

Universität Karlsruhe (TH)
Lehrstuhl für Ökonomie und Ökologie des Wohnungsbaus
Prof. Dr.-Ing. habil. Thomas Lützkendorf
Dipl. Bw. (BA) David P. Lorenz B.A. M.Sc. MRICS
cand. Wi.-Ing. Jürgen Kertes

KURZBERICHT

„Gestaltung und Nutzung des Basel-II konformen Objekt-Rating für eine kostengünstige Finanzierung qualitativ hochwertiger und ökologisch vorteilhafter Neubau- und Sanierungsprojekte im Wohnungsbau“

Kurztitel: Kostengünstige Finanzierung durch positives Objekt-Rating

Aktenzeichen: II 13 - 80 01 04 - 08

Fördernde Stelle:

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

Referat II 13

Deichmanns Aue 31 - 37

53179 Bonn

1. Ziel der Forschungsaufgabe

Das Schlagwort ‚Basel II‘ steht für die Neuordnung und internationale Konvergenz der Eigenkapitalmessung sowie der Eigenkapitalanforderungen im Bankensektor. Zur Sicherung der Stabilität des weltweiten Finanzsystems wurde 1988 die heute geltende Eigenkapitalvereinbarung – Basel I – getroffen und in über 100 Ländern in nationales Recht umgesetzt. Durch Basel I wurden die Mindesteigenkapitalanforderungen bezogen auf die nach den Kreditnehmerarten Firmen, Banken und Staaten gewichteten Kreditpositionen auf 8% festgelegt; d.h. Kreditinstitute dürfen maximal das 12,5-fache des haftenden Eigenkapitals an Krediten ausgeben. Die Kapitalanforderungen nach Basel I sind dabei unabhängig von der Bonität des Kreditnehmers; Aufgrund dieser in die Kritik geratenen Gleichbehandlung von Kreditnehmer mit erheblichen Risikounterschieden wird nun durch Basel II eine risikoorientierte Bemessung der Eigenkapitalanforderungen im Bankensektor umgesetzt. Hierdurch wird es gleichfalls zu einer risikoorientierten Margenspreizung im Kreditgeschäft kommen; d.h. günstigere Kreditkonditionen für Kunden mit ausgezeichneter Bonität und gleich bleibende bzw. unvorteilhaftere Konditionen für Kunden mit durchschnittlicher bzw. minderer Bonität. Es wurde daher erwartet, dass Basel II gerade die kapitalintensive, risikoreiche und traditionell mit wenig Eigenkapital ausgestattete Bau- und Immobilienbranche vor Finanzierungsprobleme stellen könnte.

Während das neue Regelwerk für Immobilienkredite an private Kreditnehmer (Finanzierung von privaten Wohnbauten) zahlreiche Erleichterungen hinsichtlich der bankaufsichtlichen Eigenkapitalanforderungen (im Vergleich zur derzeit gültigen Regelung) bringt, werden andere Immobilienkredite (z.B. für Erschließungs- und Bebauungsmaßnahmen) zum Teil mit hohen Risikoaufschlägen belegt, was zu einer deutlichen Erhöhung der geforderten Eigenkapitalunterlegung und damit zu einer Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen für derartigen Kreditnehmer führen kann. Basel II eröffnet den Banken jedoch die Möglichkeit, die vorgegebenen Risikoaufschläge für gewerbliche Immobilienfinanzierungen nicht in Anwendung zu bringen und das mit der Immobilienfinanzierung verbundene Risiko selbst zu bestimmen. Voraussetzung ist hierfür jedoch die Entwicklung und Implementierung eines Immobilienratingmodells, welches den Qualitätsanforderungen von Basel II entspricht und von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht akzeptiert wird. Daher befinden sich derzeit zahlreiche Immobilienratingmodelle in der Entwicklungs- und Implementierungsphase, die sich jedoch hinsichtlich Art, Informationsbedarf und Gewichtung der einzelnen Ratingkriterien zum Teil voneinander unterscheiden. Aus Sicht der Akteure der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft erscheint es daher notwendig, den Immobilienratingprozess zu beschreiben und den Informationsbedarf der Banken transparent zu machen.

Mit dem Forschungsprojekt wurde daher das Ziel verfolgt, die Auswirkungen des Basel II-Prozesses auf die Akteure des Wohnungsbaus zu untersuchen sowie mögliche Konsequenzen für den Zugang zu Finanzierungsmöglichkeiten zu diskutieren. Dabei sollen insbesondere die Verfahrensabläufe des bankinternen Immobilienrating sowie des gegenwärtigen und künftigen Informationsbedarfs der Banken für die Akteure der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft transparent dargestellt werden. Dies erfolgt mit dem Ziel, dass sich diese optimal auf die geänderten Anforderungen der Banken einstellen und vorbereiten können.

Zusätzlich wurde im Rahmen des Forschungsprojektes angestrebt, Fragen der Beschreibung und Beurteilung der Bau- und Objektqualität, in die auch Aspekte der Prüfung der ökologischen und sozialen Vorteilhaftigkeit von baulichen Lösungen einfließen, mit den Abläufen der Kreditprüfung und der Festlegung von Finanzierungsbedingungen zu verknüpfen. Bei einer stärkeren Berücksichtigung der Bau- und Objektqualität im Rahmen eines Immobilienratings könnte somit einerseits die kostengünstige Finanzierungen für qualitativ hochwertige sowie umwelt- und gesundheitsgerechte Projekte gesichert und andererseits eine allgemeine Aufwertung von Fragen der Herbeiführung, Überprüfung und Dokumentation einer guten Bau- und Objektqualität durch Herstellung eines unmittelbaren Zusammenhanges zu den Finanzierungsbedingungen erreicht werden. Hierzu werden Kriterien und Indikatoren zur Beurteilung der Gebäudequalität in bautechnischer sowie in umwelt- und gesundheitsrelevanter Hinsicht identifiziert als auch die Notwendigkeit und Möglichkeit deren Integration in Immobilienratingprozesse aufgezeigt.

2. Durchführung der Forschungsaufgabe

Zur Erreichung der oben genannten Ziele des Forschungsprojektes wurden zunächst die aktuellen, rechtlichen Grundlagen der Immobilienkreditvergabe in Deutschland sowie die Grundzüge der neuen Eigenkapitalvereinbarung dargestellt und die Behandlung grundpfandrechtlich besicherter Kredite beschrieben. Darauf aufbauend, erfolgten nachstehende Arbeitsschritte:

- Erläuterung der prinzipiellen Auswirkungen (Chancen und Risiken) der Umsetzung von Basel II für ausgewählte Akteursgruppen der Wohnungs- und Immobilienbranche.
- Darstellung der Grundlagen des Ratings sowie der Ratingsystematik für Immobilienkredite
- Erläuterung der Funktionsweise des Immobilienratings sowie der Anforderung an und Aufgaben des Immobilienratings.
- Kommentierung der existierenden Messstandards und -vorschriften des Immobilienratings, soweit bekannt und für eine Bearbeitung zugänglich.
- Darstellung (und falls möglich Quantifizierung) des funktionalen Zusammenhangs zwischen Immobilienratingergebnissen und Finanzierungsbedingungen.
- Herausarbeitung des Zusammenhangs zwischen Immobilienrisiken und Fragen der Berücksichtigung der Prinzipien einer nachhaltigen Entwicklung innerhalb der Immobilien- und Baubranche.
- Erarbeitung von Vorschlägen zur Quantifizierung von Nachhaltigkeitsaspekten sowie zu deren Integration in existierende Immobilienratingprozesse.
- Erarbeitung von Handlungsempfehlungen für Kreditgeber, Kreditnehmer, Immobiliensachverständige sowie Planer, Architekten und Ingenieure.

3. Zusammenfassung der Ergebnisse

3.1 Grundlagen der Immobilienkreditvergabe vor Umsetzung von Basel II

Ausgangspunkt des Forschungsprojektes bildete eine Analyse der aktuellen, rechtlichen Grundlagen der Immobilienkreditvergabe in Deutschland. Dabei wurde festgestellt, dass sich die derzeitigen Regelungen zur Immobilienkreditvergabe und zur Behandlung von grundpfandrechtlich besicherten Krediten deutscher Kreditinstitute derzeit – auch ohne Basel II – im Umbruch befinden. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass gegenwärtig (d.h. vor Umsetzung von Basel II) bei der Beleihung von Immobilien bzw. bei der Vergabe von Immobilienkrediten

- Kreditentscheidung sowie Konditionengestaltung vom Sicherheitenwert der Immobilie, ihrer Leistungsfähigkeit sowie der Bonität des Schuldners abhängen,
- die Eigenkapitalunterlegungspflichten für grundpfandrechtlich abgesicherte Immobilienkredite unter bestimmten Voraussetzungen bzw. für einzelne Immobilienarten gegenüber anderen gewerblichen Finanzierungen reduziert sind, dass jedoch für alle Immobilienfinanzierungen und/oder Beleihungen die Eigenkapitalunterlegungspflichten unabhängig von den jeweiligen objekt- und kundenspezifischen Risiken ermittelt werden,
- bereits heute angemessene Risikoklassifizierungsinstrumente zur erstmaligen und turnusmäßigen Identifikation, Steuerung, Überwachung und Dokumentation der allgemeinen sowie der objekt-/projektspezifischen Risiken aus dem Immobilienkreditgeschäft eingesetzt werden müssen, und dass
- die Pflicht zur Beleihungswertermittlung die zentrale Vorschrift des immobilienbezogenen Kreditwesens darstellt.

3.2 Grundzüge der neuen Eigenkapitalvereinbarung

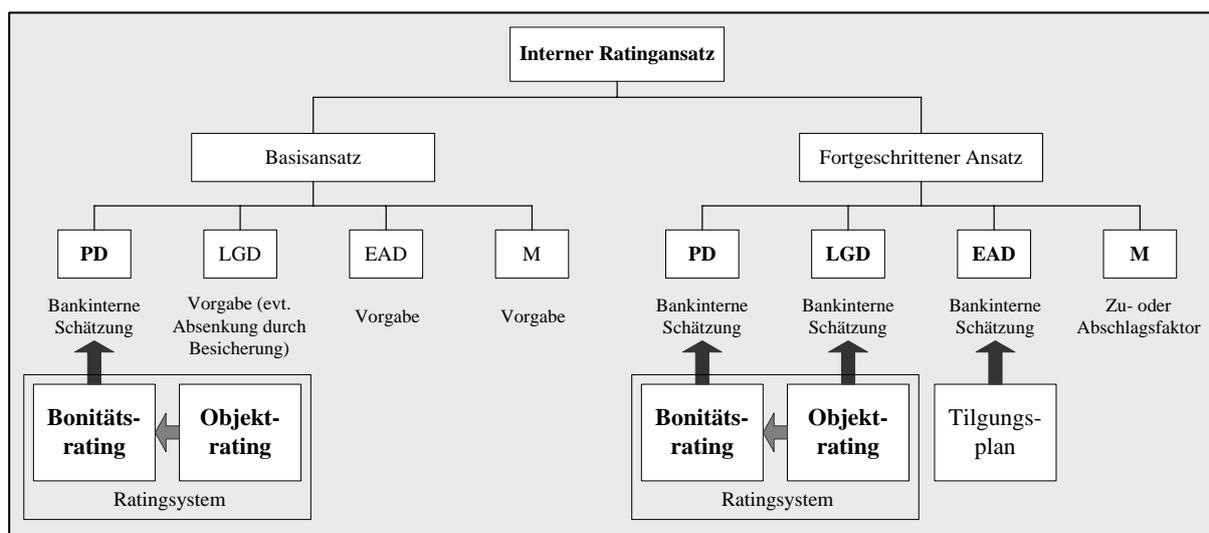
Die neue Eigenkapitalvereinbarung besteht aus drei Säulen: den Mindesteigenkapitalanforderungen, dem Verfahren zur Überprüfung durch die Bankaufsicht sowie den unter dem Begriff Marktdisziplin zusammengefassten Publizitäts- bzw. Offenlegungsanforderungen.

Von entscheidender Bedeutung sind die Mindesteigenkapitalanforderungen. Sie regeln wie viel Eigenkapital die Bank zur Absicherung ihres Kreditrisikos vorhalten muss. Die Regelungen zur Bestimmung der Eigenkapitalanforderungen untergliedern sich in einen modifizierten Standardansatz sowie in einen internen Ratingansatz (IRB-Ansatz). Im Prinzip hält Basel II an der Forderung nach einer Mindesteigenkapitalquote von 8 % im Verhältnis zu den Risikoaktiva der Bank fest. Die Gewichtung der Risikoaktiva richtet sich unter Basel II jedoch nicht mehr pauschal nach der Einteilung von Kreditnehmern in bestimmte Kreditklassen, sondern hängt von der individuellen Einschätzung der Bonität des Kreditnehmers ab. Im modifizierten Standardansatz erfolgt diese Einschätzung durch externe Bonitätsbeurteilungsinstitute, so genannte Ratingagenturen. Im internen Ratingansatz erhalten Kreditinstitute die Möglichkeit, die regulatorischen Eigenkapitalanforderungen durch bankinterne Verfahren selbst zu bestimmen. Die Eigenkapitalanforderungen werden dabei auf Basis einzelner Forderungen und zugehöriger Risikogewichtungsfunktionen ermittelt. Die Eingangsparameter, welche in die vorgegebenen Risikogewichtungsfunktionen eingesetzt werden, sind:

- PD = Possibility of default (Wahrscheinlichkeit, dass ein Kreditnehmer/Engagement binnen eines Jahres ausfällt)
- LGD = Loss given default (Verlusthöhe bei Ausfall in %)
- EAD = Exposure at default (Ausstehende Forderung bei Ausfall)
- M = Maturity (Restlaufzeit des Kredites)

Der interne Ratingansatz (IRB-Ansatz: Internal-Rating-Based-Approach) unterteilt sich in einen Basisansatz und in einen fortgeschrittenen Ansatz. Im Basisansatz muss die Bank lediglich die Bonität bzw. die Ausfallwahrscheinlichkeit des Kreditnehmers selbst bestimmen, die Werte für die anderen Risikokomponenten sind vorgegeben. Im fortgeschrittenen Ansatz kann die Bank alle Risikokomponenten selbst bestimmen und somit die Höhe ihres erforderlichen Eigenkapitals exakt am Risikoprofil ihrer Kreditengagements ausrichten. Die von der Bank hierzu verwendeten Ratingsysteme zur Bestimmung der einzelnen Risikokomponenten müssen jedoch von den nationalen Bankaufsichtsbehörden geprüft und anerkannt werden. Ein anerkennungsfähiges Ratingsystem muss dabei immer aus zwei eigenständigen und voneinander getrennten Komponenten bestehen: die erste Komponente muss auf das Ausfallrisiko des Schuldners gerichtet sein während die zweite Komponente transaktionsspezifische Faktoren wie Sicherheiten und Produktart, etc. berücksichtigen muss. In Bezug auf Immobilienfinanzierungen ergibt sich aus dieser Anforderung i.d.R. die Notwendigkeit, sowohl ein Rating des Kreditnehmers als auch ein Rating des zu finanzierenden Immobilienobjektes bzw. –Projektes vorzunehmen (siehe Abbildung 1).

Abbildung 1: Einsatz interner Ratingsysteme bei Immobilienkrediten



Neben den bisherigen Kreditklassen ‚Staaten‘, ‚Banken‘, ‚Unternehmen‘ und ‚Privatkunden‘ wurden im internen Ratingansatz die Klassen ‚Unternehmensanteile‘ und ‚Spezialfinanzierungen‘ eingeführt.

Zur Kreditklasse der ‚Spezialfinanzierungen‘ zählen Projektfinanzierungen (z.B. Kraftwerke, Infrastrukturprojekte), Objektfinanzierungen (z.B. Schiffe, Flugzeuge), Rohstoffhandelsfinanzierungen, die Finanzierung Einkommen generierender gewerblicher Immobilien (Mietimmobilien) sowie hochvolatile gewerbliche Immobilienfinanzierungen. Für die Kreditklasse der Spezialfinanzierung gelten zahlreiche Sonderregelungen; insbesondere werden für Spezialfinanzierungen fünf aufsichtliche Ratingkategorien sowie entsprechende Risikogewichte vorgegeben, falls Banken die Mindestanforderungen für die Schätzung von Ausfallwahrscheinlichkeiten für Unternehmenskredite nicht erfüllen.

3.3 Behandlung grundpfandrechtlich besicherter Kredite

Die Analyse der Behandlung grundpfandrechtlicher Kredite macht deutlich, dass die neue Eigenkapitalrichtlinie je nach Immobilienart und Kreditnehmer sowohl Vorteile als auch Nachteile im Vergleich zur bisher gültigen Regelung mit sich bringt. Bei privaten Kreditnehmern führt der modifizierte Standardansatz zu deutlichen Kapitalerleichterungen während die Anwendung des IRB-Retailansatzes in Abhängigkeit von der Bonität des privaten Kreditnehmers zu höheren Eigenkapitalunterlegungspflichten führen kann. Bei grundpfandrechtlich besicherten Krediten an Unternehmen im modifizierten Standardansatz sind keine wesentlichen Änderungen im Vergleich zur bisher gültigen Regelung zu erwarten; die (unter bestimmten Voraussetzungen anwendbaren) Risikogewichte für gewerbliche Immobilienfinanzierungen stimmen mit den derzeit gültigen Risikogewichten überein. Änderungen sind jedoch bei Anwendung des IRB-Ansatzes zu erwarten. Hier wird es aufgrund der zahlreichen Ausnahmeregelungen für kleine und mittlere Unternehmen im Allgemeinen sowie für Immobilienunternehmen im Besonderen eher zu Kapitalerleichterungen kommen. Dies gilt insbesondere für Wohnungsunternehmen und/oder Bauträger mit eigenen Wohnungsbeständen. Bei Bauträgermaßnahmen und Projektentwicklungen für die keine zusätzlichen Sicherheiten gestellt werden können bzw. bei denen die primäre Quelle zur Rückzahlung der Forderung in erster Linie aus den Einnahmen besteht, die mit Hilfe des finanzierten Objektes generiert werden, sind zunächst Erhöhungen der Eigenkapitalunterlegungspflichten zu erwarten. Hier werden im IRB-Basisansatz Risikogewichte von bis zu 250% vorgegeben, falls das Kreditinstitut die Mindestanforderung zur Schätzung der PD nicht erfüllt. Erst bei Anwendung des fortgeschrittenen IRB-Ansatzes (d.h. bei eigenständiger Bestimmung der LGD-Quote) sind auch für diese Finanzierungsart Kapitalerleichterungen im Vergleich zur bisher gültigen Regelung, die unter bestimmten Voraussetzungen ein Risikogewicht von 50% für gewerbliche Immobilienfinanzierungen vorsieht, zu erwarten.

3.4 Immobilienwirtschaftliche Ratingansätze

Derzeit lässt sich sowohl auf Bankenseite als auch seitens privatwirtschaftlicher Unternehmen die Entwicklung verschiedener immobilienwirtschaftlicher Ratingansätze beobachten. Hierbei kann prinzipiell zwischen drei verschiedenen Herangehensweisen bzw. Typen von Ratingansätzen unterschieden werden:

- Typ 1: Entwicklung kombinierter Ratingsysteme, die neben einer auf Immobilienkunden zugeschnittenen Bonitätsbeurteilungskomponente auch eine Objektkomponente enthalten;
- Typ 2: Entwicklung von Ansätzen für ein Immobilienrating bzw. für ein Immobilien-Objekt- und Markt-rating ohne Bonitätsbeurteilungskomponente für Kreditnehmer.
- Typ 3: Entwicklung von Immobilienratings, die auf eine Quantifizierung der Verlustquoten bei Kreditausfall (LGD) abzielen.

Nachfolgende Tabelle 1 stellt eine Übersicht der den Autoren bekannten und im Rahmen des Forschungsprojektes untersuchten, immobilienwirtschaftlichen Ratingansätze dar. Der Forschungsbericht enthält eine Beschreibung der Grundzüge aller genannten Ratingansätze. Hierbei ist zu beachten, dass zu den Ratingansätzen des Typ 1 und 3 innerhalb der Bearbeitungszeit nur sehr wenige Detailinformationen öffentlich zugänglich waren und durch die Autoren ausgewertet werden konnten.

Tabelle 1: Immobilienwirtschaftliche Ratingansätze

Typ	Name / Entwickler
1	<ul style="list-style-type: none"> - Sparkassen-Immobiliengeschäfts-Rating (DSGV-Rating) - Scoringmodell der Volksbanken (Bundesverband der Volks- und Raiffeisenbanken) - Portfolio gewerbliche Immobilienfinanzierungen (Bankverlag Köln) - DIRA Immobilien Rating (DIRA - Immobilien Rating Agentur AG) - TRX-ImmoRating (Bank Austria Creditanstalt AG) - Indikatives Rating der ave Consulting AG
2	<ul style="list-style-type: none"> - Europäisches Objekt- und Marktrating (TEGoVA, The European Group of Valuers' Associations) - MoriX Immobilien – Markt- und Objektrating (HVB Expertise GmbH) - VDP Objekt- und Marktrating (VDP, Verband deutscher Pfandbriefbanken) - VÖB Immobilienmarkt- und Objektanalyse (VÖB, Bundesverband Öffentlicher Banken Deutschlands) - Feri Immobilien Rating (Feri Research GmbH) - ImmoCheck (Fraunhofer-Institut für Arbeitswirtschaft und Organisation, DIFA Deutsche Immobilien Fonds AG) - ABS-Immobilien-Rating (Alternative Bank ABS)
3	<ul style="list-style-type: none"> - LGD Grading (Verband deutscher Pfandbriefbanken, Hyp Real Estate Rating Services GmbH)

3.5 Analyse des Entwicklungsstandes von Immobilienratings

Mit dem Begriff Immobilienrating werden Ansätze zur systematischen Beurteilung von Immobilien bzw. zur Erstellung von Chancen- und Risikoprofilen sowie zur Einteilung von Immobilienanlagen in verschiedene Risikoklassen umschrieben. Die Analyse des Entwicklungsstandes von Immobilienratings (hier ausschließlich im Sinne der Immobilie selbst sowie des relevanten Marktes) macht deutlich, dass sich beim Immobilienrating in Deutschland auf Bankenseite ein einheitlicher Standard abzeichnet – und zwar basierend auf dem europäischen Immobilien Objekt- und Marktrating von TEGoVA. Die Hauptkriteriengruppen, die Kriterien der zweiten Ebene sowie die Gewichtungen sind bei den von TEGoVA, VDP, VÖB und HVB Expertise GmbH vorgeschlagenen bzw. bereits implementierten Ratingansätzen identisch. Unterschiede existieren jedoch hinsichtlich der Messstandards. Es wird deutlich, dass hinsichtlich des Detaillierungsgrades des Immobilienratings unterschiedliche Lösungen angestrebt werden.

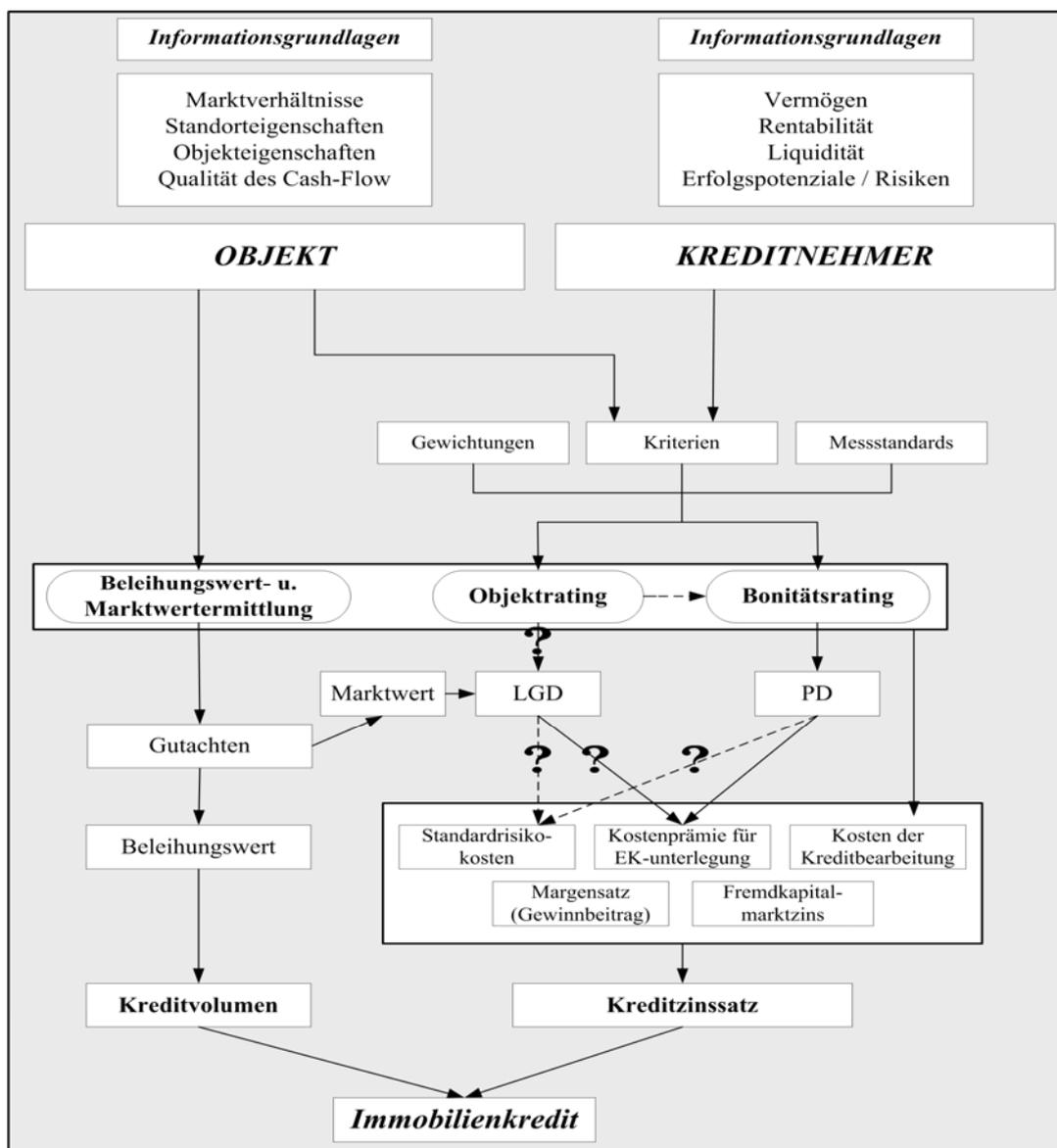
Weiterhin zeigt die Analyse der gegenwärtig den Autoren vorliegenden Messstandards, dass bislang zahlreiche Ermessens- bzw. Interpretationsspielräume bei der Einschätzung einzelner Immobilieneigenschaften bestehen. Es bleibt dem Praxistest überlassen, inwieweit durch Anwendung der gegenwärtigen Messstandards transparente, nachvollziehbare und vergleichbare Ratingergebnisse erzielt werden können. Aus Sicht der Autoren besteht ein Bedarf, Messstandards weiterzuentwickeln, zu veröffentlichen und zu harmonisieren. Eine Weiterentwicklung sollte sich u.a. an einem performanceorientierten Ansatz zur Beschreibung von Bauwerken (u.a. Funktionalität, Wärmeschutz, Schallschutz, Feuchteschutz, Tragfähigkeit, Zugänglichkeit, Anpassbarkeit) orientieren. Daraus folgt, dass bei der Beschreibung von Bauteilen (Fenster, Fassade, Dach) zwischen Bauweise und Hauptbaustoffen zur Charakterisierung der gestalterischen Qualität sowie des Instandhaltungs- und Wartungsaufwandes einerseits und den statischen / bauphysikalischen sowie ggf. umwelt- und gesundheitsbezogenen Merkmalen und Eigenschaften andererseits unterschieden werden sollte. Die Komplexität der Beschreibung und Bewertung soll dabei aufrechterhalten werden. Durch die Autoren wurden Vorschläge zur Weiterentwicklung von Ratingkriterien und Messstandards entwickelt und unterbreitet.

Die zentrale Fragestellung, inwieweit ein quantifizierbarer Zusammenhang zwischen Immobilienrating und den Finanzierungsbedingungen besteht, lässt sich jedoch noch nicht abschließend im Detail beantworten. Hierfür sind mehrere Gründe zu nennen: Zum einen existiert noch keine ausreichend lange Datenhistorie, die eine statistische Validierung des Immobilienratings bzw. die Herstellung von Zusammenhängen zwischen den untersuchten Ratingkriterien und Risikopotentialen erlauben würde. Zum anderen stellen Kreditinstitute keine quantifizierbaren Informationen über die funktionalen Zusammenhänge zwischen Rating und Kreditkonditionengestaltung zur Verfügung.

Es kann daher lediglich tendenziell davon ausgegangen werden, dass ein positives Immobilienrating auch zu verbesserten Finanzierungsbedingungen führen wird. Weiterhin lässt sich diese tendenzielle Aussage aber auch nicht pauschalisieren, weil dem Immobilienrating je nach Finanzierungsart und Bonitätsrating des Kreditnehmers eine unterschiedlich hohe Bedeutung zukommt.

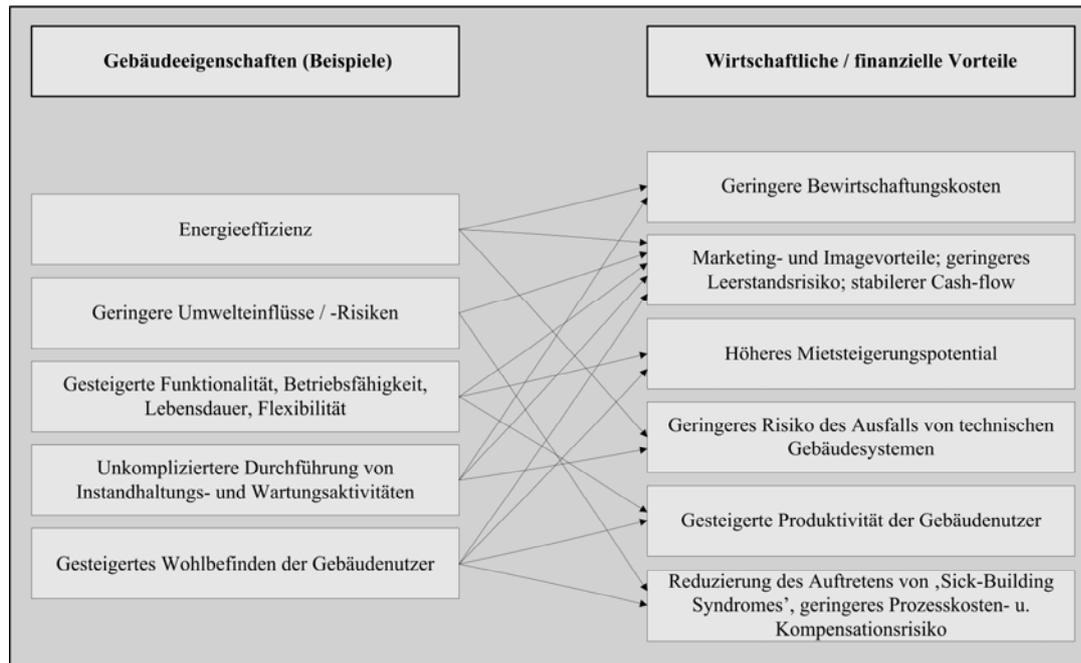
Nachfolgende Abbildung 2 stellt die Zusammenhänge zwischen Wertermittlung, Immobilien- und Bonitätsrating und deren prinzipiellen Einfluss auf die Kreditkonditionengestaltung sowie die relevanten Informationsgrundlagen dar. Weiterhin sind bislang nicht quantifizierbare Zusammenhänge zwischen einzelnen Komponenten gekennzeichnet.

Abbildung 2: Systematik der Immobilienkreditvergabe inkl. Informationsgrundlagen



3.6 Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten beim Immobilienrating

Aufgrund der Eigenschaften und Charakteristika nachhaltiger Immobilien ist zu erwarten, dass sich die Berücksichtigung nachhaltiger Prinzipien während der Planung, beim Bau, Ankauf sowie bei Bewirtschaftung und Modernisierung positiv auf Immobilienwertentwicklung und Cashflow auswirkt bzw. zu einer Reduzierung der mit einer Immobilieninvestition verbundenen Risiken beiträgt. Beispiele für die wirtschaftlichen Vorteile nachhaltiger Immobilien sind in nachfolgender Abbildung 3 dargestellt. Aufgrund dieser Vorteile bzw. aufgrund eines vorhandenen Risikominderungspotentials ergibt sich die Notwendigkeit der Zusammenführung von Aspekten der Beurteilung des Beitrages von Einzelbauwerken zu einer nachhaltigen Entwicklung und den Methoden des Immobilienratings.

Abbildung 3: Wirtschaftliche Vorteile nachhaltiger Immobilienanlagen

Die Analyse vorhandener Immobilienratings hat gezeigt, dass einzelne Aspekte der Beurteilung des Beitrages von Einzelbauwerken zu einer nachhaltigen Entwicklung bereits unmittelbar beim Immobilienrating berücksichtigt werden. Die Immobilienratings von TEGoVA, VDP, und HVB Expertise GmbH enthalten bereits das Ratingkriterium ‚Umweltverträglichkeit‘. Der Ansatz von VÖB geht einen Schritt weiter und untergliedert das Kriterium Umweltverträglichkeit in die Unterkriterien ‚Baumaterialien‘, ‚Energiebilanz‘, und ‚Gebäudeemissionen‘.

Im Rahmen des Forschungsprojektes wurde gezeigt, dass sich auch weitere Nachhaltigkeitsaspekte indirekt über bereits vorhandene Kriterien für das Immobilienrating integrieren lassen. Hierzu zählen z.B. die Ratingkriterien ‚Architektur/Bauweise‘, ‚Ausstattung‘, oder ‚Rentabilität des Gebäudekonzeptes‘. Entsprechende Vorschläge zur Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten im Rahmen existierender Ratingkriterien und Messstandards wurden seitens der Autoren unterbreitet. Weiterhin wurde vorgeschlagen, eine Reihe von umwelt- und gesundheitsrelevanten Fragestellungen über zusätzliche Ratingkriterien zu berücksichtigen. Zum Beispiel wurde vorgeschlagen, einen zusätzlichen Punkt „Objektpformance“ im Sinne der technischen und funktionalen Qualität des Gebäudes einzuführen und Fragen der Behaglichkeit und Nutzerzufriedenheit dort zuzuordnen.

3.7 Empfehlungen für ausgewählte Akteursgruppen

Kreditgeber: Aus Sicht der Autoren besteht auf Seiten der Kreditgeber die Notwendigkeit, die Messstandards des Immobilienratings kritisch zu hinterfragen, kontinuierlich weiterzuentwickeln (d.h. an sich verändernde Nutzeranforderungen anzupassen), den gewünschten Detaillierungsgrad festzulegen und zu konkretisieren. Hierbei sollte insbesondere die international geführte Diskussion sowie entsprechenden Standardisierungsaktivitäten zum ‚Performance Based Building‘ berücksichtigt werden. Durch die Anwendung eines Performance-Ansatzes im Rahmen des Immobilienratings lassen sich künftige Nutzeranforderungen zielgenauer mit den Eigenschaften der Immobilie abgleichen und dadurch die mittelfristige Verkäuflichkeit besser prognostizieren. Weiterhin lässt sich über eine auf Performance-Daten basierende Datenhistorie von Immobilienkreditengagements die Analyse von Abhängigkeiten zwischen Immobilieneigenschaften und Kreditausfällen bzw. Verwertungserlösen verfeinern. Die auf Bankenseite eingesetzten Verfahren für das Immobilienrating (inklusive der Messstandards) sollten aktiv gegenüber Immobilienkunden kommuniziert werden. Dies würde Kreditnehmer in die Lage versetzen, sich auf den geänderten Informationsbedarf der Banken vorzubereiten und sie zusätzlich für Immobilienrisiken und mögliche Risikominderungsstrategien sensibilisieren.

Kreditnehmer: Neben den allgemeinen Handlungsempfehlungen zur Verbesserung der Bonitätseinschätzung für Immobilienkunden (wie z.B. die Optimierung der Beziehung zur Hausbank bzw. die Verbesserung der Kommunikation), wird für immobilienwirtschaftliche Kreditnehmer empfohlen, sich intensiv mit der Thematik des Immobilienratings auseinanderzusetzen. Gerade bei gewerblichen Immobilienfinanzierungen (insbesondere Bauträgermaßnahmen und Projektentwicklungen) kann das Ergebnis des Immobilienratings den Ausschlag für die prinzipielle Entscheidung zur Kreditgewährung sowie für die Konditionengestaltung geben. Aus diesem Grund empfiehlt es sich, neben den für die Bonitätseinschätzung relevanten Informationen auch Daten zur Leistungsfähigkeit / Performance der zu finanzierenden bzw. zu beleihenden Immobilie(n) aktiv gegenüber Kreditinstituten zu kommunizieren. Die Erhebung entsprechender Informationen dient dabei nicht nur dazu, den Informationsbedarf der kreditgebenden Seite zu befriedigen, sondern trägt auch dazu bei, die Informationslage des Kreditnehmers hinsichtlich der geplanten Immobilieninvestition erheblich zu verbessern bzw. etwaige Risiken frühzeitig zu erkennen. Hieraus ergeben sich erhöhte Anforderungen an das Dienstleistungsangebot von Immobiliensachverständigen, Planern, Architekten und Ingenieuren.

Immobiliensachverständige: Die Praxis der Immobilienwertermittlung in Deutschland befindet sich derzeit auch ohne Basel II im Umbruch; Gründe hierfür sind insbesondere die Einführung internationaler Rechnungslegungsstandards für börsennotierte Unternehmen sowie die damit verbundene Anforderung, Immobilienmarktwerte für Unternehmensbilanzen auf Basis internationaler Wertermittlungsstandards zu ermitteln (siehe hierzu Mansfield and Lorenz, 2004). Es kommt hinzu, dass derzeit auf internationaler Ebene gefordert wird, die Qualität von Wertgutachten zu verbessern, indem verstärkt auf die mit der Wertermittlung verbundenen Unsicherheiten hingewiesen und diese im Rahmen der Wertermittlung (z.B. durch Anwendung von Monte-Carlo Simulationen) berücksichtigt werden. Weiterhin wird gefordert, die mit der zu bewertenden Immobilie verbundenen Risiken im Gutachten transparenter als bisher darzustellen. Durch die allgemeine, mit der Umsetzung von Basel II einhergehende Sensibilisierung für immobilienpezifische Risiken wird nun der Druck auf Immobiliensachverständige erhöht, Unsicherheiten und Risiken transparent und nachvollziehbar darzustellen. Hierzu bietet es sich an, auch im Rahmen der nicht zu Beleihungszwecken dienenden Wertermittlung, Immobilienratings einzusetzen und somit das klassische Dienstleistungsangebot zu erweitern und dem Nutzer des Gutachtens zusätzliche Informationen bereitzustellen. Das Immobilienrating eignet sich insbesondere dazu, die in Kapitalisierungs- und/oder Diskontierungszinssätzen implizit enthaltenen Risikoaufschläge transparent zu machen bzw. explizit auszuweisen.

Architekten und Ingenieure: Im Zusammenhang mit der Erweiterung des Dienstleistungsangebotes von Planern, Architekten und Ingenieuren wird dieser Akteursgruppe ebenfalls empfohlen, sich intensiv mit Fragen des Immobilienratings auseinander zu setzen. Da Bauherren heute neben der eigentlichen planerischen Leistung i.d.R. auch eine Unterstützung in Finanzierungsfragen und bei der möglichen Inanspruchnahme von Förderprogrammen erwarten, ist es erforderlich, sich über die Grundlagen des Immobilienratings zu informieren und diese Informationen in die Beratung einfließen zu lassen. Ggf. kann der Bauherr durch ein aktives Anbieten entsprechender Informationen und Dienstleistungen bei der Kreditbeschaffung unmittelbar unterstützt werden.

Aus Sicht der Autoren wird empfohlen, neben der Mitwirkung bei einer Standort- und Marktanalyse – dies ggf. bereits im Vorfeld bzw. in frühen Phasen der Planung – aktiv Daten aufzubereiten und zur Verfügung zu stellen, die nach heutigem Stand in eine Beschreibung und Einschätzung des Objektes im Rahmen eines Immobilienratings einfließen.

3.8 Zusammenfassung und Ausblick

Ratingverfahren in der derzeitigen Form sind geeignet, Chancen und Risiken von Immobilienprojekten zu untersuchen sowie die Vorteile von qualitativ hochwertigen Lösungen zur Umsetzung von Prinzipien einer nachhaltigen Entwicklung im Baubereich nachzuweisen und zu kommunizieren.

Es besteht weiterer Forschungsbedarf im Bereich der Untersuchung von Wechselwirkungen zwischen dem Bonitäts- und dem Immobilienrating sowie im Bereich der Untersuchung von Zusammenhängen zwischen Ratingergebnissen, Ausfallwahrscheinlichkeiten von Krediten und den tatsächlichen Finanzierungsbedingungen.