

**Beitrag des Österreichischen Verbandes der Immobilitentreuhänder  
zur gemeinsamen Stellungnahme der UEPC  
für die Konsultationsrunde des Baseler Ausschusses**

In Anknüpfung an die Stellungnahmen der österreichischen Vertreter im Zuge der Sitzung des Wirtschaftsausschusses der UEPC vom 08.11.2002 in Kopenhagen beschränkt sich der nachstehende Forderungskatalog auf einzelne Schwerpunkte, die aus Sicht der österreichischen Immobilienwirtschaft vordringliche Zielsetzungen darstellen.

1. Grundbücherliche Sicherstellung:

Die Einverleibung eines erstrangigen Pfandrechtes im Grundbuch bietet die maximale Sicherheit für den Darlehensgeber. Die österreichische Rechtsordnung bietet dem Pfandgläubiger den Zugriff auf einen allfälligen Verwertungserlös der Liegenschaft, falls der Schuldner seinen Verpflichtungen nicht nachkommt.

Unter der Voraussetzung, dass Darlehenshöhe und Wert der Liegenschaft in geeigneter Relation stehen, ist das Risiko des Kreditgebers somit minimiert.

Dies muss bei der Kreditbewertung entsprechend berücksichtigt werden.

2. Geförderte Bauvorhaben:

In Österreich werden zahlreiche Bauvorhaben durch Förderungsmaßnahmen der Gebietskörperschaften unterstützt. Dies erfolgt insbesondere durch folgende Maßnahmen:

- einmalige Zuschüsse ohne Rückzahlungsverpflichtung
- Gewährung von begünstigten Krediten
- Haftungserklärungen

Voraussetzung für die Gewährung solcher Förderungsmaßnahmen ist regelmäßig die Einhaltung strenger Förderungsvorgaben, die auch im Zuge der Projektabwicklung von der Förderungsstelle kontrolliert werden.

Dementsprechend können auch an der Finanzierung eines solchen Projektes beteiligte Banken davon ausgehen, dass das Risiko des Projektes reduziert ist.

Insbesondere im Wohnbereich führen die Förderungsmaßnahmen zu einem für breite Bevölkerungsschichten leistbaren Miet- bzw. Kaufpreis. Das Verwertungsrisiko ist dementsprechend gering.

Diese beiden Aspekte müssen bei der Kreditgewährung durch mitfinanzierende Banken berücksichtigt werden können.

3. Schwellenwert KMU:

Der Schwellenwert von 50 Mio. EUR wird im Bereich der Immobilienwirtschaft auch von Unternehmen überschritten, die ansonsten der Typologie eines mittelständischen Unternehmens entsprechen. Grund dafür sind insbesondere die hohen Grundstückswerte.

Als Sonderregelung für die Immobilienwirtschaft wäre daher eine Anhebung des Schwellenwertes anzustreben.

4. Spielraum für die Beurteilung des Einzelfalls:

Wenngleich die Sinnhaftigkeit der generellen Normierung durch den Baseler Ausschuss erkannt wird, so ist dennoch zu bedenken, dass die Beurteilung des Einzelfalls von Kriterien abhängt, die von der generellen Basisregelung nicht zur Gänze abgedeckt werden können.

Gerade für das Immobiliengeschäft sind große regionale Unterschiede im Markt typisch. Weiters kann die Einzelsituation risikominimierende Besonderheiten bieten, wie etwa durch spezielle Sicherungsmittel.

Ziel sollte es also sein, dass dem kreditgewährenden Bankinstitut ein ausreichender Spielraum geboten wird, solche Spezifika des Einzelfalles zu berücksichtigen.

Weiters sollten die nationalen Aufsichtsbehörden Sicherheiten des landesüblichen Geschäftsverkehrs anerkennen können.

Der Österreichische Verband der Immobilientreuhänder bittet den Vorsitzenden des Wirtschaftsausschusses der UEPC um Berücksichtigung dieser Beiträge in der Stellungnahme der UEPC sowie um Einbringung der Stellungnahme einerseits beim Baseler Ausschuss als auch bei der Europäischen Kommission.