

Jens J. Jacobi

Basel II und die Auswirkungen auf die Immobilien-Projektentwicklungsunternehmen

Diplomarbeit

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek:

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek: Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de/> abrufbar.

Dieses Werk sowie alle darin enthaltenen einzelnen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsschutz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlanges. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen, Auswertungen durch Datenbanken und für die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronische Systeme. Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der fotomechanischen Wiedergabe (einschließlich Mikrokopie) sowie der Auswertung durch Datenbanken oder ähnliche Einrichtungen, vorbehalten.

Copyright © 2003 Diplomica Verlag GmbH
ISBN: 9783832473860

Jens J. Jacobi

Basel II und die Auswirkungen auf die Immobilien-Projektentwicklungsunternehmen

Jens J. Jacobi

Basel II und die Auswirkungen auf die Immobilien-Projektent- wicklungsunternehmen

**Diplomarbeit
Universität Leipzig
Fachbereich Wirtschaftswissenschaften
Abgabe Juni 2003**



Diplomica GmbH _____
Hermannstal 119k _____
22119 Hamburg _____

Fon: 040 / 655 99 20 _____
Fax: 040 / 655 99 222 _____

agentur@diplom.de _____
www.diplom.de _____

ID 7386

Jacobi, Jens J.: Basel II und die Auswirkungen auf die Immobilien-Projektentwicklungsunternehmen
Hamburg: Diplomica GmbH, 2003
Zugl.: Universität Leipzig, Universität, Diplomarbeit, 2003

Dieses Werk ist urheberrechtlich geschützt. Die dadurch begründeten Rechte, insbesondere die der Übersetzung, des Nachdrucks, des Vortrags, der Entnahme von Abbildungen und Tabellen, der Funksendung, der Mikroverfilmung oder der Vervielfältigung auf anderen Wegen und der Speicherung in Datenverarbeitungsanlagen, bleiben, auch bei nur auszugsweiser Verwertung, vorbehalten. Eine Vervielfältigung dieses Werkes oder von Teilen dieses Werkes ist auch im Einzelfall nur in den Grenzen der gesetzlichen Bestimmungen des Urheberrechtsgesetzes der Bundesrepublik Deutschland in der jeweils geltenden Fassung zulässig. Sie ist grundsätzlich vergütungspflichtig. Zuwiderhandlungen unterliegen den Strafbestimmungen des Urheberrechtes.

Die Wiedergabe von Gebrauchsnamen, Handelsnamen, Warenbezeichnungen usw. in diesem Werk berechtigt auch ohne besondere Kennzeichnung nicht zu der Annahme, dass solche Namen im Sinne der Warenzeichen- und Markenschutz-Gesetzgebung als frei zu betrachten wären und daher von jedermann benutzt werden dürften.

Die Informationen in diesem Werk wurden mit Sorgfalt erarbeitet. Dennoch können Fehler nicht vollständig ausgeschlossen werden, und die Diplomarbeiten Agentur, die Autoren oder Übersetzer übernehmen keine juristische Verantwortung oder irgendeine Haftung für evtl. verbliebene fehlerhafte Angaben und deren Folgen.

Diplomica GmbH
<http://www.diplom.de>, Hamburg 2003
Printed in Germany

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	I
Inhaltsverzeichnis	II
Tabellenverzeichnis	VI
Abbildungsverzeichnis	VII
Formelverzeichnis	VIII
Abkürzungsverzeichnis	IX
1. Einleitung	1
A. Hintergrund, Problemstellung und Zielsetzung.....	1
B. Vorgehensweise	2
2. Begriffliche und konzeptionelle Grundlagen	4
A. Basel II.....	4
I. Geschichte der Baseler Eigenkapitalvereinbarung	4
II. Der Zeitplan von Basel II	4
III. Ziele von Basel II.....	5
B. Immobilien-Projektentwicklung.....	6
I. Definition der Immobilien-Projektentwicklung	6
II. Aufgabenfelder der Immobilien-Projektentwicklung	7
III. Risiken der Immobilien-Projektentwicklung.....	10
IV. Traditionelle Finanzierung von Projektentwicklungen	11
C. Banken	12
I. Kreditarten.....	13
II. Risiken einer Bank	14
III. Kreditsicherheiten.....	14
D. Rating	15

I.	Definition des Begriffs Rating	15
II.	Ratingarten	17
III.	Bankinterne und -externe Ratings	18
IV.	Ratingsymbole und Ihre Bedeutung	21
V.	Rating-Prozess aus Unternehmenssicht	21
3. Basel II – Die neue Baseler Eigenkapitalvereinbarung		23
A.	Das Rahmenwerk – Die drei Säulen des neuen Baseler Akkords	23
I.	Pillar I: Mindestkapitalanforderungen	24
a)	Kreditrisiko	25
1.	Standardansatz	25
2.	Interner Ratingansatz (Internal Ratings Based Approach)	29
i)	Elementar-Ansatz (Basic Approach)	33
ii)	Basis-Ansatz (Foundation Approach)	34
iii)	Fortgeschrittener-Ansatz (Advanced Approach)	38
iv)	Ausblick zur Verfahrensweise der Banken	40
b)	Operationelles Risiko	40
c)	Handelsbuch	41
II.	Pillar II: Aufsichtliches Überprüfungsverfahren – Der Supervisory Review Process (SRP)	41
III.	Pillar III: Marktdisziplin	42
4. Auswirkungen und Anforderungen der Baseler Eigenkapitalvereinbarung		44
A.	Auswirkungen unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Konjunkturzyklen	44
B.	Auswirkungen auf das Kreditvergabeverhalten der Banken	46
C.	Auswirkungen auf die Konditionsgestaltung	48
D.	Notwendigkeit eines Immobilien-Kreditratings	52
I.	Unternehmensrating – Ratinganforderungen an Immobilien-Projektentwicklungsunternehmen	52
a)	Analyse des Länderrisikos	54
b)	Analyse des Branchenrisikos	54

c) Analyse des Unternehmensrisikos	55
1. Analyse des Geschäftsrisikos	55
2. Analyse des Finanzrisikos	55
II. Projektrating – Ratinganforderungen an Neubauprojekte und zu revitalisierende Objekte	58
a) Analyse des Makrostandortrisikos	59
b) Analyse des Mikrostandortrisikos	60
c) Analyse des Projektrisikos	60
III. Immobilien-Kreditrating	61
E. Auswirkungen auf den Immobilienmarkt	63
5. Handlungsoptionen für Immobilien-Projektentwickler	65
A. Transparenzschaffung	65
B. Unterstützung des Dialogs mit den Analysten durch ein Dokumentationsinstrumentarium	66
C. Änderung des Bilanzierungsverhaltens	67
D. Wahl neuer Finanzierungsalternativen	68
I. Eigenkapitalerhöhung	68
II. Venture Capital	69
III. Mezzanine-Finanzierung	71
a) Privatplatzierte Mezzanine-Instrumente	71
b) Kapitalmarktorientierte Mezzanine-Instrumente	72
IV. Projektentwicklungsfonds	74
V. Offene Immobilienfonds	75
VI. Commercial-Mortgage-Backed-Securities	75
VII. Participating Mortgages	77
VIII. Convertible Mortgage	77
IX. Börsengang	78
X. Allianzen zwischen Projektentwicklern und Investoren	80
XI. Joint Ventures	81
E. Risikominderung durch räumliche Streuung der Investitionen	81
6. Schlussbetrachtung	82

Anhang	85
Literaturverzeichnis.....	105
Eidesstattliche Erklärung.....	119

Tabellenverzeichnis

TABELLE 1:	STRUKTUR DES BANKENSYSTEMS.....	13
TABELLE 2:	BANKKREDITE NACH DEM KRITERIUM DER LAUFZEIT	14
TABELLE 3:	KREDITSICHERHEITEN	15
TABELLE 4:	RISIKEN DER IMMOBILIEN-PROJEKTENTWICKLUNG.....	85
TABELLE 5:	ABGRENZUNGSKRITERIEN FÜR UNTERNEHMEN	85
TABELLE 6:	RATING-AGENTUREN	86
TABELLE 7:	VERGLEICH BANKINTERNES UND -EXTERNES RATING	87
TABELLE 8:	DEFINITION DER RATING SYMBOLE	88
TABELLE 9:	RISIKOGEWICHTE FÜR UNTERNEHMEN IM STANDARDANSATZ.....	88
TABELLE 10:	KATEGORIEN UND RISIKOGEWICHTE FÜR MIETIMMOBILIEN (IPRE)	88
TABELLE 11:	KATEGORIEN U. RISIKOGEWICHTE F. HOCHVOLATILE GEWERBLICHE REALKREDITE (HVCRE)	88
TABELLE 12:	THEMENBEREICHE DES MANAGEMENT-RATINGS	89
TABELLE 13:	ÜBERSICHT DER IM RAHMEN DES UNTERNEHMENS RATINGS ZU BETRACHTENDEN RISIKOFAKTOREN IN BEZUG AUF IMMOBILIEN- PROJEKTENTWICKLER.....	91
TABELLE 14:	ÜBERSICHT DER IM RAHMEN DES PROJEKTRATINGS ZU BETRACHTENDEN RISIKOFAKTOREN IN BEZUG AUF IMMOBILIEN- PROJEKTENTWICKLER.....	93
TABELLE 15:	BEISPIELHAFTE IRB-RISIKOGEWICHTE	94

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1:	AUFGABENFELDER DES PROJEKTENTWICKLUNGSPROZESSES.....	8
ABBILDUNG 2:	AUSGANGSSITUATIONEN FÜR DIE PROJEKTENTWICKLUNG.....	9
ABBILDUNG 3:	DIE DREI SÄULEN VON BASEL II	23
ABBILDUNG 4:	CREDIT-SPREAD (RISIKOPÄMIE)	49
ABBILDUNG 5:	ANALYSESTUFEN UNTERNEHMENS RATING	53
ABBILDUNG 6:	BEZUGSEBENE DES RATINGS IM IMMOBILIEN-KREDITRATING	61
ABBILDUNG 7:	KONZEPT FÜR EIN DOKUMENTATIONSINSTRUMENTARIUM	66
ABBILDUNG 8:	BEISPIELHAFTER ABLAUF EINES RATING-PROZESSES.....	103
ABBILDUNG 9:	KONZEPT EINES PRIVATE EQUITY FONDS	104

Formelverzeichnis

GLEICHUNG 1:	BEMESSUNG DER EIGENKAPITAL-AUSSTATTUNG EINER BANK.....	24
GLEICHUNG 2:	ABLEITUNG DER RISIKOGEWICHTE	35
GLEICHUNG 3:	GRÖßENANPASSUNG FÜR KLEINE UND MITTELGROßE UNTERNEHMEN	35
GLEICHUNG 4:	KORRELATION FÜR HVCRE-FORDERUNGEN	35
GLEICHUNG 5:	EFFEKTIVE VERLUSTQUOTE BEI AUSFALL	36
GLEICHUNG 6:	EFFEKTIVE RESTLAUFZEIT.....	39
GLEICHUNG 7:	ENTSCHEIDENDE KENNZAHLEN FÜR DIE BESTIMMUNG DES FINANZRISIKOS.....	102

Abkürzungsverzeichnis

ABS	Asset-Backed-Securities
BIS	Bank für Internationalen Zahlungsausgleich
CF	Commodities Finance – Rohstoffhandelsfinanzierungen
CRE	Commercial Real Estate
DSGV	Deutscher Sparkassen und Giroverband
d.h.	das heißt
EAD	Exposure at Default – Erwartete Höhe einer Forderung zum Zeitpunkt eines Ausfalls
ECAI	External Credit Assessment Institution – aufsichtlich anerkannte Ratingagentur
EK	Eigenkapital
EL	Expected Loss – Erwarteter Verlust
evtl.	eventuell
FMI	Future Margin Income – zukünftiges Margeneinkommen
HVCRE	High Volatile Commercial Real Estates – hochvolatile gewerbliche Realkredite
i.d.R.	in der Regel
IPO	Initial Public Offering
IPRE	Income Producing Real Estates – Mietimmobilien
IRBA	IRB-Ansatz – Internal Ratings Based Approach – Interner Rating Ansatz
KMU	Kleine und Mittlere Unternehmen
KWG	Kreditwesengesetz
LGD	Loss Given Default – Verlustquote bei Ausfall
LGD*	Loss Given Default – Effektive Verlustquote bei Ausfall
M	Maturity – Restlaufzeit
MBS	Mortgage-Backed-Securities
NIFs	Note Issuance Facilities
OF	Object Finance – Objektfinanzierung
o.g.	oben genannten
PD	Probability of Default – Ausfallwahrscheinlichkeit
PF	Project Finance – Projektfinanzierung
qm	Quadratmeter
RUFs	Revolving Underwriting Facilities
RW	Risk Weight – Risikogewicht
RWA	Risk Weight Asset – risikogewichtete Kreditposition
SEC	Securities and Exchange Comision
SL	Specialised Leanding – Spezialfinanzierungen
sog.	sogenannte