Einlösen der Besicherung von notleidenden Krediten zu betreiben und die entsprechenden Immobilien in Besitz nehmen. Nach der Inbesitznahme von als Besicherung gehaltenen Immobilien werden diese nicht mehr in Tabellenblatt 18 erfasst, sondern in Tabellenblatt 13. Daher können die Volumina an mit Immobilien besicherten notleidenden Krediten einen Schluss darauf zulassen, wie viele Kredite zukünftig potenziell in die Kategorie „foreclosed assets“ fallen könnten. Diese Kategorie wiederum ist vor dem Hintergrund interessant, dass die darin enthaltenen, in Besitz genommenen Immobilien gemäß der NPL Guidance der EZB innerhalb eines Jahres veräußert werden sollen. Daher können die Meldepositionen 0002786 und 0002788 (Empfangene Sicherheiten für notleidende Kredite für durch Immobilien besicherte Darlehen an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften bzw. für durch Wohnimmobilien besicherte Darlehen an Haushalte) ein **zeitlich vorgelagerter (vorausschauender) Indikator für die Liquidität des Immobilienmarktes** sein.

Um hierzu klarere Erkenntnisse zu erlangen, werden die Templates jedoch zukünftig deutlich erweitert, wie weiter unten erläutert wird.



18. Angaben zu vertragsgemäß bedienten und notleidenden Risikopositionen

	Bruttobuchwert / Nominalbetrag							Maximal berücksichtigungsfähiger Sicherheiten- oder Garantiebeträg Anhang V, Teil 2.119			
	ertragsgemäß bedien			Notleidend				Empfangene Sicherheiten und empfangene Finanzgarantien			
	010	020	Nicht überfällig oder <= 30 Tage überfällig	060	Wahrscheinliche Zahlungsausfall bei Forderungen, die nicht überfällig oder	Überfällig > 90 Tage <= 180 Tage	Davon: ausgefallen	Collateral received on performing exposures	Empfangene Sicherheiten für notleidende Forderungen	Financial guarantees received on performing exposures	Für notleidende Risikopositionen empfangene Finanzgarantien
005 Cash balances at central banks and other demand deposits	0010890	0010899	0010908	0011048	0011057	0011066	0011373	0011965	0012044	0012053	0012132
010 Schuldverschreibungen	0001992	0002047	0002102	0002201	0002256	0002389	0002388	0011966	0002773	0012054	0002828
020 Zentralbanken	0001993	0002048	0002103	0002202	0002257	0002290	0002389	0011967	0002774	0012055	0002829
030 Staatssektor	0001994	0002049	0002104	0002203	0002258	0002291	0002390	0011968	0002775	0012056	0002830
040 Kreditinstitute	0001995	0002050	0002105	0002204	0002259	0002292	0002391	0011969	0002776	0012057	0002831
050 Sonstige finanzielle Kapitalgesellschaften	0001996	0002051	0002106	0002205	0002260	0002293	0002392	0011970	0002777	0012058	0002832
060 Nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften	0001997	0002052	0002107	0002206	0002261	0002294	0002393	0011971	0002778	0012059	0002833
070 Darlehen und Kredite	0001998	0002053	0002108	0002207	0002262	0002295	0002394	0011972	0002779	0012060	0002834
080 Zentralbanken	0001999	0002054	0002109	0002208	0002263	0002296	0002395	0011973	0002780	0012061	0002835
090 Staatssektor	0002000	0002055	0002110	0002209	0002264	0002297	0002396	0011974	0002781	0012062	0002836
100 Kreditinstitute	0002001	0002056	0002111	0002210	0002265	0002298	0002397	0011975	0002782	0012063	0002837
110 Sonstige finanzielle Kapitalgesellschaften	0002002	0002057	0002112	0002211	0002266	0002299	0002398	0011976	0002783	0012064	0002838
120 Nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften	0002003	0002058	0002113	0002212	0002267	0002300	0002399	0011977	0002784	0012065	0002839
130 Davon: Kleine und mittlere Unternehmen	0002004	0002059	0002114	0002213	0002268	0002301	0002400	0011978	0002785	0012066	0002840
140 Davon: durch Gewerbeimmobilien besicherte Darlehen	0002005	0002060	0002115	0002214	0002269	0002302	0002401	0011979	0002786	0012067	0002841
150 Haushalte	0002006	0002061	0002116	0002215	0002270	0002303	0002402	0011980	0002787	0012068	0002842
160 Davon: durch Wohnimmobilien besicherte Darlehen	0002007	0002062	0002117	0002216	0002271	0002304	0002403	0011981	0002788	0012069	0002843
170 Davon: Konsumentenkredite	0002008	0002063	0002118	0002217	0002272	0002305	0002404	0011982	0002789	0012070	0002844

Abbildung 13: Quelle: FINREP ITS on Reporting, Tabellenblatt 18 (Ausschnitt)

Tabellenblatt 7, welches hier nicht abgebildet ist, schlüsselt darüber hinaus für durch Immobilien besicherte Darlehen und für Wohnbaukredite die Stufen nach IFRS 9<sup>65</sup> sowie die Anzahl der überfälligen Tage<sup>66</sup> dieser Kredite auf.

Auch auf Tabellenblatt 19 sei an dieser Stelle verwiesen. Dieses ist analog zu Tabellenblatt 18 aufgebaut und beinhaltet gestundete Kredite und Darlehen, die mit Immobilien besichert sind.

Tabellenblatt 20 des ITS on Reporting erlaubt außerdem eine Aufschlüsselung nach geografischer Lage, wobei das Sitzland der Gegenpartei gemeint ist (nicht das Sitzland der Bank, die den Kredit vergibt).

<sup>65</sup> Nach IFRS 9 sind Kredite in drei Stufen einzuteilen, wonach bei Kreditvergabe die Zuteilung zu Stufe 1 erfolgt. Ergibt sich zu einem Zeitpunkt im Vergleich zum Zugangszeitpunkt eine signifikante Erhöhung des Ausfallsrisikos, so ist der Kredit in Stufe 2 auszuweisen. In Stufe 3 wird ein Kredit eingeteilt, wenn ein objektiver Hinweis auf Wertminderung vorliegt. In der Praxis sind die Klassifikationen „notleidend“ und eine Zuteilung zur Stufe 3 meist stark überschneidend aber nicht komplett ident.

<sup>66</sup> Bei über 90 Tagen Zahlungsfälligkeit (aber auch wenn die Rückzahlung eines Kredites als unwahrscheinlich gilt) ist ein Kredit als „ausgefallen“ zu klassifizieren. Wie bereits oben erwähnt, liegen auch die Klassifikationen des Ausfalls und „notleidend“ nahe beisammen.

Zusammenfassend ist die Meldekategorie „Durch Immobilien besicherte Darlehen und Kredite“ wesentlich, da hier das gesamte immobilienbesicherte Kreditportfolio der Bank abgebildet ist.

### 4.3 Exposures gegenüber relevanten Branchen in FINREP

Eine weitere Art der Klassifikation von Immobilienexposures durch Banken ist die Aufschlüsselung der (nicht zum Handelsbestand gehörenden) Darlehen und Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften nach NACE-Codes (Aufschlüsselung nach Branchenzugehörigkeit).<sup>67</sup> Diese verdeutlichen die Zuteilung der Kredite zu Branchen, wie den Sektor „F Baugewerbe und Bau“ oder den Sektor „L Grundstücks- und Wohnungswesen“.

6. Aufschlüsselung der nicht zum Handelsbestand gehörenden Darlehen und Kredite an nichtfin. Kapitalgesellschaften nach NACE-Codes  
6.1 Aufschlüsselung der Darlehen & Kredite, Ausnahme der zu Handelszwecken gehaltenen, an nichtfin. Kapitalges. nach NACE-Codes

		Nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften Anhang V. Teil 1.42(e), Teil 2.91					Kumulierte negative Änderungen beim beizulegenden Zeitwert aufgrund von Ausfallrisiken bei notleidenden Risikopositionen
		Bruttobuchwert				Kumulierte Wertminderung	
		davon: Der Wertminderung unterliegende Darlehen und Kredite	davon: notleidend				
			010	011	012	013 of which: defaulted	
010	A Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	0000409	0006865	0000428	0010682	0006886	0006906
020	B Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden	0000410	0006866	0000429	0010683	0006887	0006907
030	C Verarbeitendes Gewerbe/Herstellung von Waren	0000411	0006867	0000430	0010684	0006888	0006908
040	D Energieversorgung	0000412	0006868	0000431	0010685	0006889	0006909
050	E Wasserversorgung	0000413	0006869	0000432	0010686	0006890	0006910
060	F Baugewerbe/Bau	0000414	0006870	0000433	0010687	0006891	0006911
070	G Groß- und Einzelhandel	0000415	0006871	0000434	0010688	0006892	0006912
080	H Verkehr und Lagerei	0000416	0006872	0000435	0010689	0006893	0006913
090	I Gastgewerbe/ Beherbergung und Gastronomie	0000417	0006873	0000436	0010690	0006894	0006914
100	J Information und Kommunikation	0000418	0006874	0000437	0010691	0006895	0006915
105	K Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen	0006864	0006875	0006885	0010692	0006896	0006916
110	L Grundstücks- und Wohnungswesen	0000419	0006876	0000438	0010693	0006897	0006917
120	M Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen	0000420	0006877	0000439	0010694	0006898	0006918
130	N Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen	0000421	0006878	0000440	0010695	0006899	0006919
140	O Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung	0000422	0006879	0000441	0010696	0006900	0006920
150	P Erziehung und Unterricht	0000423	0006880	0000442	0010697	0006901	0006921
160	Q Gesundheits- und Sozialwesen	0000424	0006881	0000443	0010698	0006902	0006922
170	R Kunst, Unterhaltung und Erholung	0000425	0006882	0000444	0010699	0006903	0006923
180	S Erbringung von sonstigen Dienstleistungen	0000426	0006883	0000445	0010700	0006904	0006924
190	DARLEHEN UND KREDITE	0000427	0006884	0000446	0010701	0006905	0006925

Abbildung 14: Quelle: FINREP ITS on Reporting, Tabellenblatt 6

<sup>67</sup> Klassifizierung nach NACE-Codes:

[http://ec.europa.eu/competition/mergers/cases/index/nace\\_all.html](http://ec.europa.eu/competition/mergers/cases/index/nace_all.html)

Der Fokus der Aufschlüsselung ist hier ebenfalls die Kreditqualität – konkret sollen das Volumen von wertgeminderten und notleidenden Krediten hieraus ersichtlich werden. Eine Studie der Oesterreichischen Nationalbank (OeNB)<sup>68</sup> zeigt, dass die Sektoren des Immobiliengewerbes die größten Sektoren Österreichs sind, dass diese gleichzeitig aber niedrigere Ausfallsquoten aufweisen als andere Sektoren:

Der Sektor L Grundstücks- und Wohnungswesen („real estate activities“) nimmt mit knapp EUR 65 Mrd. von insgesamt EUR 239 Mrd. über alle Sektoren hinweg einen Anteil von etwa 27% ein.

Ebenso der Sektor F Baugewerbe / Bau („construction“), der mit über EUR 26 Mrd. einen Anteil von 11% an allen Sektoren einnimmt. Beide Sektoren weisen aber eine **Ausfallsrate** auf, die über dem Schnitt aller Sektoren von 3% liegt, nämlich **3,6% beim Grundstücks- und Wohnungswesen** (der EU-Durchschnitt lag per Q4 2017 bei 5,3%) **sowie 5,3% für das Baugewerbe** (der EU-Durchschnitt lag per Q4 2017 bei 21,1%).<sup>69</sup>

Auf Basis des Tabellenblattes 6 führte die EBA (zum Zwecke der Erfüllung der ESRB Empfehlung, siehe Kapitel 5, Seite 57 der Empfehlung; die Grundgesamtheit der betrachteten Banken führt dazu, dass die Ergebnisse nicht direkt vergleichbar sind) eine Auswertung<sup>70</sup> durch, die zeigt, dass die österreichischen Banken vergleichsweise hohe Exposures gegenüber diesen Sektoren aufweisen, jedoch mit vergleichsweise niedrigen NPL-Quoten.<sup>71</sup>

#### 4.4 Empfangene und in Besitz genommene Sicherheiten in FINREP

Die vierte Kategorie an Immobilienexposures sind empfangene und in Besitz genommene Sicherheiten. Bei diesen ist einerseits der Wert der als Besicherung angenommenen Immobilien ersichtlich. Diese Immobilien sind somit nicht in der

---

<sup>68</sup> Baerthaler Petra et al (2018)

<sup>69</sup> EBA Risk Dashboard Q2 2018. Der sehr hohe Wert der NPL ratio für den Sektor Baugewerbe begründet sich durch sehr hohe Ausfallsquoten in bestimmten EU-Ländern, z.B. Zypern mit 76,3%, Griechenland mit 68% oder große Länder wie Italien mit 47%).

<sup>70</sup> Diese Auswertung erfolgte zur Erfüllung der ESRB Empfehlung, siehe Kapitel 7, Seite 31. Die Grundgesamtheit der betrachteten Banken führt dazu, dass die Ergebnisse mit den im vorigen Absatz genannten Zahlen vergleichbar sind.

<sup>71</sup> Baerthaler Petra et al (2018)

Bilanz der Bank (sie können aber bei Ausfall des Kunden als „foreclosed assets“ noch zukünftig in den Besitz der Bank fallen). Andererseits erfragt das Meldewesen, wie viele Immobilien die Banken durch Inbesitznahme halten bzw. im vergangenen Berichtszeitraum übernommen haben.

Diese Kategorie ist insbesondere vor dem Hintergrund der EZB NPL Guidance bzw. der EBA NPL Guideline von Relevanz – denn dort findet sich die Anforderung, dass Banken die von ihnen in Besitz genommenen Immobilien nach einem angemessenen Zeitraum (es wird ein Jahr genannt) wieder abstoßen sollen.

### 13. Empfangene Sicherheiten und Garantien

#### 13.1 Aufschlüsselung der Sicherheiten und Garantien nach Darlehen und Krediten, mit Ausnahme der zu Handelszwecken gehaltenen

Garantien und Sicherheiten		Maximal berücksichtigungsfähiger Sicherheiten- oder Garantiebtrag Anhang V. Teil 2.171-172, 174						Empfangene Finanzgarantien
		durch Immobilien besicherte Darlehen		Sonstige besicherte Darlehen				
		Residential immovable property	Commercial immovable property	Cash, deposits, debt	Movable property	Equity and debt securities	Rest	
		010	020	030	031	032	041	
010	<b>Darlehen und Kredite</b>	<b>0001443</b>	<b>0001447</b>	<b>0001451</b>	<b>0010770</b>	<b>0010779</b>	<b>0001455</b>	<b>0001459</b>
020	davon: Sonstige finanzielle	0001444	0001448	0001452	0010771	0010780	0001456	0001460
030	davon: Nichtfinanzielle	0001445	0001449	0001453	0010772	0010781	0001457	0001461
035	of which: Small and Medium-sized Enterprises (SMEs)	0010758	0010762	0010766	0010773	0010782	0010788	0010792
036	of which: Commercial real estate (CRE) loans to small and medium-sized enterprises	0010759	0010763	0010767	0010774	0010783	0010789	0010793
037	of which: Commercial real estate (CRE) loans to non-financial corporations other than SMEs	0010760	0010764	0010768	0010775	0010784	0010790	0010794
040	davon: Haushalte	0001446	0001450	0001454	0010776	0010785	0001458	0001462
050	davon: Wohnbaukredite	0008121	0008122	0008123	0010777	0010786	0008124	0008125
060	of which: Credit for consumption	0010761	0010765	0010769	0010778	0010787	0010791	0010795

#### 13.2 Durch Inbesitznahme während des Berichtszeitraums erlangte Sicherheiten [am Berichtsstichtag gehalten]

		Buchwert
		010
010	Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0001463
020	Sachanlagen	0001464
030	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0001465
040	Eigenkapitalinstrumente und Schuldtitel	0001466
050	Sonstiges	0001467
060	<b>Summe</b>	<b>0001468</b>

#### 13.2.1 Collateral obtained by taking possession during the period [held at the reference date]

		Collateral obtained by taking possession during the period [held at the reference date] (Annex V. Part 2.175)				
		Of which: Non current assets held for sale (IFRS 5.38 Annex V. Part 2.7)				
		Value at initial recognition	Carrying amount	Accumulated negative changes	Value at initial recognition	Carrying amount
		0010	0020	0030	0040	0050
0010	<b>Property, Plant and Equipment</b>	<b>0010796</b>	<b>0010804</b>	<b>0010812</b>		
0020	<b>Equipment</b>	<b>0010797</b>	<b>0010805</b>	<b>0010813</b>	<b>0010820</b>	<b>0010827</b>
0030	Residential immovable property	0010798	0010806	0010814	0010821	0010828
0040	Commercial immovable property	0010799	0010807	0010815	0010822	0010829
0050	Movable property	0010800	0010808	0010816	0010823	0010830
0060	Equity and debt instruments	0010801	0010809	0010817	0010824	0010831
0070	Other	0010802	0010810	0010818	0010825	0010832
0080	<b>Total</b>	<b>0010803</b>	<b>0010811</b>	<b>0010819</b>	<b>0010820</b>	<b>0010827</b>

#### 13.3 Durch Inbesitznahme erlangte Sicherheiten [materielle Vermögenswerte], kumulativ

		010
010	Zwangsvollstreckung [Materielle Vermögenswerte]	0001469

#### 13.3.1 Collateral obtained by taking possession accumulated

		Collateral obtained by taking possession accumulated (Annex V. Part 2.176)				
		Of which: Non current assets held for sale				
		Value at initial recognition	Carrying amount	Accumulated negative	Value at initial recognition	Carrying amount
		0010	0020	0030	0040	0050
0010	<b>Property, Plant and Equipment</b>	<b>0010834</b>	<b>0010842</b>	<b>0010850</b>		
0020	<b>Equipment</b>	<b>0010835</b>	<b>0010843</b>	<b>0010851</b>	<b>0010858</b>	<b>0010865</b>
0030	Residential immovable property	0010836	0010844	0010852	0010859	0010866
0040	Commercial immovable property	0010837	0010845	0010853	0010860	0010867
0050	Movable property	0010838	0010846	0010854	0010861	0010868
0060	Equity and debt instruments	0010839	0010847	0010855	0010862	0010869
0070	Other	0010840	0010848	0010856	0010863	0010870
0080	<b>Total</b>	<b>0010841</b>	<b>0010849</b>	<b>0010857</b>	<b>0010864</b>	<b>0010871</b>

Abbildung 15: Abbildung 9: Quelle: FINREP ITS on Reporting, Tabellenblatt 13

Darüber hinaus definiert die CRR unter Artikel 101 auch besondere Meldepflichten im Zusammenhang mit Immobilien, welche die aufsichtliche Durchführung des „hard test“ ermöglichen. Die Erfüllung des „hard tests“ ist eine Voraussetzung dafür, dass sowohl im Standardansatz als auch im IRB-Ansatz für das Kreditrisiko niedrigere Risikogewichte angewendet werden können (vgl. Kapitel 2).

#### 4.5 Vermögens-, Erfolgs- und Risikoausweis (VERA)

Darüber hinaus existiert auch der **Vermögens- und Erfolgs- und Risikoausweis (VERA)** als Meldesystematik, die auf konsolidierter als auch auf unkonsolidierter Ebene anzuwenden ist. Die Meldebestimmungen auf unkonsolidierter Ebene sind umfangreicher als jene auf konsolidierter Ebene und werden per 30. Juni 2020 noch um eine weitere Erhebung (Vera H – Private Wohnimmobilienfinanzierungen) erweitert. Diese umfasst **private Wohnimmobilienfinanzierungen** und schlüsselt die Meldungen vertieft nach den folgenden Faktoren auf:

- Beleihungsquoten,
- Eigenfinanzierungsanteile,
- Schuldenquoten,
- Schuldendienstquoten und
- ausgewählte Kreditrisikoindikatoren für die Neukreditvergabe für Wohnraumbeschaffung.

Dabei erfolgt eine Unterteilung in bestimmte Bänder von Beleihungsquoten. Da die Schaubilder weniger kompakt darstellbar sind, wird auf folgende Quelle verwiesen:

<https://www.oenb.at/Statistik/Meldewesen/Meldebestimmungen/Aufsichtsstatistik/VERA/VERA-unkonsolidiert.html>.

#### 4.6 Verpflichtende Offenlegungen mit Immobilienbezug

Während das Meldewesen jene Daten umfasst, die Banken an die Aufsicht melden, sind andere Daten auf Grund von Offenlegungsregelungen (Artikel 435 ff CRR) zu veröffentlichen. Dabei wird das Ziel verfolgt, dass Banken Teile der Meldedaten veröffentlichen – anstatt eigene Erhebungen für Offenlegungszwecke durchführen zu

müssen. Die aktuellsten Offenlegungstemplates basieren daher auf dem Supervisory Reporting 2.9.: Ende 2018 veröffentlichte die EBA erweiterte Regelungen zur Offenlegung,<sup>72</sup> die das notleidende Portfolio von Banken adressieren und im Zuge dessen auch Informationen zu Immobilien(sicherheiten) beinhalten. Banken werden dadurch zur Offenlegung ihrer nach Branchen aufgeschlüsselten notleidenden Kredite verpflichtet. Auch ist offenzulegen, welcher Portfolioanteil mit Immobilien welchen LTV Bandes besichert ist, bzw. wie lange diese Produkte sich im Ausfall befinden. Insbesondere ist verhältnismäßig detailliert zu veröffentlichen, wie hoch der Bestand und Zuwachs von in Besitz genommenen Sicherheiten ist und wie lange sich diese bereits im Besitz befinden.

		a	b
		Collateral obtained by taking possession	
		Value at initial recognition	Accumulated negative changes
1	Property, plant and equipment (PP&E)		
2	Other than PP&E		
3	<i>Residential immovable property</i>		
4	<i>Commercial immovable property</i>		
5	<i>Movable property (auto, shipping, etc.)</i>		
6	<i>Equity and debt instruments</i>		
7	<i>Other</i>		
<b>8</b>	<b>Total</b>		

**Abbildung 16: Offenlegung zu in Besitz genommenen Sicherheiten, Quelle: Europäische Bankenaufsichtsbehörde (2018f)**

Außerdem wird die Offenlegung der „vintages“ vorgeschrieben, das bedeutet die Angabe, wie viel Zeit vergangen ist, seit die Sicherheiten in den Besitz der Bank übergegangen sind. Diese Haltedauern von mehr als 5 Jahren sind vor dem Hintergrund zu sehen, dass die Verpflichtung zum Verkauf innerhalb eines Jahres erst mit 30. Juni 2019 in Kraft getreten ist.<sup>73</sup>

<sup>72</sup> Europäische Bankenaufsichtsbehörde (2018f), EBA/GL/2018/10

<sup>73</sup> Europäische Bankenaufsichtsbehörde (2018a), EBA/GL/2018/06

		a	b	c		d	e	f		g	h		i	j		k	l		
		Debt balance reduction		Total collateral obtained by taking possession															
				Foreclosed ≤ 2 years				Foreclosed > 2 years ≤ 5 years				Foreclosed > 5 years				Of which non-current assets held-for-sale			
		Gross carrying amount	Accumulated negative changes	Value at initial recognition	Accumulated negative changes	Value at initial recognition	Accumulated negative changes	Value at initial recognition	Accumulated negative changes	Value at initial recognition	Accumulated negative changes	Value at initial recognition	Accumulated negative changes	Value at initial recognition	Accumulated negative changes	Value at initial recognition	Accumulated negative changes		
1	Collateral obtained by taking possession classified as PP&E																		
2	Collateral obtained by taking possession other than																		

	that classified as PP&E																
3	Residential immovable property																
4	Commercial immovable property																
5	Movable property (auto, shipping, etc.)																
6	Equity and debt instruments																
7	Other																
8	<b>Total</b>																

**Abbildung 17: Offenlegung zu in Besitz genommenen Sicherheiten mit Haltedauern, Quelle: Europäische Bankenaufsichtsbehörde (2018f), EBA/GL/2018/10**

Die Offenlegungen sind je nach Größe einer Bank und Bestand an notleidenden Krediten in unterschiedlichem Umfang und unterschiedlicher Frequenz zu veröffentlichen. Der erste Veröffentlichungstichtag ist der Ultimo 2019. Bis Ende Februar 2020 lagen zur Inbesitznahme von Immobiliensicherheiten noch keine Informationen in der Offenlegung ausgewählter österreichischer Großbanken vor.

Zusammenfassend gibt Kapitel 4 einen Überblick über die Daten, die der Aufsicht zur Verfügung stehen, um quantitative Analysen über die Portfolien von Banken mit Immobilienbezug zu erstellen. Diese Meldedaten haben zwar keinen unmittelbaren Effekt auf Immobilienkredite. Sie können aber mittelbar eine Auswirkung haben, da die Aufsicht auf Grund der ihr zur Verfügung stehenden Informationen aufsichtliche Maßnahmen setzen kann. Eine aufsichtliche Vorgabe in Form von Beschränkungen auf bestimmte Parameter bei der Kreditvergabe wurden zuletzt im Herbst 2019



vorgenommen (siehe dazu Kapitel 5). Zudem stellen die Meldetemplates die Grundlage für die Offenlegungsvorschriften dar.

## 5 Makroprudenzielle Aufsicht und aufsichtlich Vorgaben zu Immobilienfinanzierungen

Die Kapitel 2 bis 4 befassen sich mit der mikroprudenziellen Regulierung und Aufsicht, welche den Einzelbankfokus im Fokus hat. Zusätzlich befasst sich auch die makroprudenzielle Aufsicht aus einer aggregierten Finanzmarkt Betrachtung mit dem Thema Risiken aus Immobilienfinanzierungen. Es handelt sich hier also um eine systemische Sichtweise, was den Unterschied zur mikroprudenziellen Betrachtungsweise ausmacht.

Beispielsweise adressiert Artikel 458 der CRR die Zuständigkeit, wonach im Falle festgestellter makroökonomischer oder Systemrisiken nationale Maßnahmen getroffen werden können, um Risiken zu minimieren.<sup>74</sup>

Eine zentrale europäische Institution, die Systemrisiken erkennen und abwenden soll, ist der Europäische Ausschuss für Systemrisiken (European Systemic Risk Board - ESRB). Auf nationaler Ebene ist das Finanzmarktstabilitätsgremium (FMSG) mit der nationalen makroökonomischen Aufsicht betraut, in welchem das Bundesministerium für Finanzen, der Fiskalrat, die Finanzmarktaufsichtsbehörde und die Oesterreichische Nationalbank vertreten sind. Zuständige makroprudenzielle Behörde ist die FMA (mit gutachterlicher Unterstützung durch die OeNB), welche die Warnungen und Empfehlungen des FMSG gemäß dem Prinzip „comply or explain“ umzusetzen hat.<sup>75</sup>

Das FMSG macht in einer Stellungnahme vom 1. Juni 2016 auf die Notwendigkeit der Ermächtigung an das FMSG aufmerksam, Beschränkungen der Indikatoren Beleihungsquote, Verschuldungsquote und Schuldendienstquote festlegen zu können.<sup>76</sup> Diese Forderung wurde im Rahmen der ESRB Warnung 2016/05 aufgegriffen und wurde mittlerweile im BWG adressiert, wie im Zuge des Kapitels 5.1 erläutert wird.

---

<sup>74</sup> Artikel 458 (2) (iv) CRR „Risikogewichte zur Bekämpfung von Spekulationsblasen in der Wohnimmobilien- und Gewerbeimmobilienbranche“

<sup>75</sup> Finanzmarktaufsichtsbehörde (2018b). S. 109

<sup>76</sup> Finanzmarktstabilitätsgremium (2016)

## 5.1 ESRB Warnung 2016/05 zu mittelfristigen Verwundbarkeiten im österreichischen Immobiliensektor und Follow-up Report des ESRB aus 2019

Am 22. September 2016 veröffentlichte der ESRB Warnungen gegenüber acht Ländern hinsichtlich drohender Risiken im Immobilienfinanzierungsbereich – darunter auch Österreich. „The ESRB has identified medium-term vulnerabilities in the residential real estate sector of Austria as a source of systemic risk to financial stability, which may have the potential for serious negative consequences for the real economy. From a macroprudential perspective, the ESRB considers the main vulnerabilities to be the robust growth, particularly recently, in residential real estate prices and mortgage credit and the risk of a further loosening in lending standards.“<sup>77</sup> Der ESRB warnte vor einer Überbewertung der Immobilien in Österreich und insbesondere in Wien, die mit einem Wachstum in der Immobilienkreditvergabe einhergeht. Der ESRB empfahl Maßnahmen zur Verbesserung der Kreditvergabestandards.

Die Einschätzung hinsichtlich der Überbewertung wurde unter anderem vom österreichischen Finanzministerium so nicht geteilt, was auch in einem Brief kommuniziert wurde.<sup>78</sup> So seien die Preissteigerungen von einem niedrigen Niveau ausgegangen. Andererseits merkte das Bundesministerium für Finanzen an, dass zum damaligen Zeitpunkt gerade die Gesetzesgrundlage in Ausarbeitung war, die es der Aufsicht bzw. dem Finanzmarktstabilitätsgremium ermöglichen sollte, entsprechende Einschränkungen hinsichtlich einer LTV ratio und anderer Parameter festzuschreiben.

### 5.1.1 Gesetzliche Ermächtigung für aufsichtliche Maßnahmen

Die damals bereits gültige Gesetzeslage enthielt bestimmte aufsichtliche Ermächtigungen für Einschränkungen von Parametern für die Immobilienkreditvergabe. So umfasst §22a (3) Z6 BWG eine allgemein gefasste Ermächtigung der FMA, Risikogewichte für Immobilienkredite festzulegen. §22a (9) BWG legt als Maßnahme zur Begrenzung des systemischen Risikos fest, dass die FMA unter bestimmten Voraussetzungen „die Risikogewichte für Wohnimmobilien

<sup>77</sup> Europäischer Ausschuss für Systemrisiken (2016a), S. 4

<sup>78</sup> Bundesministerium für Finanzen (2016)

und gewerbliche Immobilien im Kreditrisiko-Standardansatz sowie im auf internen Ratings basierenden Ansatz um bis zu 25 vH erhöhen“ kann.<sup>79</sup>

Seit Juli 2018 ist die erweiterte Gesetzesgrundlage des §22b BWG „Maßnahmen zur Begrenzung systemischer Risiken aus der Immobilienfinanzierung“ gültig. Als noch verbindlichere Maßnahme steht dadurch die **Möglichkeit einer befristeten Festlegung von Parametern durch die FMA über den Erlass einer Verordnung** (auf Basis einer Empfehlung durch das FMSG und nach einer gutachterlichen Äußerung durch die OeNB) zur Verfügung. Die Begrenzungen der Quoten sind auf Einzelkreditenebene für Neukredite anwendbar und zielen darauf ab, die Ausfallwahrscheinlichkeiten von Kreditnehmern zu reduzieren und somit die Finanzmarktstabilität insgesamt zu erhöhen. Konkret kann die FMA für die Neu-Immobilienkreditvergabe durch Banken folgende Einschränkungen verlangen:

- Obergrenzen für die **Beleihungsquote** (loan to value ratio), definiert als Quotient „aus der Summe der Kreditverbindlichkeiten eines Kreditnehmers aus Fremdkapitalfinanzierungen von Immobilien gegenüber diesem Kreditinstitut, und der Summe der Marktwerte der für diese als Sicherheit dienenden Immobilien, abzüglich Vorlasten und zuzüglich sonstiger Sicherheiten“ (22b (2) Z1 BWG)
- Obergrenzen für die **Schuldenquote** (debt to income ratio), definiert als Quotient „aus der Summe sämtlicher aushaftender Kreditverbindlichkeiten eines Kreditnehmers und des Einkommens oder einer sonstigen geeigneten betrieblichen Kennzahl bei juristischen Personen in einem bestimmten Zeitraum“ (22b (2) Z2 BWG)
- Obergrenzen für die **Schuldendienstquote** (debt service to income ratio), definiert als Quotient aus der „Summe der Zins- und Tilgungsleistungen aus der Bedienung sämtlicher Kreditverbindlichkeiten des Kreditnehmers, die während eines bestimmten Zeitraums fällig werden, und des Einkommens bei natürlichen Personen oder des Cashflows oder einer sonstigen geeigneten betrieblichen Kennzahl bei juristischen Personen in diesem Zeitraum [...]; bei endfälligen Finanzierungen ist dabei rechnerisch von einer laufenden Tilgung

---

<sup>79</sup> vgl. §22a (9) Z2 BWG

*auszugehen, die auf die Laufzeit der Finanzierung gleichmäßig aufzuteilen ist“*  
(22b (2) Z3 BWG)

- **Laufzeitbeschränkungen:** *„Vorgaben für die maximale Laufzeit von Fremdkapitalfinanzierungen von Immobilien [...], wobei diese Laufzeitbeschränkung fünfzehn Jahre nicht unterschreiten darf“* (22b (2) Z4 BWG)
- **Amortisationsanforderung:** *„die Zeiträume, innerhalb derer ein festzulegender Anteil des an den Kreditnehmer ausbezahlten Gesamtvolumens spätestens zurückgezahlt werden muss“* (22b (2) Z5 BWG)

### 5.1.2 Kommunikation zu nachhaltigen Kreditvergabestandards

Im Juni 2018 kommunizierten die Finanzmarktaufsichtsbehörde und die Oesterreichische Nationalbank sowie das Finanzmarktstabilitätsgremium im September 2018 öffentlich die Erwartungshaltung,<sup>80</sup> dass Banken in ihren Kreditvergabestandards ein vorsichtiges Vorgehen wählen sollen. Konkret beinhaltet diese Erwartungshaltung, dass erstens Kreditnehmer für private Wohnimmobilienkredite (es wird nicht das gesamte Retailsegment genannt) **mindestens 20% an Eigenmitteln einbringen sollen (d.h. eine Belastung einer Immobilie zu maximal 80%)**, zweitens dass die **Rückzahlungsrate nicht mehr als 30-40% des Nettoeinkommens** betragen sollte und dass drittens Rückzahlungszeiträume über 35 Jahre die Ausnahme darstellen sollten und die Einkommensentwicklung über den Lebenszyklus berücksichtigt werden sollte. Diese Erwartungshaltungen wurden unter dem Vorbehalt kommuniziert, dass Maßnahmen gemäß §22b BWG getroffen werden könnten, wenn diese Kennwerte in der Kreditvergabepaxis keinen Niederschlag finden sollten.

Im Rahmen der Sitzung des Finanzmarktstabilitätsgremiums vom 9. September 2019 evaluierte das Gremium schließlich die Effektivität der Kommunikation zu nachhaltigen Kreditvergabestandards.<sup>81</sup> Das FMSG stellte fest: *„sind Beleihungsquoten und Laufzeiten der neu vergebenen Kredite etwas gesunken. Allerdings sind die Anteile der Kredite mit einem ungünstigen Verhältnis von*

---

<sup>80</sup> Oesterreichische Nationalbank (2018a) und Finanzmarktaufsichtsbehörde (2018b). S. 115, Finanzmarktstabilitätsgremium (2018)

<sup>81</sup> Finanzmarktstabilitätsgremium (2019)

*Schuldendienst und Einkommen der Immobilienkreditnehmerinnen und -kreditnehmer bei neu vergebenen Krediten auch im ersten Halbjahr 2019 hoch geblieben. FMA und OeNB konzentrieren sich in ihrer Aufsichtstätigkeit auf die Überprüfung der nachhaltigen Vergabestandards und werden bei Auffälligkeiten geeignete Maßnahmen setzen“.* Das FMSG wies darauf hin, dass insbesondere hinsichtlich der Schuldendienstquote nachhaltige Kreditvergabestandards verfolgt werden müssen, und dass jedoch bis auf weiteres intrusivere aufsichtliche Maßnahmen hintangehalten werden. Das nicht-Einhalten dieser kommunizierten Vorgaben bringt daher einen Erklärungsbedarf seitens der Institute mit sich, ist aber solange keine Grundlage für verbindlichere Auflagen.

### 5.1.3 Follow-up Bericht des ESRB und „Entwarnung“ für Österreich

Kurz nachdem diese Maßnahmen in Österreich gesetzt wurden, nämlich am 23. September 2019<sup>82</sup> veröffentlichte der **ESRB erneut Warnungen und Empfehlungen gegenüber elf Ländern**, wobei **Österreich nicht mehr adressiert** wurde, da in Österreich aus Sicht des ESRB **ausreichende Maßnahmen gesetzt** wurden, um den Risiken aus dem Wohnimmobilienbereich zu begegnen.<sup>83</sup> Dies wurde im „Follow-up report on countries that received ESRB warnings in 2016 on medium-term vulnerabilities in the residential real estate sector“ begründet. Der ESRB argumentierte die nicht-Erneuerung der Warnung in diesem Follow-up Bericht wie folgt:

- Einerseits wurden die erforderlichen gesetzlichen Ermächtigungen, die in diesem Kapitel erläutert wurden, erlassen.
- Außerdem wurden seitens OeNB, FMA und FMSG Erwartungshaltungen hinsichtlich der Kreditvergabestandards kommuniziert, wie in diesem Kapitel ebenfalls erläutert wurde.

---

<sup>82</sup> Europäischer Ausschuss für Systemrisiken (2019b). Die Warnung bezieht sich konkret auf folgende Bereiche: „*The key vulnerabilities highlighted by the ESRB assessment are of a medium-term nature and relate to high or rising household indebtedness and the ability of households to repay their mortgage debt, the growth of mortgage lending and the loosening of lending standards, and the valuation or price dynamics of residential real estate.*“

<sup>83</sup> Im Zuge der Kommunikation der Warnungen und Empfehlungen veröffentlichte der ESRB auch zwei Berichte über Verwundbarkeiten des europäischen Wohnimmobiliensektors, über Methodologien zur Überprüfung dieser Verwundbarkeiten (Europäischer Ausschuss für Systemrisiken (2019c) und (2019d)).

- Weiters verlangsamte sich der Preisanstieg bei Immobilien, und der Anteil an variabel verzinsten und in Fremdwährung begebenen Krediten ist weiter gesunken.

Ein Report des ESRB lieferte zuletzt 2018 einen Überblick über die national implementierten Vorgaben mit einem eigenen Kapitel, das sich auf Immobilienkredite bezieht.<sup>84</sup> Der ESRB liefert außerdem eine tabellarische Übersicht über makroprudenzielle Maßnahmen, darunter auch Vorgaben hinsichtlich Kreditvergabeparameter (siehe Tabellenblatt „other measures“).<sup>85</sup>

## 5.2 ESRB Empfehlung 2016/14 zur Schließung von Lücken bei Immobiliendaten

Ebenfalls im Jahr 2016 veröffentlichte der ESRB eine Empfehlung (ESRB/2016/14) zum Thema Immobilienkredite, die sich an alle Länder richtete. Demnach *„sollten bestehende Lücken bei der Verfügbarkeit und Vergleichbarkeit der für solche makroprudenziellen Zwecke relevanten Daten über die Wohn- und Gewerbeimmobilienmärkte in der Union beseitigt werden. Dementsprechend sollten auch gezielte Arbeitsdefinitionen für Wohn- und Gewerbeimmobilien bereitgestellt werden. Zudem sollte ein einheitlicher Satz Indikatoren zusammen mit Zielgrößen für diese Indikatoren definiert werden und den nationalen makroprudenziellen Behörden soll empfohlen werden, diese entsprechend zu überwachen, um die aus den Wohn- und Gewerbeimmobiliensektoren entstehenden Risiken bewerten zu können.“*<sup>86</sup> Die Indikatoren können zusätzlich zu national angepassten Indikatoren weiter bestehen, eine Anlehnung an das AnaCredit-Projekt (ein Kreditmeldewesen auf Europäischer Ebene) wird empfohlen.

<sup>84</sup> Europäischer Ausschuss für Systemrisiken (2018a) S. 19; Hinsichtlich Österreich verwies er auf die Ermächtigung, Regelungen in Hinblick auf Kreditvergabestandards im Immobilienbereich zu erstellen.

<sup>85</sup> [https://www.esrb.europa.eu/national\\_policy/shared/pdf/esrb.measures\\_overview\\_macroprudential\\_measures.xlsx?292742200ed809bdb14583c6795f9dec](https://www.esrb.europa.eu/national_policy/shared/pdf/esrb.measures_overview_macroprudential_measures.xlsx?292742200ed809bdb14583c6795f9dec)

<sup>86</sup> Europäischer Ausschusses für Systemrisiken (2016b) Bewegungsgründe, Absatz 7.

Konkret besteht die Empfehlung aus den fünf Empfehlungen A bis E zum Wohnimmobiliensektor (A,B) und zum Gewerbeimmobiliensektor (C,D), welche sich unter Vorgabe eines zeitlichen Rahmens an konkrete Akteure im Finanzmarkt richten.

Empfehlungen A bis D richten sich an die nationalen makroprudenziellen Aufsichtsbehörden. Bis Ende 2018 waren einen Zwischenbericht sowie bis Ende 2020 ein Abschlussbericht über die Umsetzung der Empfehlungen angekündigt, hier kam es jedoch zu Verzögerungen.<sup>87</sup>

- **Empfehlung A — Überwachung der aus dem Wohnimmobiliensektor hervorgehenden Risiken:** Der ESRB empfiehlt den nationalen makroprudenziellen Behörden, einen Risikoüberwachungsrahmen für den inländischen Wohnimmobiliensektor einzuführen und nennt dabei folgende Indikatoren: die Beleihungsquote (loan to value ratio), Verhältnis zwischen Kredithöhe und Einkommen (loan to income ratio) Verhältnis zwischen Kreditdienst und Einkommen (loan service to income ratio) - jeweils für den Zeitpunkt bei Kreditvergabe und zum aktuellen Zeitpunkt. Weiters optional die Schuldendienstquote bei Vergabe (debt service to income ratio), die Anzahl und Höhe der ausgereichten Wohnimmobilienkredite sowie die Fälligkeit der Wohnimmobilienkredite bei Vergabe.
- **Empfehlung B — Relevante Informationen über den Wohnimmobiliensektor:** In diesem Zusammenhang empfiehlt der ESRB den nationalen makroprudenziellen Behörden, die Verteilungen der relevanten Indikatoren zu überwachen.
- **Empfehlung C — Überwachung der aus dem Gewerbeimmobiliensektor hervorgehenden Risiken:** Hiermit wird den nationalen makroprudenziellen Behörden empfohlen, einen Risikoüberwachungsrahmen für ihren inländischen Gewerbeimmobiliensektor einzuführen. Dieser beinhaltet neben bestimmten Indikatoren insbesondere Faktoren zur Nachverfolgung der Preisentwicklung, Mietentwicklung, Renditeentwicklung und Bestände sowie Ströme (Zuflüsse und Abflüsse) hinsichtlich Neukreditvergabe, Kreditqualität (neue notleidende Kredite) und dafür gebildete Rückstellungen.

---

<sup>87</sup> Europäischer Ausschusses für Systemrisiken (2016b) Abschnitt 1



- **Empfehlung D — Relevante Informationen über den Gewerbeimmobiliensektor:** Ähnlich wie bei Empfehlung B werden hiermit die nationalen makroprudenziellen Behörden mit der Überwachung der Indikatoren und Faktoren angehalten.

Empfehlung E adressiert die ESAs<sup>88</sup> und räumte eine Frist bis Ende 2017 ein, bis zu welcher die ersten Datentemplates veröffentlicht werden sollten. Die erste Meldung auf Grund dieser Templates hätte Mitte 2018 per Stichtag Ende 2017 erfolgen sollen sowie danach jährlich per Jahresende, allerdings kam es noch nicht zur Umsetzung.

- **Empfehlung E — Veröffentlichung der Risikopositionsdaten der nationalen Gewerbeimmobilienmärkte durch die europäischen Aufsichtsbehörden:** Der ESRB hält die ESAs an, mindestens jährlich ihnen zur Verfügung stehende aggregierte Daten über die nationalen Gewerbeimmobilienmärkte zu veröffentlichen.

Abschnitt 2 der Empfehlung enthält eine Vielzahl wesentlicher Definitionen im Zusammenhang mit Indikatoren etc.

### 5.2.1 Umsetzung der Empfehlungen

Die **Umsetzung der Empfehlungen** obliegt somit unterschiedlichen Institutionen. Per erstem Quartal 2020 lag folgender **Stand der Umsetzung** vor:

Die Arbeiten zur Erfüllung der Empfehlungen A bis D dauern bis über das erste Quartal 2020 hinaus an. Im November 2018<sup>89</sup> griff das ESRB das Thema Gewerbeimmobilien im Bericht „Vulnerabilities in the EU commercial real estate sector“ auf und referenzierte dabei auf seine Empfehlung aus 2016. Gemeinsam mit der Europäischen Zentralbank arbeite der ESRB demnach im Rahmen der ESRB Working Group on Real Estate Methodologies an einem Risikoanalyse-Rahmenwerk, das die Heterogenität der europäischen Daten zu Gewerbeimmobilien berücksichtigt. Der ESRB strich in diesem Bericht erneut hervor, dass die nationalen Aufseher ihre

<sup>88</sup> Die European Supervisory Authorities ESAs umfassen die Europäische Bankenaufsichtsbehörde EBA, die Europäische Aufsichtsbehörde für das Versicherungswesen und die betriebliche Altersversorgung EIOPA und die Europäische Wertpapier- und Marktaufsichtsbehörde ESMA.

<sup>89</sup> Europäischer Ausschuss für Systemrisiken (2018b)

Anstrengungen erhöhen sollen, die Datenlücken hinsichtlich Gewerbeimmobilien zu schließen. Bis ins erste Quartal 2020 gab es dazu keine weiteren Veröffentlichungen.

In Bezug auf Empfehlung A und B publiziert die Oesterreichische Nationalbank regelmäßig einen Wohnimmobilienpreisindex, der bis 1986 zurück reicht (sowie einen Baupreis- und Baukostenindex).<sup>90</sup>

In Bezug auf Empfehlung C und D unterstrich das Finanzmarktstabilitätsgremium am 9. September 2019 die Notwendigkeit eines Gewerbeimmobilienpreisindex und sprach sich dafür aus, dass OeNB und FMA die dazu notwendigen Schritte setzen. Hierzu waren per erstem Quartal 2020 noch Arbeiten an einem Gewerbeimmobilienpreisindex im Laufen.

Zur Umsetzung der Empfehlung E existieren bereits einige Veröffentlichungen. So hat die Europäische Bankenaufsichtsbehörde im Juli 2019 das aktualisierte Reporting Framework 2.9. zu FINREP veröffentlicht, das auf einen höheren Detaillierungsgrad der Meldungen durch Banken zum Thema notleidende Kredite abzielt und auch den Immobilienbereich abdeckt.<sup>91</sup>

Die EBA veröffentlichte außerdem in Referenzierung auf die ESRB-Empfehlung ESRB/2016/14 zu Datenlücken quartalsweise quantitative Ergebnisse in ihrer laufenden Datenpublikation „EBA Risk Dashboard“.<sup>92</sup> Die veröffentlichten Zahlen basieren auf den Meldedaten, welche im Rahmen des FINREP ITS on Reporting, Tabellenblatt 6 erfragt werden. Demnach weist das österreichische Portfolio per September 2019 mit 31,9% einen im EU-Vergleich (27,0%) überdurchschnittlich hohen Anteil an Exposures (gemessen an allen Exposures gegenüber non-financial corporates) gegenüber dem Sektor L „real estate activities“ auf. Gleichzeitig ist die österreichische Rate an notleidenden Krediten mit 1,0% in diesem Sektor deutlich unter dem EU-Wert von 3,4%. Zu einem ähnlichen Befund kommt man bei Betrachtung des Sektors F „construction“. Mit 10,3% Exposureanteil am gesamten non-financial corporates Exposure liegt Österreich deutlich über dem EU-Schnitt von

---

<sup>90</sup> Oesterreichische Nationalbank (Ifd)

<sup>91</sup> Europäische Bankenaufsichtsbehörde (2018e), EBA/ITS/2019/02

<sup>92</sup> Europäische Bankenaufsichtsbehörde (2018d)

6,1%. Gleichzeitig ist hier die Rate an notleidenden Krediten in Österreich mit 4,3% deutlich unter der EU-weiten Rate von 14,5%.<sup>93</sup>

Neben der Warnung und Empfehlung des ESRB äußerte sich der ESRB am 4. Juli 2019<sup>94</sup> über potenzielle Risiken aus dem Wohnimmobilienmarkt im europäischen Wirtschaftsraum, wobei auch der Schattenbankensektor (gemeint sind nicht-Banken, die Finanzierungen zur Verfügung stellen) adressiert sind.

Zusammenfassend wird aus Kapitel 5 ersichtlich, dass auch im Bereich der makroprudenziellen Aufsicht Maßnahmen gesetzt wurden und zukünftig noch werden, die Einfluss auf Immobilienfinanzierungen haben. Dieser Einfluss materialisiert sich vor allem in den Erwartungen hinsichtlich nachhaltiger Kreditvergabe, die eine faktische Einschränkung für Banken darstellen. Darüber hinaus werden sich die österreichischen Institute in der Zukunft auch mit der Erhebung von Daten zu Gewerbeimmobilien befassen müssen.

---

<sup>93</sup> Europäische Bankenaufsichtsbehörde (2018b) Der auffallend hohe Wert für notleidende Kredite im Sektor „constructions“ kommt aus hohen Konzentrationen an notleidenden Krediten in bestimmten Ländern (z.B. IT – hier ist das Volumen außerdem hoch; GR, CY etc.)

<sup>94</sup> <https://www.esrb.europa.eu/news/pr/date/2019/html/esrb.pr190407~7afb3fadc6.en.html>

## 6 Schlussfolgerung

Bankenregulierung und aufsichtliche Handlungen können sich auf unterschiedliche Weise auf den Immobilienmarkt auswirken, und die Wirkungsweisen sollen zusammenfassend dargestellt werden.

Zunächst wird der Vergleich einer unregulierten Situation mit einem nach Basel Regulierten Bankenmarkt, wie in Kapitel 2 erläutert, angestellt. Die **erstmalige Einführung eines Regulierungs-Rahmenwerkes** bewirkt die Unterlegung von (Immobilien-) Finanzierungen und bedeutete für viele Banken einen Anstieg in der Eigenmittelunterlegung sowie in weiterer Folge in den **Kreditkosten** für den Kreditnehmer. Indem Banken besser gegenüber Risiken gewappnet sind, gewinnt jedoch die **Finanzmarktstabilität**. Gleichzeitig wurde das Kreditrisikomanagement auf ein gemeinsames (Mindest-)Anforderungsniveau gestellt, und der Konsumentenschutz gibt einheitliche Kreditparameter vor. **Kreditnehmer sind seither mit einer homogeneren Angebotsstruktur an Krediten konfrontiert.**

Im Vergleich zur insgesamt von der Menge her ausufernden Bankenregulierung erscheint die Bankenregulierung speziell im Immobilienbereich nicht übermäßig detailliert und restriktiv. Insofern sind Banken zwar mit **sehr hohem Aufwand konfrontiert**, um die regulatorischen Anforderungen einhalten zu können (**Compliance**). Dieser hohe Umfang an Regularien ist aber **nicht speziell auf die Regulierung im Zusammenhang mit Immobilienrisiken zurückzuführen.**

Nun da Basel schon seit vielen Jahren in Kraft ist, stellt sich die Frage, ob Immobilienfinanzierungen im Vergleich zu anderen (nicht Immobilien-) Finanzierungen **aktuell** günstigeren regulatorischen Bedingungen unterliegen und Banken somit einen **Anreiz haben, immobilienbesicherte Finanzierungen** zu begeben. Diese Frage wird in Kapitel 2 **klar mit ja beantwortet**. Für Banken, die den IRB-Ansatz wählen, ist diese Aussage auf Grund der bankenindividuellen Parameterschätzungen ohne Einzelbankdaten nicht quantitativ zu belegen. Allerdings bei Anwendung des Standardansatzes **erhalten Immobilienfinanzierungen geringere Risikogewichte als andere Finanzierungen**. Zudem produziert der IRB-Ansatz gemäß der Konzeption (risikosensitivere Ansätze sind weniger eigenmittelintensiv) häufig niedrigere risikogewichtete Aktiva als der Standardansatz.

Wie in Kapitel 2 erläutert, ist in Hinblick auf die **zukünftigen Regelungen** (Basel 3.5), die frühestens 2022 anzuwenden sein werden, absehbar, dass diese Regelungen zu einer **höheren Risikosensitivität in Abhängigkeit der Beleihungsquote** führen werden (Kredite mit niedrigeren Beleihungsquoten erhalten niedrigere Risikogewichte als zuvor, Kredite mit höheren Beleihungsquoten werden höher risikogewichtet).

Die in Kapitel 5 erläuterten **bankenaufsichtlichen Vorgaben** (z.B. Begrenzung der **LTV ratio**) wiederum zielen auf konservativere Kreditvergabepraktiken ab, was die Kreditvergaben zwar hinsichtlich des Volumens einschränken kann, gleichzeitig aber auch zu einer **höheren Kreditqualität** in den Bankenportfolios führt. Dies stärkt in weiterer Konsequenz die **Finanzmarktstabilität**.

Zudem gibt es – wie in Kapitel 3 dargestellt - weitere direktere Transmissionskanäle, wie etwa die Vorgabe, dass in Besitz genommene Immobilien nach einem Jahr abgestoßen werden sollten. Diese Vorgabe wird zu einem höheren Angebot und einer höheren **Liquidität am Immobilienmarkt** führen und in weiterer Folge potenziell einen **drückenden Effekt auf die Marktpreise der Immobilien** entfalten.

Die Implementierung von Preisindizes – siehe hierzu Kapitel 5 - hat zudem das Potenzial, zu einer Erhöhung der Markttransparenz und somit einer höheren Liquidität zu führen.

Die Einflussfaktoren und Wirkungsrichtungen können in folgender Tabelle zusammengefasst werden:

Einflussfaktor	Auswirkungen
Erstmalige Einführung der Bankenregulierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anstieg der Eigenmittelunterlegung und Kreditkosten</li> <li>• Reduktion des Kreditangebotes</li> <li>• Risikoadäquate Bepreisung durch Banken</li> <li>• Vereinheitlichung der Standards in Banken</li> <li>• Erhöhung der Finanzmarktstabilität</li> <li>• Homogenere Angebotsstruktur</li> </ul>
Kalibrierung der Eigenmittelanforderungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Immobiliensicherheiten reduzieren über den LGD die Eigenmittelunterlegungshöhe</li> <li>• Verlagerung der Kreditvergabe hin zu Immobilienfinanzierungen auf Grund begünstigter Behandlung bei Immobiliensicherheiten</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zukünftig stärkere Risikosensitivität → Verlagerung hin zu Finanzierungen mit niedrigen Beleihungsquoten</li> </ul>
Begrenzte Haltedauern in Besitz genommener Sicherheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Höherer Verkaufsdruck für in Besitz genommene Immobilien</li> <li>• Erhöhung der Liquidität am Immobilienmarkt</li> <li>• Preisdämpfende Wirkung bei Immobilientransaktionen</li> </ul>
Meldewesen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ermöglichen von Querschnittsvergleichen durch die Aufsicht</li> <li>• Konvergenz von Aufsichtspraxis</li> <li>• Konvergenz der Herangehensweisen seitens Banken</li> </ul>
Vorgaben der (makroprudenziellen) Behörde bzgl. Beleihungsquoten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Konservativere Kreditvergabepraktiken</li> <li>• Verlagerung der Kreditvergabe hin zu niedrigeren Beleihungsquoten</li> <li>• Erhöhung der Finanzmarktstabilität</li> </ul>
Schließen von Datenlücken, Schaffung von Transparenz	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bessere Identifikation von Risiken → früheres aufsichtliches Eingreifen möglich</li> <li>• Marktkonvergenz</li> <li>• Bessere Vergleichbarkeit</li> <li>• Höhere Liquidität am Immobilienmarkt</li> </ul>
Veröffentlichung von Preisindices	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verringert die Varianz realisierter Kaufpreise → Vergleichbarkeit ermöglicht das Vermeiden von Über- und Unterbewertungen</li> </ul>
Verbraucherschutz für Wohnimmobilienkredite	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Homogenere Angebotsstruktur</li> <li>• Höhere Transparenz → Höhere Liquidität des Marktes</li> </ul>

Abbildung 18: Überblick über Einflussfaktoren und deren Wirkungsweisen

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass Regulierung per Definition mit Einschränkungen einhergeht. Die laufende Bankenregulierung und -aufsicht bringen über die höheren Eigenmittelreserven in erster Linie einen stabilisierenden Effekt auf den Finanzmarkt mit sich. Die bankenregulatorischen Werkzeuge wirken außerdem dahin gehend, dass Forderungen mit Immobilienbesicherung im Vergleich zu anderen Krediten weniger hoch mit Eigenmitteln zu unterlegen sind und daher ein **deutlicher Anreiz für Banken besteht, Kredite verstärkt in diesen Sektor zu vergeben**. Gleichzeitig entwickeln aufsichtliche Vorgaben etwa hinsichtlich einer Beleihungsquote einen **Anreiz für Banken, verstärkt risikoärmere Geschäfte**

**einzugehen** (beispielsweise erhalten sog. „spekulative Immobilienfinanzierungen“ höhere Risikogewichte).

Andere Maßnahmen, wie Begrenzungen der Haltedauern von in Besitz genommenen Immobiliensicherheiten oder das Veröffentlichen von Preisindizes erhöhen das Angebot und die Liquidität bzw. die Transparenz auf dem Immobilienmarkt. Dies kann sich günstig auf die Konvergenz im Markt und auf die Markt(preis)transparenz auswirken und einen drückenden Effekt auf Marktpreise entfalten.

Während von der regulatorischen Seite in näherer Zukunft keine wesentlichen Änderungen (über Basel 3.5 hinaus) zu erwarten sind, kann man – insbesondere auf Grund der ESRB-Empfehlungen – davon ausgehen, dass die laufende aufsichtliche Aktivität in diesem Bereich (vgl. Einführung von Indikatoren und laufende Überwachung neuer Meldevorgaben) ansteigen könnte. Der weitere Trend könnte in Richtung einer EU-weiten Harmonisierung bzw. Konvergenz von Immobilienrelevanten Indikatoren und damit verbundenen Aufsichtspraxen gehen.

## Quellenverzeichnis

Baerenthaler Petra / von Pföstl (Woschnagg) Elisabeth / Punk Alexander (2016): *Der Non Performing Exposure Begriff – EU und Basel*. Österreichisches Bankarchiv 9/16, S. 659 - 662

Baerenthaler Petra / Elsinger Helmut / Fessler Pirmin / Woschnagg Elisabeth (2018) *Non-performing exposures of Austrian banks – an x-ray of aggregate measures*. Financial Stability Review 36.

<https://www.oenb.at/Publikationen/Finanzmarkt/Finanzmarktstabilitaetsbericht.html>

– abgerufen am 21. Mai 2019

Basler Ausschuss für Bankenaufsicht (Bank für Internationalen Zahlungsausgleich, 2017): *Basel III: Finalising post-crisis reforms* („Basel 3.5“).

<https://www.bis.org/bcbs/publ/d424.pdf> abgerufen am 21. Mai 2019

Bundesministerium für Finanzen (2006): *Views of the Austrian authorities on the Warning of the ESRB on medium term vulnerabilities in the residential real estate sector of Austria*.

[https://www.esrb.europa.eu/pub/pdf/warnings/161128\\_ESRB\\_AT\\_response.en.pdf?e4ecb1f29aa2027cc02f73dcc783a786](https://www.esrb.europa.eu/pub/pdf/warnings/161128_ESRB_AT_response.en.pdf?e4ecb1f29aa2027cc02f73dcc783a786) – abgerufen am 21. Mai 2019

Europäische Kommission (2014): *Durchführungsverordnung (EU) Nr. 680/2014 der Kommission vom 16. April 2014 zur Festlegung technischer Durchführungsstandards für die aufsichtlichen Meldungen der Institute gemäß der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 des Europäischen Parlaments und des Rates (ITS on Reporting)*. [https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/?uri=OJ:JOL\\_2014\\_191\\_R\\_0001](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/?uri=OJ:JOL_2014_191_R_0001) – abgerufen am 21. Mai 2019

Europäischer Rat (2017): *Schlussfolgerungen des Rates zum Aktionsplan für den Abbau notleidender Kredite in Europa*.

<https://www.consilium.europa.eu/de/press/press-releases/2017/07/11/conclusions-non-performing-loans/> – abgerufen am 21. Mai 2019

Europäische Bankenaufsichtsbehörde (2015): *Guidelines on creditworthiness assessment*. (EBA/GL/2015/11).



<https://eba.europa.eu/documents/10180/1092161/EBA-GL-2015->

[11+Guidelines+on+creditworthiness+assessment.pdf](https://eba.europa.eu/documents/10180/1092161/EBA-GL-2015-11+Guidelines+on+creditworthiness+assessment.pdf) – abgerufen am 24.6.2019

Europäische Bankenaufsichtsbehörde (2016): *Changes to risk weights or stricter criteria for exposures fully and completely secured by mortgages on immovable property under Article 124 Regulation (EU) No 575/2013.*

[https://www.eba.europa.eu/documents/10180/585167/EBAwebsite\\_Article+124%282%29%20of+the+Regulation+%28EU%29%20575+2013-5.xlsx](https://www.eba.europa.eu/documents/10180/585167/EBAwebsite_Article+124%282%29%20of+the+Regulation+%28EU%29%20575+2013-5.xlsx) – abgerufen am 21.

Mai 2019

Europäische Bankenaufsichtsbehörde (2017a): *Speculative immovable property financing.* Q&A 3131. [http://www.eba.europa.eu/single-rule-book-qa/-](http://www.eba.europa.eu/single-rule-book-qa/-/qna/view/publicId/2017_3131)

[/qna/view/publicId/2017\\_3131](http://www.eba.europa.eu/single-rule-book-qa/-/qna/view/publicId/2017_3131) – abgerufen am 21. Mai 2019

Europäische Bankenaufsichtsbehörde (2018a): *Guidelines on management of non-performing and forborne exposures.* (EBA/GL/2018/06)

<https://eba.europa.eu/regulation-and-policy/credit-risk/guidelines-on-management-of-non-performing-and-forborne-exposures> – abgerufen am 21. Mai 2019

Europäische Bankenaufsichtsbehörde (2018b): *Statistical Annex Exposures to Real Estate activities and Construction.*

<https://eba.europa.eu/documents/10180/2175405/EBA+-+Exposures+to+Real+Estate+activities+and+Construction.pdf> – abgerufen am 21.

Mai 2019

Europäische Bankenaufsichtsbehörde (2018c): *Application of the definition of 'speculative immovable property financing' under the Standardised Approach.* Q&A 3173. [http://www.eba.europa.eu/single-rule-book-qa/-/qna/view/publicId/2017\\_3173](http://www.eba.europa.eu/single-rule-book-qa/-/qna/view/publicId/2017_3173)

– abgerufen am 21. Mai 2019

Europäische Bankenaufsichtsbehörde (2018d) *EBA Risk Dashboard – data as of Q2 2018.* <http://www.eba.europa.eu/risk-analysis-and-data/risk-dashboard> – abgerufen

am 21. Mai 2019

Europäische Bankenaufsichtsbehörde (2018e): *Draft Implementing Standards amending Implementing Regulation (EU) No 680/2014 with regard to the reporting of financial information (FINREP).* EBA/ITS/2019/02.

<https://eba.europa.eu/sites/default/documents/files/documents/10180/2321183/9498635b-c1c1-4f5a-91f2-d676472da3ad/Draft%20final%20report%20on%20ITS%20amending%20ITS%20Reg%20FINREP.pdf?retry=1> – abgerufen am 7. Februar 2020

Europäische Bankenaufsichtsbehörde (2018f): „*Guidelines on disclosure of non-performing and forborne exposures*“.

<https://eba.europa.eu/documents/10180/2531768/Final+GLs+on+disclosure+of+non-performing+and+forborne+exposures.pdf> - abgerufen am 21. Mai 2019

Europäische Bankenaufsichtsbehörde (2019a): *Guidelines on specification of types of exposures to be associated with high risk under Article 128(3) of Regulation (EU) No 575/2013*. <https://eba.europa.eu/regulation-and-policy/credit-risk/guidelines-on-specification-of-types-of-exposures-to-be-associated-with-high-risk> - abgerufen am 21. Mai 2019

Europäische Bankenaufsichtsbehörde (2019b): *Draft Guidelines on loan origination and monitoring*. <https://eba.europa.eu/regulation-and-policy/credit-risk/guidelines-on-loan-origination-and-monitoring> - abgerufen im März 2020

Europäische Bankenaufsichtsbehörde (2019c): *Basel III reforms: impact study and key recommendations*. <https://eba.europa.eu/sites/default/documents/files/documents/10180/2886865/62e63ce7-2e78-445e-be66-5afacf54c7b7/Basel%20III%20reforms%20-%20Impact%20study%20and%20key%20reccomendations.pdf?retry=1> – abgerufen am 5. März 2020

Europäische Bankenaufsichtsbehörde (2019d): *Policy advice on the Basel III reforms: Credit risk*. [file:///C:/Users/WOSCHNAG/AppData/Local/Packages/Microsoft.MicrosoftEdge\\_8wekyb3d8bbwe/TempState/Downloads/Policy%20Advice%20on%20Basel%20III%20reforms%20-%20Credit%20Risk%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/WOSCHNAG/AppData/Local/Packages/Microsoft.MicrosoftEdge_8wekyb3d8bbwe/TempState/Downloads/Policy%20Advice%20on%20Basel%20III%20reforms%20-%20Credit%20Risk%20(1).pdf) – abgerufen am 5. März 2020

Europäischer Ausschuss für Systemrisiken (2016a) *Warning of the European Systemic Risk Board of 22 September 2016 on medium-term vulnerabilities in the residential real estate sector of Austria*. ESRB/2016/05.

[https://www.esrb.europa.eu/pub/pdf/warnings/161128\\_ESRB\\_AT\\_warning.en.pdf?e4ecb1f29aa2027cc02f73dcc783a786](https://www.esrb.europa.eu/pub/pdf/warnings/161128_ESRB_AT_warning.en.pdf?e4ecb1f29aa2027cc02f73dcc783a786) – abgerufen am 21. Mai 2019

Europäischer Ausschuss für Systemrisiken (2016b) *Empfehlung vom 31. Oktober 2016 zur Schließung von Lücken bei Immobiliendaten*. ESRB/2016/14. 2017/C 31/01.

[https://www.esrb.europa.eu/pub/pdf/recommendations/2016/ESRB\\_2016\\_14.de.pdf](https://www.esrb.europa.eu/pub/pdf/recommendations/2016/ESRB_2016_14.de.pdf) – abgerufen am 21. Mai 2019

Europäischer Ausschuss für Systemrisiken (2018a): *A Review of Macroprudential Policy in the EU in 2017*.

[https://www.esrb.europa.eu/pub/pdf/reports/esrb.report180425\\_review\\_of\\_macroprudential\\_policy.en.pdf](https://www.esrb.europa.eu/pub/pdf/reports/esrb.report180425_review_of_macroprudential_policy.en.pdf) – abgerufen am 21. Mai 2019

Europäischer Ausschuss für Systemrisiken (2018b): *Report on Vulnerabilities in the EU commercial real estate sector. November 2019*.

[https://www.esrb.europa.eu/pub/pdf/reports/esrb.report181126\\_vulnerabilities\\_EU\\_commercial\\_real\\_estate\\_sector.en.pdf](https://www.esrb.europa.eu/pub/pdf/reports/esrb.report181126_vulnerabilities_EU_commercial_real_estate_sector.en.pdf) – abgerufen am 7. Februar 2020

Europäischer Ausschuss für Systemrisiken (2019a): *Follow-up report on countries that received ESRB warnings in 2016 on medium-term vulnerabilities in the residential real estate sector. September 2019*.

[https://www.esrb.europa.eu/pub/pdf/reports/esrb.report190923\\_follow\\_up\\_warnings\\_2016~e3886b6173.en.pdf](https://www.esrb.europa.eu/pub/pdf/reports/esrb.report190923_follow_up_warnings_2016~e3886b6173.en.pdf). – abgerufen am 7. Februar 2019

Europäischer Ausschuss für Systemrisiken (2019b): *ESRB issues five warnings and six recommendations on medium-term residential real estate sector vulnerabilities. 23. September 2019*.

<https://www.esrb.europa.eu/news/pr/date/2019/html/esrb.pr190923~75f4b1856d.en.html> – abgerufen am 7. Februar 2020

Europäischer Ausschuss für Systemrisiken (2019c): *Vulnerabilities in the residential real estate sectors of EEA countries. 23. September 2019*.

[https://www.esrb.europa.eu/pub/pdf/reports/esrb.report190923\\_vulnerabilities\\_eea\\_countries~a4864b42bf.en.pdf](https://www.esrb.europa.eu/pub/pdf/reports/esrb.report190923_vulnerabilities_eea_countries~a4864b42bf.en.pdf) – abgerufen am 7. Februar 2020

Europäischer Ausschuss für Systemrisiken (2019d): *Methodologies for the assessment of real estate vulnerabilities and macroprudential policies: residential real estate*. 23. September 2019.

[https://www.esrb.europa.eu/pub/pdf/reports/esrb.report190923\\_methodologies\\_assessment\\_vulnerabilities\\_macroprudential\\_policies~7826295681.en.pdf](https://www.esrb.europa.eu/pub/pdf/reports/esrb.report190923_methodologies_assessment_vulnerabilities_macroprudential_policies~7826295681.en.pdf) – abgerufen am 7. Februar 2020

Europäisches Parlament und Rat (2013a): *Verordnung (EU) Nr. 575/2013 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 26. Juni 2013 über Aufsichtsanforderungen an Kreditinstitute und Wertpapierfirmen und zur Änderung der Verordnung*. (EU) Nr. 648/2012 (OJ L 176, 27.6.2013, p. 1).

„Kapitaladäquanzverordnung“ oder „CRR“. <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/HTML/?uri=CELEX:02013R0575-20180101&from=EN> – abgerufen am 21. Mai 2019

Europäisches Parlament und Rat (2013b): *Richtlinie 2013/36/EU des europäischen Parlaments und des Rates vom 26. Juni 2013 über den Zugang zur Tätigkeit von Kreditinstituten und die Beaufsichtigung von Kreditinstituten und Wertpapierfirmen, zur Änderung der Richtlinie 2002/87/EG und zur Aufhebung der Richtlinien 2006/48/EG und 2006/49/EG*. „Eigenkapitalrichtlinie“ oder „CRD“. <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/ALL/?uri=CELEX:32013L0036> – abgerufen am 21. Mai 2019

Europäisches Parlament und Rat (2014): *Richtlinie 2014/17/EU 4. Februar 2014 über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher und zur Änderung der Richtlinien 2008/48/EG und 2013/36/EU und der Verordnung (EU) Nr. 1093/2010*. <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/?uri=CELEX%3A32014L0017> – abgerufen am 21. Mai 2019

Europäisches Parlament und Rat (2019): *Verordnung (EU) 2019/630 vom 17. April 2019 zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 im Hinblick auf die Mindestdeckung notleidender Risikopositionen*. [https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/?uri=uriserv:OJ.L\\_.2019.111.01.0004.01.DEU&toc=OJ:L:2019:111:FULL](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/?uri=uriserv:OJ.L_.2019.111.01.0004.01.DEU&toc=OJ:L:2019:111:FULL) – abgerufen am 21. Mai 2019

Europäische Zentralbank – Bankenaufsicht (2017): *Leitfaden für Banken zu notleidenden Krediten.*

[https://www.bankingsupervision.europa.eu/ecb/pub/pdf/guidance\\_on\\_npl.de.pdf](https://www.bankingsupervision.europa.eu/ecb/pub/pdf/guidance_on_npl.de.pdf) -  
abgerufen am 21. Mai 2019

Finanzmarktaufsichtsbehörde (2005): *FMA-Mindeststandards für das Kreditgeschäft und andere Geschäfte mit Adressenausfallsrisiken (FMA-MS-K).*

<https://www.fma.gv.at/download.php?d=1398> – abgerufen am 21. Mai 2019

Finanzmarktaufsichtsbehörde (2014a): *Risikogewichte und Kriterien, die auf durch Immobilien besicherte Risikopositionen anzuwenden sind.* FMA Offenlegung - (Anhang 2, Teil 11) Artikel 124 (2) der VO (EU) No 575/2013 -

<https://www.fma.gv.at/download.php?d=537> – abgerufen am 21. Mai 2019

Finanzmarktaufsichtsbehörde (2014b): *Mindestwerte der Verlustquote bei Ausfall (LGD) für durch Immobilien besicherte Risikopositionen aus dem Mengengeschäft –*

FMA Offenlegung - (Anhang 2, Teil 12) Artikel 164 (5) der VO (EU)b No 575/2013 - <https://www.fma.gv.at/download.php?d=538> – abgerufen am 21. Mai 2019

Finanzmarktaufsichtsbehörde (2018a): *FMA Offenlegung zur Einhaltung der Höchstverlustraten (für durch für durch inländische Wohn- bzw. Gewerbeimmobilien besicherte Risikopositionen gemäß der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 („CRR“)).*

<https://www.fma.gv.at/banken/aufsichtliche-veroeffentlichungspflichten/anwendbare-vorschriften/offenlegung-zur-einhaltung-der-hoechstverlustraten/#reference-5bc6d54f8178e> – abgerufen am 21. Mai 2019

Finanzmarktaufsichtsbehörde (2018b): *Fakten, Trends, Strategien 2019.*

<https://www.fma.gv.at/publikationen/fakten-trends-strategien/> – abgerufen am 21. Mai 2019

Finanzmarktaufsichtsbehörde (2018c): Rundschreiben „*Spekulative Immobilienfinanzierungen gem. Art 4 Abs 1 Z 79 CRR*“ – nicht veröffentlicht

Finanzmarktstabilitätsgremium (2016) *Hinweis zur Schaffung einer gesetzlichen Grundlage für zusätzliche Instrumente.* FMSG/2/2016.

[https://www.fmsg.at/dam/jcr:b2af7a70-7899-469f-aa1f-e00b1ad75c14/Hinweis-2-2016\\_zusaetzliche%20-Instrumente.pdf](https://www.fmsg.at/dam/jcr:b2af7a70-7899-469f-aa1f-e00b1ad75c14/Hinweis-2-2016_zusaetzliche%20-Instrumente.pdf) – abgerufen am 21. Mai 2019

Finanzmarktstabilitätsgremium (2018a): *Presseaussendung zur 17. Sitzung des Finanzmarktstabilitätsgremiums.*

<https://www.fmsg.at/publikationen/presseaussendungen/2018/17te-sitzung.html>

- abgerufen am 6. Februar 2020

Finanzmarktstabilitätsgremium (2018b): *FMSG Jahresbericht 2018.*

<https://www.fmsg.at/dam/jcr:a6a48fe7-3d8f-4d16-951c-256cf919b265/FMSG-Jahresbericht-2018.pdf> - abgerufen am 21. Mai 2019

Finanzmarktstabilitätsgremium (2019): *Presseaussendung zur 21. Sitzung des Finanzmarktstabilitätsgremiums.*

<https://www.fmsg.at/publikationen/presseaussendungen/2019/21te-sitzung.html> - abgerufen am 6. Februar 2020

Österreichisches Bundesrecht konsolidiert (2014): Bundesgesetz über Hypothekar- und Immobilienkreditverträge und sonstige Kreditierungen zu Gunsten von Verbrauchern (Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz – HIKrG).

<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=20009367> – abgerufen am 21. Mai 2019

Oesterreichische Nationalbank (2018a): *Präsentation Financial Stability Report 35*

<https://www.oenb.at/dam/jcr:8ec5ace3-1c65-4b83-a56b-df9e4a7d9095/FSR%2035%20PK%20Gesamtfoliensatz%2020180620.pdf> –

abgerufen am 21. Mai 2019

Oesterreichische Nationalbank (2018b): *FINREP (IFRS) konsolidiert – Meldevorlagen 51.*

<https://www.oenb.at/Statistik/Meldewesen/Meldebestimmungen/Aufsichtsstatistik/IT-S-on-Reporting/finanzinformationen-finrep.html> – abgerufen am 21. Mai 2019

Oesterreichische Nationalbank (lfd): *Immobilienpreisindex*

<https://www.oenb.at/Statistik/Standardisierte-Tabellen/Preise->

[Wettbewerbsfaehigkeit/Sektorale-Preisentwicklung/immobilienpreisindex.html](#) –  
abgerufen am 21. Mai 2019

Woschnagg Elisabeth (2009): *Umsetzung des internen Kapitaladäquanzverfahrens:  
Methoden zur Implementierung und Stand der Umsetzung in österreichischen  
Großbanken*. Verlag Dr. Kovac, Hamburg 2009, ISBN 978-3-8300-4306-5

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Eigenmittelanforderung in % der risikogewichteten Aktiva, eigene Darstellung .....	7
Abbildung 2: Risikogewichte für Unternehmen, Quelle: Artikel 122 CRR .....	9
Abbildung 3: Risikogewichte für Immobilienkredite unter dem aktuell gültigen Standardansatz für das Kreditrisiko .....	10
Abbildung 4: Begriffliche Abgrenzungen, eigene Darstellung.....	19
Abbildung 5: Risikogewichte für non-IPRRE im zukünftigen Standardansatz für das Kreditrisiko (Wohnimmobilien).....	20
Abbildung 6: Risikogewichtstabelle für „income producing residential real estate“ gemäß Basel 3.5 (Abs. 67) .....	21
Abbildung 7: Risikogewichte für non-IPRCE im zukünftigen Standardansatz für das Kreditrisiko (Gewerbeimmobilien).....	23
Abbildung 8: Risikogewichtstabelle für „income producing commercial real estate“ gemäß Basel 3.5 (Abs. 73) .....	24
Abbildung 9: Vergleichende Darstellung der Risikogewichte - aktuelle Regelungen vs. Basel 3.5 .....	25
Abbildung 10: Risikogewichte für HVCRE Kredite im Slottingansatz.....	27
Abbildung 11: Bevorsorgungskalender (eigene Darstellung) auf Basis der Änderungsverordnung zur Mindestdeckung notleidender Risikopositionen des Europäischen Parlaments und Rates (2019).....	30
Abbildung 12: Quelle: FINREP ITS on Reporting, Tabellenblatt 5 .....	41
Abbildung 13: Quelle: FINREP ITS on Reporting, Tabellenblatt 18 (Ausschnitt) ...	43
Abbildung 14: Quelle: FINREP ITS on Reporting, Tabellenblatt 6 .....	44
Abbildung 15: Abbildung 9: Quelle: FINREP ITS on Reporting, Tabellenblatt 13..	47
Abbildung 16: Offenlegung zu in Besitz genommenen Sicherheiten, Quelle: Europäische Bankenaufsichtsbehörde (2018f).....	49
Abbildung 17: Offenlegung zu in Besitz genommenen Sicherheiten mit Haltedauern, Quelle: Europäische Bankenaufsichtsbehörde (2018f), EBA/GL/2018/10 .....	50
Abbildung 18: Überblick über Einflussfaktoren und deren Wirkungsweisen .....	64