

Inhaltsverzeichnis

1	Kreditprozessmanagement	1
1.1	Einleitung	2
1.1.1	Immobilien in der Kreditwirtschaft	4
1.2	Kreditprozessmanagement	6
1.2.1	Konzepte für eine erfolgreiche Bankensteuerung	8
1.2.2	Zieldimensionen Kreditprozessmanagement	9
1.2.3	Konzeptionelle Darstellung Kreditprozessmanagement	18
1.3	Volkswirtschaftliche Bedeutung von Kreditinstituten	19
1.3.1	Volkswirtschaftliche Funktionen von Kreditinstituten und dem Finanzsektor	21
1.4	Fazit	23
	Literatur	26
2	Der Österreichische und Deutsche Bankensektor	29
2.1	Einleitung	30
2.2	Charakteristika des Österreichischen und Deutschen Bankensektors	31
2.2.1	Das österreichische Bankensystem	31
2.2.2	Das deutsche Bankensystem	39
2.3	Immobilienrelevante Aspekte des Bankensektors	44
2.3.1	Bedeutung des Bankensektors als Finanzintermediär für die Immobilienwirtschaft	46
2.4	Geschäfts- und Finanzberichte als Wichtige Informationsquelle zur Bankenauswahl	50
2.5	Der Österreichische und Deutsche Bankensektor im Direkten Vergleich	56
2.6	Entwicklung des Österreichischen und Deutschen Bankensektors im Geschäftsjahr 2022	60
2.6.1	Der österreichische Bankensektor im Jahr 2022	60
2.6.2	Der deutsche Bankensektor im Jahr 2022	60

2.7	Fazit	61
	Literatur.	66
3	Voraussetzungen zur Implementierung und Steuerung von Kreditprozessmanagement.	75
3.1	Einleitung	76
3.2	Voraussetzungen für ein professionelles Kreditprozessmanagement ...	77
3.2.1	Unternehmenseitige Eingliederung der Funktion Kreditprozessmanagement.	78
3.2.2	Kenntnis der wichtigsten regulatorischen Rahmenbedingungen mit Auswirkung auf Kreditgeschäft und Immobilienfinanzierung.	79
3.2.3	Verständnis über die Funktionsweise von Banken.	80
3.2.4	Grundlagen des Kreditgeschäftes	81
3.2.5	Ablauf des Kreditprozesses	81
3.2.6	Struktur und Arbeitsweise des Risikomanagements	82
3.2.7	Kenntnis von Genehmigungsstrukturen/ Kreditkompetenzordnung	82
3.2.8	Ablauf und Bestandteile des Ratingprozesses sowie Auswirkungen auf den Kreditzinssatz	83
3.2.9	Bestandteile von Projekt- und Finanzierungsunterlagen	83
3.3	Steuerung von Bestandsbanken im Rahmen von Kreditprozessmanagement.	84
3.3.1	Gründe für ein laufendes Banken-Monitoring.	85
3.3.2	Konzept zur Bewertung von Bestandsbanken	89
3.4	Fazit	96
4	Regulatorische Rahmenbedingungen Bankenaufsicht	101
4.1	Einleitung	101
4.2	Bankenregulierung	102
4.3	Nationale und Europäische Aufsichtsstruktur	105
4.3.1	Definition bedeutend/weniger bedeutende Kreditinstitute.	106
4.3.2	Nationale Aufsichtsbehörden in Österreich	107
4.3.3	Exkurs Bankenaufsicht in Deutschland	110
4.4	Europäischer Aufsichtsmechanismus.	110
4.4.1	Makroprudenzielle Aufsichtsstrukturen.	112
4.4.2	Makroprudenzielle Instrumente.	114
4.4.3	Europäische Bankenaufsichtsbehörde	114
4.4.4	Einheitlicher Abwicklungsmechanismus (SRM) – Säule 2 Bankenunion	115
4.4.5	Europäisches Einlagensicherungssystem (EDIS) – Säule 3 ...	116
4.4.6	Einlagensicherung in Österreich	118
4.4.7	Exkurs Einlagensicherung in Deutschland	121

4.5	Gesetzliche Regelungen Bankenaufsicht	122
4.5.1	Europäischer Gesetzgebungsprozess Finanzmarktrecht	122
4.5.2	Primärrecht vs. Sekundärrecht	124
4.5.3	Baseler Akkorde	127
4.5.4	Basel 3-Säulen Modell	129
4.5.5	Säule 1 – Mindesteigenkapitalanforderungen	131
4.5.6	Säule 2 – Aufsichtlicher Überprüfungs- und Bewertungsprozess	153
4.5.7	Säule 3 – Marktdisziplin/Offenlegung/Transparenz	161
4.5.8	EBA	164
4.5.9	Bankwesengesetz	173
4.5.10	FMA-Mindeststandards für das Kreditgeschäft und andere Geschäfte mit Adressenausfallsrisiken	179
4.5.11	Exkurs Kreditwesengesetz Deutschland	180
4.5.12	Makroprudenzielle Instrumente mit Auswirkungen auf die Immobilienkredite (Stand August 2022)	181
4.6	Fazit	183
Michael Lackner, Dominik Steininger und Tobias Gollmann		
4.7	Immobilienfinanzierung/ESG/BASEL IV/CRR III	185
4.7.1	Einleitung/Vorwort	185
4.7.2	Regulatorischer Hintergrund	186
4.7.3	Kapitalanforderungen bei der Immobilienfinanzierung gemäß Basel IV	186
4.7.4	Kapitalanforderungen bei der Immobilienfinanzierung gemäß CRR III	190
4.7.5	Unterschiede zwischen CRR III und Basel IV	192
4.7.6	Kapitalanforderungen bei der Immobilienfinanzierung nach internen Ratings	193
4.7.7	Effekt von Energieeffizienz auf die Immobilienbewertung	194
4.7.8	Effekt von Energieeffizienz auf die Ausfallswahrscheinlichkeiten von Krediten	196
4.7.9	Auswirkung von Energieeffizienz auf die RWAs nach dem Standardansatz	197
4.7.10	Auswirkung von Energieeffizienz auf die RWAs nach dem IRB-Ansatz	198
4.7.11	Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien bei der Kreditvergabe gemäß der EBA Loan Origination and Monitoring Guideline	200
4.7.12	Nachhaltigkeitskriterien im Gebäudesektor gemäß der EU-Taxonomie	201

4.7.13	Praktische Herausforderungen für Banken für ein nachhaltiges Kreditportfolio	202
4.7.14	Ausblick auf eine potentielle zukünftige Regulatorik	203
Anhang I	210
Literatur	211
5	Funktionsweise von Kreditinstituten	227
5.1	Einleitung	228
5.2	Aufbau- und Ablauforganisation	229
5.3	Grundsätze, Instrumente & Institutionen des Kreditprozesses	236
5.3.1	Funktionstrennung (Markt & Marktfolge)	237
5.3.2	Know Your Customer (KYC) Prozess	238
5.3.3	Bildung von Risikoeinheiten	239
5.3.4	Maximale Kreditrisikolimit	241
5.3.5	Risikomaterialität	244
5.3.6	Votierungsprinzip	245
5.3.7	Kreditkompetenzordnung	246
5.3.8	Kreditantrag	247
5.3.9	Bruttoprinzip	249
5.3.10	Risikostellungnahme	249
5.3.11	Kreditkomitee	250
5.3.12	Kreditentscheider	251
5.4	Kreditantrag	251
5.5	Ertragsmodell Bank	256
5.6	Fazit	267
Literatur	272
6	Grundlagen des Kreditgeschäfts	277
6.1	Einleitung	278
6.2	Kreditfähigkeit und Kreditwürdigkeit	279
6.3	Finanzierungsarten und -Strukturen	281
6.3.1	Unterscheidung von gängigen Finanzierungsprodukten	282
6.4	Abgrenzung von Unternehmens- vs. Projekt-/ Immobilienentwicklungsfinanzierung	287
6.5	Klassische Kreditsicherheiten mit Besonderem Fokus auf Gewerbliche Immobilienfinanzierungen	290
6.5.1	Österreichische Betrachtung	290
6.5.2	Exkurs Hypothek und Grundschild in Deutschland	294
6.6	Einführung in die Strukturierte Gewerbliche Immobilienfinanzierung	294
6.7	Fazit	300

Markus Flaumitsch	
6.8 Immobilienbewertung: Praxis in Kreditinstituten und Banken	301
6.8.1 Einleitung	302
6.8.2 Bestimmungen zur Wertermittlung	302
6.8.3 Bestimmungen zur Wertermittlung von Kreditsicherheiten in Deutschland (Exkurs Beleihungswert in Österreich)	309
Literatur.	319
7 Kreditprozess.	323
7.1 Einleitung	324
7.1.1 Einführung in den Kreditprozess	324
7.2 Funktionen des Kreditprozesses	327
7.3 Phasenmodell des Kreditprozesses	329
7.3.1 Phase I – Auswahl, Selektion, Geschäftsanbahnung	331
7.3.2 Kreditprozess Phase II – Dokumentation, Präsentation, Bankgespräch	334
7.3.3 Kreditprozess Phase III – Vorprüfung, Plausibilitätscheck, Feedback Machbarkeit (unverbindliches Finanzierungsangebot)	338
7.3.4 Kreditprozess Phase IV – Detailprüfung, Kreditantragserstellung	340
7.3.5 Kreditprozess Phase V: Vorprüfung Risikomanagement	343
7.3.6 Kreditprozess Phase VI: Detailprüfung, Risikostellungnahme	348
7.3.7 Kreditprozess Phase VII – Genehmigungsinstanz	353
7.3.8 Kreditprozess Phase VIII: Erstellung Kreditunterlagen, Auszahlung	354
7.3.9 Zusammenfassende Darstellung des Kreditprozesses	356
7.4 Fazit	359
Literatur.	364
8 Risikomanagement	367
8.1 Einleitung	368
8.2 Abgrenzung, Organisation, Aufgabenbereich	369
8.2.1 Definitorische Abgrenzungen	369
8.2.2 Organisation Marktfolge	370
8.2.3 Aufgabenbereich Risikomanagement	372
8.2.4 Grundlagen Risiko Ausrichtung und Navigation in Kreditinstituten	375
8.2.5 Funktionen des Risikomanagement-Kreislaufs	377
8.3 „Credit Policies“ als Operatives Risikoseitiges Steuerungselement	386
8.4 Immobilienprojektprüfung	392

8.4.1	Klassische Finanzierungskennzahlen, die Banken in der Kreditstrukturierung von Immobilienprojektentwicklungen verwenden	400
8.4.2	ICR & DSCR als Kennzahlen der Kreditrisiko-Begrenzung und -Steuerung.	408
8.4.3	Grundsätze und strukturelle Instrumente in der Prüfung von gewerblichen Immobilienfinanzierungen	416
8.4.4	Praktisches Rechenbeispiel „Bankseitige Risikoanalyse Bauträgerprojekt“.	419
8.5	Benchmarking	431
8.6	Risikostellungnahme Auflagenmanagement	435
8.7	Risikofrüherkennungssysteme – Exkurs Forbearance.	439
8.7.1	Klassische Frühwarnindikatoren in Kreditinstituten	440
8.7.2	Immobilien-spezifische Frühwarnindikatoren.	441
8.7.3	Praktische kundenseitige Implikationen von Frühwarnsystemen.	442
8.7.4	Exkurs Forbearance	445
8.8	Fazit	449
	Literatur.	457
9	Kreditkompetenzordnung	461
9.1	Einleitung.	462
9.2	Voraussetzungen, Regelungsinhalte und Zielsetzungen von Kreditkompetenzordnungen	463
9.3	Beispielhafte Kreditkompetenzordnung	465
9.4	Fazit	470
	Literatur.	473
10	Bonitätsanalyse – Rating und Kreditzinssatz.	475
10.1	Einleitung.	476
10.2	Definition, Komponenten, Zweck und Voraussetzungen von Ratings bzw. Ratingverfahren	477
10.3	Unterschied Unternehmens- und Immobilienprojektrating	483
10.4	Exemplarische Darstellung eines Bankinternen Immobilien Ratingssystems bei der Verwendung des „Slotting Criteria Approach“.	485
10.4.1	Allgemeines zu Ratingssystemen	485
10.4.2	Generelle Einteilung, aufsichtliche Vorgaben und Methodik des „Slotting Criteria Approach“.	486
10.5	Aktives Ratingmanagement als Instrument für eine Erfolgreiche Bankensteuerung	493
10.5.1	Ziele Ratingmanagement	493
10.5.2	Maßnahmen zur Optimierung der Ratingnote	496

10.5.3	Zusammenhang zwischen Rating und Kreditzinssatz	497
10.6	Fazit	499
	Literatur.	505
11	Projekt- und Finanzierungs-Unterlagen	509
11.1	Einleitung.	510
11.2	Unterstützende Ziele von Professionell Aufbereitenden Kunden- und Projektunterlagen	511
11.3	Finanzierungsseitige Schwerpunkte von Kunden- und Projektunterlagen	516
11.3.1	Unternehmer/Unternehmenssphäre	517
11.3.2	Immobilienprojektsphäre	520
11.4	Muster Executive Summary Bauträgerprojekt.	524
11.5	Fazit	524
	Literatur.	529
12	Kreditvertrag	531
12.1	Einleitung.	532
12.2	Rechtliche Einordnung von Kredit- und Darlehensverträgen	533
12.3	Der Kreditvertrag als Instrument zum Abbau von Unsicherheiten zwischen Kreditgeber und Kreditnehmer	537
12.4	Auswahl wichtiger Kreditunterlagen im Zuge einer Gewerblichen Immobilienfinanzierung	539
12.5	Der Kreditvertrag	541
12.6	Definition, Rolle und Beispiele Vertraglicher Covenants in der Gewerblichen Immobilienfinanzierung	551
12.7	Qualität von Finanzierungsangeboten und -zusagen	557
12.8	Fazit	560
	Literatur.	565
	Franz Guggenberger	
13	Einlagenrückgewähr (insbesondere im Zusammenhang mit Immobilienfinanzierung)	569
13.1	Einleitung.	570
13.2	Kapitalerhaltung als Gläubigerschutz	570
13.2.1	Praktische Bedeutung.	570
13.2.2	Gesetzliche Grundlagen.	570
13.2.3	Grundzüge der Kapitalerhaltung	571
13.2.4	Ausnahmen vom Auszahlungsverbot der Kapitalerhaltung und damit erlaubte Vermögenstransfers.	573
13.3	Verbotene Vermögenstransfers.	574
13.3.1	Adressaten	574
13.3.2	Offene Ausschüttungen – verdeckte Ausschüttungen	576

13.3.3	MBO-Finanzierungen	584
13.3.4	Vermögenstransfer im Konzern	585
13.3.5	Sonderformen.	587
13.4	Bankensicht	588
13.4.1	Grundsätzliches zur Haftung und den Aufklärungspflichten des Kreditgebers	588
13.4.2	Risiken der verbotenen Einlagenrückgewähr.	590
13.4.3	Aufpasserfunktion der Banken	591
13.5	Rechtsfolgen des Verstosses.	591
13.5.1	Rückzahlungsanspruch	591
13.5.2	Nichtigkeit – Teilnichtigkeit	591
13.5.3	Verjährung	592
13.5.4	Haftung der Geschäftsführer/Vorstand.	593
13.6	Exkurs: Einlagenrückgewähr in Deutschland	593
13.6.1	Kapitalaufbringung und -erhaltung	593
13.6.2	GmbH-Gesetz	593
13.6.3	Aktiengesetz.	595
	Literatur.	596
	Glossar Bankbegriffe	597