

BANKWISSENSCHAFTLICHE GESELLSCHAFT SPEKULATIVE IMMOBILIENFINANZIERUNG

Univ.-Prof. Dr. Markus Dellinger

Österreichischer Raiffeisenverband/Universität Wien

Diskussionsabend

30.9.2019

THEMENÜBERSICHT

- Wirklich eine Position mit besonders hohem Risiko?
- Entscheidungsbaum und Präzisierungen
- Verhältnis zu Immobiliensicherheiten

SPEKULATIVE IMMOBILIENFINANZIERUNG

Rechtliche Basis

- **Definition** Art 4 Abs 1 Nr 79 CRR: ‚spekulative Immobilienfinanzierung‘ 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;
- **Rechtsfolge:** Spekulative Immobilienfinanzierung gilt gemäß Art 128 Abs 2 lit d CRR als Position mit besonders hohen Risiken und erhält daher gemäß Art 128 Abs 1 CRR ein Risikogewicht von 150%.

WIRKLICH BESONDERS HOHES RISIKO?

Wirtschaftliche Diagnose: Es kommt darauf an ...

- Teils absurde Spekulationsobjekte (berühmt das Tal der leerstehenden Villen - Burj al Babas/ Türkei).

Stern-Schlagzeile:

"Burj al Babas"

28. Januar 2019 17:27 Uhr

Disney-Geisterdorf in der Türkei: Wenn Bambi mit Cinderella durch Villenschluchten hüpf

Die Türkei ist um eine bizarre Attraktion reicher. Zwischen Istanbul und Ankara hat ein Bauherr 732 identische Villen im Disney-Look gebaut. Nun ist die Firma pleite und hinterlässt ein Geisterdorf der besonderen Art.

- Teils ganz normale Projekte, zB Vorsorgewohnungen, mit 51% Eigenkapital finanziertes Einfamilienhaus

WIRKLICH BESONDERS HOHES RISIKO?

Rechtliche Diagnose: EBA Q&As behandeln fast alles gleich

- Q&A 2015_2068 (keine Relevanz von „where appropriate“)
- Q&A 2015_2304 (spekulative Immobilienfinanzierung selbst bei vollständiger Immobilienbesicherung)
- Q&A 2017_3131 (keine Relevanz der Eigenkapitalfinanzierung des Liegenschaftskaufs)
- Q&A 2017_3173 (unwiderruflicher Vorverkauf als einzige Ausnahme)

WIRKLICH BESONDERS HOHES RISIKO?

Kritik an CRR:

- Die Definition in Art 4 Abs 1 Nr 79 CRR ist viel zu weit
 - normale Gewinnerzielungsabsicht des Bauträgers ist noch keine Spekulation
 - selbst Spekulation des Bauträgers ist nicht immer Spekulation der finanzierenden Bank (Bonität des Bauträgers wird nicht berücksichtigt)
- Der Einzelatbestand der spekulativen Immobilienfinanzierung erfasst vom Wortlaut her auch Sachverhalte, bei denen die ratio legis eindeutig nicht verwirklicht ist, weil eindeutig kein Fall eines hohen Risikos vorliegt.

WIRKLICH BESONDERS HOHES RISIKO?

Kritik an EBA Q&A:

- Wenn ein Spezialtatbestand die Generalklausel nicht trifft, muss man nach den Grundsätzen der Methodenlehre den Spezialtatbestand im Lichte der Generalklausel hinterfragen (*Franz Bydlinski, Methodenlehre², 446*):
- Die Generalklausel (hier Art 128 Abs 1 CRR) wirkt „als im Gesetz selbst ausgedrückte ‘ratio legis’ für die Einzelnorm (hier Art 128 Abs 2 lit d CRR) und zwingt gegebenenfalls zu deren restriktiver Interpretation oder sogar teleologischen Reduktion.“

ENTSCHEIDUNGSBAUM NEU

Lösungsansatz FMA (17.12.2018): Nicht spekulativ, wenn

- der **Bauträger** selbst gar **nicht gewinnorientiert**, sondern gemeinnützig ist bzw geförderte Wohnungen errichtet, oder
- die errichteten Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten nicht veräußert, sondern (entweder **selbst genutzt** oder) „nur“ **vermietet** werden sollen, oder
- das Vorhaben, die Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten mit Gewinn zu veräußern, keine bloße Absicht mehr, sondern **(teilweise) bereits realisiert** ist, weil unwiderrufliche Kaufverträge mit den späteren Nutzern der Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten vorliegen.

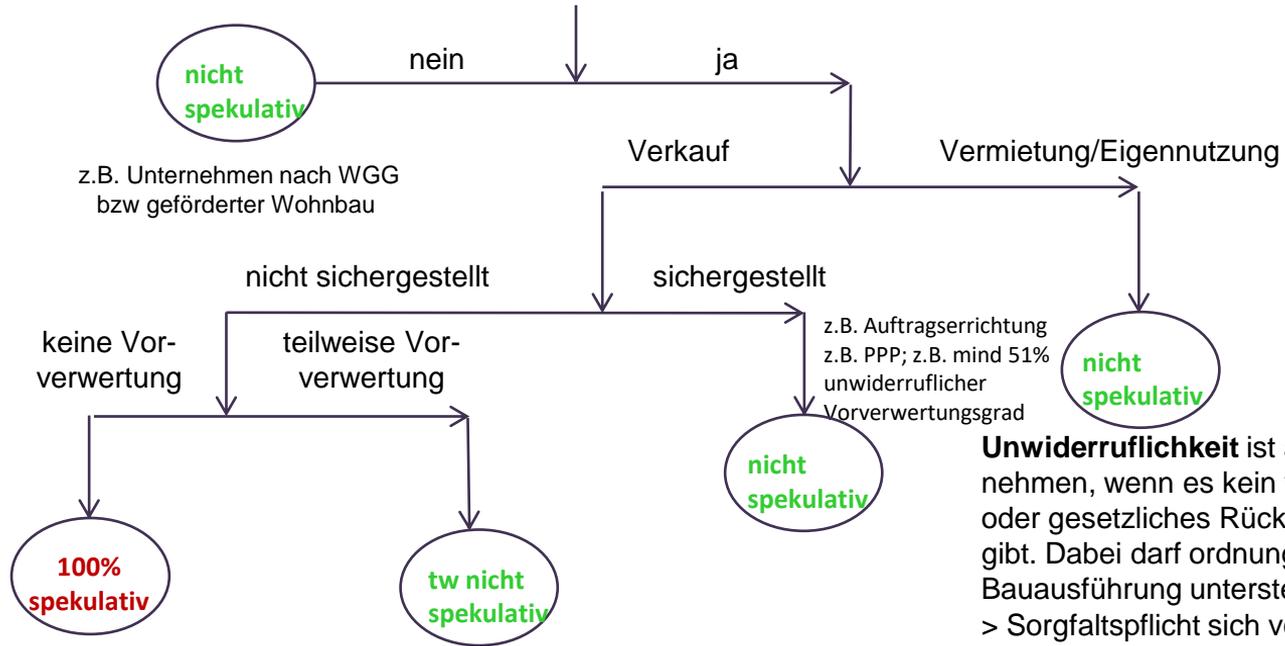
ENTSCHEIDUNGSBAUM NEU

Gewinnerzielungsabsicht?

Verwertungsabsicht?

Vorverwertung?

teilweise Vorverwertung?



Unwiderruflichkeit ist anzunehmen, wenn es kein vertragliches oder gesetzliches Rücktrittsrecht gibt. Dabei darf ordnungsgemäße Bauausführung unterstellt werden.
 > Sorgfaltspflicht sich vom Nichtbestehen eines Rücktrittsrechts zB nach § 5 BTVG zu vergewissern

Vorverwertungsgrad = Anteil des unwiderruflich vereinbarten Vorverwertungserlöses am Gesamtkreditbetrag
 Kredite mehrerer Kreditgeber für ein Projekt sind zusammenzurechnen

Bei Vorverwertungsgrad von $x < 51\%$, erhalten $x\%$ des Kreditvolumens bei vollständiger hypothekarischer Sicherstellung 50% RW (mangels Sicherstellung RW des Kreditnehmers) und $y=(100-x)\%$ erhalten 150% RW

PRÄZISIERUNGEN - BAUTRÄGER

Auszug aus FMA-SG23 5000/0173-CSA/2018:

„Die FMA erachtet Finanzierungen, die durch das WGG gedeckt sind bzw. sich auf nach den einschlägigen Landesgesetzen zur Neubauförderung geförderte Objekte beziehen, als nicht spekulativ.“

- Gilt das auch bei Förderung einer Altbausanierung?

Antwort: Ja, bei umfassender Sanierung (nicht nur Einbau einer Heizung) kann man das gleichsetzen.

PRÄZISIERUNGEN - BAUTRÄGER

- Was gilt bei Teilförderung (zB frei finanzierte Geschäftslokale im Erdgeschoß)?

Antwort: „Überwiegensprinzip“ nach Fläche

- Kommt es auf die Förderung des Gesamtobjektes an oder auf die Förderungswürdigkeit des Kaufinteressenten?

Antwort: Entscheidend ist die Förderfähigkeit des Objekts, denn diese senkt das Risiko der Unverkäuflichkeit. Ob der spätere Erwerber die Förderung in Anspruch nehmen kann, ist irrelevant.

PRÄZISIERUNGEN - VERMIETUNG

Hinweis Berechnungsmethoden:

- Bei der Frage, ob Kauf oder Miete überwiegt, muss man auf Fläche abstellen (Überwiegensprinzip nach Fläche).
- Bei der Frage, ob „51%“ (= >50%) vorverkauft sind, wird hingegen vernünftigerweise auf den Kreditbetrag abgestellt (Überwiegensprinzip nach Kreditvolumen)
- Bei Kombinationsfällen (Miete, Kauf, teilweise Vorverkauf) sollte man auch bei Berechnung der Vorverkaufsquote auf die Fläche abstellen, damit die Quoten addierbar bleiben!

PRÄZISIERUNG EIGENNUTZUNG

- Wie sind Fälle einzustufen, in denen eine natürliche Person ein Grundstück kauft, mit der Absicht dieses zu einem späteren Zeitpunkt vielleicht entweder
 - einem Kind zu übertragen oder
 - selbst zu bebauen und zu nutzen oder
 - mit Gewinn weiterzuverkaufen?

Antwort: Kauf auf Vorrat für irgendeinen der möglichen Verwendungszwecke ist nicht spekulativ.

PRÄZISIERUNG VORVERWERTUNG

Auszug aus Schreiben der FMA:

„Hinsichtlich des erforderlichen Umfangs an Vorverwertungen teilen wir Ihnen mit, dass bei Vorliegen von unwiderruflichen Verträgen über den Verkauf von Liegenschaften oder Liegenschaftsanteilen in Höhe von zumindest 51% (entweder des Anteils an bereits verkauften Liegenschaftsanteilen oder des gesamten Kreditvolumens) keine Einordnung in die Forderungsklasse gemäß Artikel 128 CRR mehr erfolgen muss.“

PRÄZISIERUNG VORVERWERTUNG

- Was genau ist unter Vorverwertung zu verstehen?

Antwort:

- Konkrete Kaufinteressenten – reicht nicht aus.
- Unterfertigter Kaufvertrag reicht (grundbuchsfähig muss dieser nicht sein). Es kommt nur darauf an, dass der Käufer zur Zahlung verpflichtet ist.
- Vorvertrag reicht normalerweise nicht (nach Ablauf eines Jahres nicht mehr einklagbar – vgl § 936 ABGB).

PRÄZISIERUNG VORVERWERTUNG

- Kann der „Verkauf“ von Kommanditanteilen (bei einem Bauherrenmodell) als Vorverwertung angesehen werden?

Antwort/Klarstellung des Sachverhalts: Die KG als Kreditnehmerin hat keine Verkaufsabsicht. Sie will nur vermieten -> daher keine spekulative Immobilienfinanzierung. Der Verkauf von Kommanditanteilen ist irrelevant, weil es hier nur um die Innenfinanzierung des Bauherren geht.

PRÄZISIERUNG VORVERWERTUNG

- Was gilt bei fixer Abnahmezusage für Fertigstellungszeitpunkt?

Antwort: Es kommt drauf an ...

- Fixe Abnahmezusage vom Endnutzer, der das Objekt selber behalten oder vermieten möchte -> nicht spekulativ („future prospective owners of the properties“ [Q&A 2017_3173] wollen nicht delogiert werden)
- Garantie von anderem SPV reicht nicht - Verwertungsrisiko aufrecht
- Garantie einer Vorsorgewohnungsgesellschaft kann reichen, wenn sie notfalls eben selbst vermietet

PRÄZISIERUNG UNWIDERRUFLICHKEIT

- Was genau ist unter „Unwiderruflichkeit“ bei Verträgen zu verstehen?

Antworten:

- Es darf kein besonderes vertragliches Rücktrittsrecht eingeräumt sein
- Nach § 5 Abs 1 BTVG kann der Erwerber 6 Wochen lang vom Vertrag zurücktreten, wenn der Bauträger seine Informationspflichten verletzt hat. Tipp: Nicht abwarten, sondern prüfen, ob Mustervertrag des Bauträgers die notwendigen Informationen enthält.
- Gesetzliche Gewährleistungsrechte sind unproblematisch (korrekte Bauausführung darf unterstellt werden).

PRÄZISIERUNG UNWIDERRUFLICHKEIT

- Schadet das Rücktrittsrecht, das sich der Bauträger selbst manchmal in den Vorverkaufsverträgen vorbehält?

Antwort: Nein. Dient nur zur Absicherung, dass der Bauträger nicht schadenersatzpflichtig wird, wenn das Projekt doch nicht zustande kommt. Wirtschaftlich ist die Entscheidung über die Nichtausübung des Rücktrittsrechts durch den Bauträger bereits gefallen, wenn er tatsächlich Finanzierung in Anspruch nimmt und baut.

PRÄZISIERUNG LOAN SPLITTING

Im Schreiben der FMA findet sich folgende Textpassage:

„Solange die realisierte Vorwertung die Schwelle von 51% noch nicht erreicht hat, regt die FMA die Verwendung eines sog. ‚Loan Splitting‘ an.“

Das heißt: Sind zB nur 30% vorverwertet, so erhält der vorverwertete Teil das herkömmliche Risikogewicht. Der nicht vorverwertete Teil erhält ein Risikogewicht von 150%.

VERHÄLTNIS ZU IMMOBILIENSICHERHEITEN

- Wie gehen wir mit dem Thema Sicherheiten um? Können die finanzierten Immobilien eigenmittelschonend berücksichtigt werden?

Antwort: Indirekt kann die finanzierte Liegenschaft im Rahmen des Vorverwertungsgrades (Loan Splitting) zur Eigenmittelschonung beitragen. Der spekulative Teil erhält aber trotz Hypotheken im Standardansatz zwingend ein Risikogewicht von 150%. Benachteiligung im Verhältnis zum IRB-Ansatz!

VERHÄLTNIS ZU IMMOBILIENSICHERHEITEN

- Was gilt bei Drittpfandrecht oder Pfandrecht nicht auf Projektliegenschaft?

Antwort: Der Entscheidungsbaum der DVO (EU) Nr. 680/2014 enthält keine explizite Ausnahme, hatte aber wohl nur den Normalfall der Besicherung auf der finanzierten Immobilie selbst vor Augen und dachte nicht an den besonderen Wert einer Hypothek auf einer anderen Liegenschaft; daher soweit der Belehnwert reicht, nicht spekulativ.

AUSBLICK: „BASEL IV“

“74. Land acquisition, development and construction (ADC) exposures refers to loans to companies or SPVs financing any of the land acquisition for development and construction purposes, or development and construction of any residential or commercial property. ADC exposures will be risk-weighted at 150%, unless they meet the criteria in paragraph 75.”

Anmerkungen:

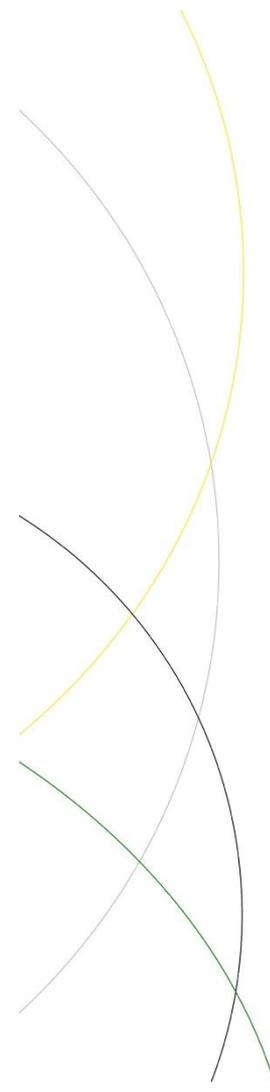
- Abgrenzung zum Eigengebrauch - “Development”
- Verwertung durch Vermietung genügt
- Natürliche Personen nicht mehr im Anwendungsbereich

AUSBLICK: „BASEL IV“

“75. ADC exposures to residential real estate may be risk weighted at 100%, provided that the following criteria are met: ...

- pre-sale or pre-lease contracts amount to a significant portion of total contracts or [there is] substantial equity at risk. 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.”

->100% RW nur bei Wohnungen: Wesentlicher Vorverkauf, Vorvermietung oder Eigenkapitalanteil



VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!

Weitere Präzisierungen im Anhang

PRÄZISIERUNGEN - VERMIETUNG

- Was gilt bei Finanzierung des Erwerbs eines bestehenden Zinshauses, wenn die Wohnungen zunächst weiter vermietet, aber nach Freiwerden renoviert und (mit Gewinn) verkauft werden sollen?

Antwort: Auch wenn der Käufer vorhat, einzelne Wohnungen nach Freiwerden zu verkaufen, schadet das nicht. Denn nach Überwiegensprinzip (gerechnet nach Fläche) liegt hier immer noch ein Mietobjekt vor.

PRÄZISIERUNGEN - VERMIETUNG

- Was gilt bei „Mietkauf“ (Mieter hat Option, aber keine Pflicht, die Wohnung zB nach 10 Jahren Miete zu kaufen).

Antwort: Gilt als Vermietung. Da der Vermieter keine Möglichkeit hat den Kauf des Objekts zu erzwingen, muss er langfristig kalkulieren.

PRÄZISIERUNGEN - VERMIETUNG

- Die Bank gewährt einem SPV einen Kredit. Dieses baut mit dem Geld Büroräume mit der Absicht diese zu vermieten. Anschließend verkauft die Mutter das SPV.

Antwort: Das ist Vermietungsprojekt, daher nicht spekulativ. Dass die Mutter das SPV ihrerseits verkaufen möchte, ist irrelevant. Denn Kreditnehmer der Bank ist das SPV.

PRÄZISIERUNGEN - VERMIETUNG

- Was gilt bei Änderung von Verkauf zu Vermietung und umgekehrt?

Antwort: Nachträgliche Änderungen im Einzelfall müssen nicht durch Korrekturen der bisherigen Risikogewichtung rückwirkend berücksichtigt werden. Der „unerwartete“ Verkauf von Mietobjekten darf aber nicht die Regel werden.

PRÄZISIERUNGEN - VERMIETUNG

- Über ein gemeinsames Projektkonto wird die Errichtung eines Gebäudes finanziert (Teil soll verkauft, Rest vermietet werden): Kann hier auf das „Überwiegensprinzip “ abgestellt werden?

Antwort: Ja, Überwiegensprinzip nach Fläche.

- Dürfen Vermietung (30%) und Vorverkauf (25%) zusammengezählt werden?

Antwort: Nein, Verkaufsteil (70%) ist hier überwiegend nicht vorverkauft, daher nur Loan Splitting (45% des Kredits sind spekulativ).

PRÄZISIERUNG EIGENNUTZUNG

- Was gilt bei Bebauungsabsicht des Bauträgers innerhalb des nächsten Jahres, der nächsten 3, 5 oder 10 Jahre?

Antwort: Es kommt drauf an ...

- Sofern ein gewinnbringender Verkauf frei finanziierter Wohnungen geplant ist (egal wann): spekulativ
- Sofern Verwendung (Vermietung?) unklar: nicht spekulativ
- Sofern geplant förderbare Wohnungen zu errichten: nicht spekulativ.

PRÄZISIERUNG VORVERWERTUNG

Anmerkungen dazu:

- Textpassage 51% „des Anteils an bereits verkauften Liegenschaftsanteilen“ offensichtlich falsch – gemeint: 51% aller Liegenschaftsanteile.
- Berechnung der 51%-Grenze alternativ nach Liegenschaftsanteilen oder Kreditvolumen -> günstiger Kreditvolumen (Eigenkapital + Gewinnspanne kommen zugute) – Ausnahme Kombination Vermietung und Verkauf mit teilweise Vorverkauf (siehe oben)
- „51%“ Quote = Quote > 50%.

PRÄZISIERUNG LOAN SPLITTING

- Was gilt bei verbindlicher Kreditzusage geknüpft an 30%ige Vorverwertungsquote? Darf man in diesem Fall für die Gewichtung der Kreditzusage als außerbilanzielles Geschäft*) gemäß Anhang I zur CRR eine 30%ige Vorverwertungsquote annehmen, auch wenn bei Abgabe der Kreditzusage noch gar nichts vorverkauft wurde?

*) zB als nicht in Anspruch genommene Kreditfazilität mit einer Ursprungslaufzeit von mehr als 1 Jahr = mittleres Risiko = 50% Risikopositionswert nach Art 111 CRR

Antwort: Ja, denn vor Erreichen der 30%igen Vorverwertungsquote wird nicht ausgezahlt. Somit kommt es zum Loan Splitting: 30% sind vorverwertet, 70% sind spekulativ.