

Erläuterungen zu Meldungen IP Losses

Art. 101 CRR

Rechtlicher Hintergrund

Die Verlustdaten, welche in Art. 101 CRR gemeldet werden, werden von der FMA herangezogen, um zu beurteilen, ob die (begünstigten) Risikogewichte für vollständig besicherte (lebende) Immobilienkredite den tatsächlichen Risiken im österreichischen Immobilienmarkt entsprechen. Dazu werden die Verlustraten, die von den Segmenten „Wohnimmobilien“ und „Gewerbeimmobilien“ des österreichischen Immobilienmarktes generiert werden, getrennt berechnet.

Meldestichtage und Meldeperioden

Die Daten werden halbjährlich zu den Stichtagen 30.6. und 31.12. erfasst. Aus diesen Daten werden von der FMA einmal pro Jahr die jährlichen Verlustraten auf aggregierter Basis berechnet.

- Zum **Meldestichtag 30.6.** sollen Verluste aus jenen Krediten gemeldet werden, die in der **Meldeperiode zwischen 1.1. und 30.6. des Jahres** ausgefallen sind (falls die tatsächlichen Verluste nicht bekannt sind, sollen Schätzwerte gemeldet werden). Die Verluste sind getrennt zu melden für den Teil des Kredites, der als vollständig besichert gilt, und den Teil des Kredites, der als besichert gilt. Verluste aus dem unbesicherten Teil des Kredits sind bei diesen Meldungen nicht zu berücksichtigen. Weiters soll das gesamte Exposure zu allen zum Meldestichtag ausstehenden vollständig besicherten Risikopositionen gemeldet werden (C050) – also der Risikopositionswerte aller vollständig besicherten Kredite, unabhängig davon, ob sie in der Meldeperiode 1.1. – 30.6. des Jahres ausgefallen sind oder nicht.
- Zum **Meldestichtag 31.12.** sollen Verluste aus jenen Krediten gemeldet werden, die im **gesamten Jahr zwischen 1.1. und 31.12.** ausgefallen sind (falls die tatsächlichen Verluste nicht bekannt sind, sollen Schätzwerte gemeldet werden). Die Verluste sind getrennt zu melden für den Teil des Kredites, der als vollständig besichert gilt, und den Teil des Kredites, der als besichert gilt. Verluste aus dem unbesicherten Teil des Kredits sind bei diesen Meldungen nicht zu berücksichtigen. Weiters soll das gesamte Exposure zu allen zum Meldestichtag ausstehenden vollständig besicherten Risikopositionen gemeldet werden (C050) – also der Risikopositionswerte aller vollständig besicherten Kredite, unabhängig davon, ob sie während des Jahres ausgefallen sind oder nicht.

Doppelmeldungen eines Kredits sind dann möglich, falls der Kredit in mehreren Meldeperioden ausfällt, da der Verlust in jeder Meldeperiode, in der ein Kredit ausfällt, zu melden ist.

Beschreibung der Meldepositionen

Template C15.00 (Annex VI der Regulierung (EU) No. 680/2014 (ITS on Reporting)):

- **C010:** Verluste aus Risikopositionen, für die ein Institut Wohnimmobilien (RRE) /Gewerbeimmobilien (CRE) als Sicherheit anerkannt hat, bis zur Höhe des als Sicherheit verpfändeten Betrags oder, falls dieser niedriger ist, 80 % (RRE) bzw. 50 % (CRE) des Marktwertes (Art. 101 (1) a) bzw. d) CRR). Dies ist der vollständig besicherte Teil des Kredits („fully and completely secured“, siehe auch die Beispiele und Abbildung 1). Es dürfen nur

Verluste von jenen Krediten berücksichtigt werden, die innerhalb der entsprechenden Meldeperiode ausgefallen sind.

- **C020:** Jener Teil der Verluste aus C010, der auf Basis des Beleihungswertes der Immobilie ermittelt wurde (der Beleihungswert ist für österreichische Immobilien nicht relevant, für diese bleibt C020 daher leer).
- **C030:** Gesamtverluste aus Risikopositionen, für die ein Institut RRE/CRE als Sicherheit anerkannt hat, bis zu dem Teil der Risikoposition, der gemäß Artikel 124 (1) CRR als besichert gilt (sh Art. 101 (1) b) bzw. e) CRR), d.h. der Teil der Risikoposition bis 100 % des Marktwertes der Immobilie („fully secured“, siehe auch die Beispiele und Abbildung 1).

Da dieser Teil des Kredits jenen aus C010 übersteigt, müssen auch die gemeldeten Verluste in C030 gleich hoch oder höher sein als jene, die in C010 gemeldet werden. Verluste aus dem unbesicherten Teil des Kredits sind nicht zu melden. Es dürfen nur Verluste von jenen Krediten berücksichtigt werden, die innerhalb der entsprechenden Meldeperiode ausgefallen sind.

- **C040:** Jener Teil der Verluste aus C030, der auf Basis des Beleihungswertes der Immobilie ermittelt wurde (der Beleihungswert ist für österreichische Immobilien nicht relevant, für diese bleibt C030 daher leer).
- **C050:** Risikopositionswert sämtlicher ausstehender Risikopositionen, für die ein Institut RRE/CRE als Sicherheit anerkannt hat, begrenzt auf den Teil der Risikoposition, die gemäß Artikel 124 (1) CRR als vollständig besichert gilt (Art. 101 (1) c) bzw. f) CRR), d.h. der Teil der Risikoposition bis 100 % des Marktwertes der Immobilie. Hierbei ist es unerheblich, ob der entsprechende Kredit in der Meldeperiode ausgefallen ist oder nicht, d.h. dieser Risikopositionswert betrifft ausgefallene sowie lebende Kredite. Der Risikopositionswert sämtlicher ausstehender Risikopositionen ist hierbei wie folgt zu melden:
 - für Kredite, die in der entsprechenden Meldeperiode nicht ausgefallen sind, ist das Exposure zum Stichtag (30.6. des Jahres bzw. 31.12. des Jahres) zu melden
 - für Kredite, die in der entsprechenden Meldeperiode ausgefallen sind, ist das **Exposure unmittelbar vor dem Ausfall des Kredits** zu Melden. Damit ist sichergestellt, dass das Exposure in der Verlustberechnung berücksichtigt werden kann, selbst wenn der Kredit am Ende der Meldeperiode bereits ausgebucht sein sollte.

Für Kredite, die innerhalb der Meldeperiode ausgefallen sind, sind jedenfalls das Exposure und der Marktwert der Immobilie unmittelbar vor dem Ausfall des Kredits relevant: diese beiden Werte sind heranzuziehen, um den Anteil des besicherten bzw. vollständig besicherten Teil des Kredits zu bestimmen, sowie den Anteil des ausgefallenen Kredits am Gesamtexposure des Instituts. Der Marktwert der Immobilie kann nach dem Ausfall erneut geschätzt werden, dieser Wert darf jedoch allenfalls in die Verlustberechnung mit einbezogen werden, nicht jedoch zur Bestimmung des Exposures sowie des besicherten/vollständig besicherten Teils des Kredits.

Beispiel Bestimmung unbesicherter/besicherter/vollständig besicherter Teil des Kredits

Kredit wird vergeben in der Höhe von 120, Marktwert der Immobilie ist 100.

Somit ist der besicherte Teil des Kredits (100% des Marktwertes) gleich 100, der unbesicherte Teil des Kredits ist $120 - 100 = 20$. Dieser Teil ist für die Meldungen gemäß CRR Artikel 101 nicht relevant. Die Berechnung des vollständig besicherten Teils hängt davon ab, ob es sich bei der besichernden

Immobilie um eine Gewerbeimmobilie oder eine Wohnimmobilie handelt. Gewerbeimmobilie (50% LTV): 50% von 100 = 50 -> der vollständig besicherte Teil des Kredits = 50

Wohnimmobilie (80% LTV): 80% von 100 = 80 -> der vollständig besicherte Teil des Kredits = 80

Siehe auch Abbildung 1.

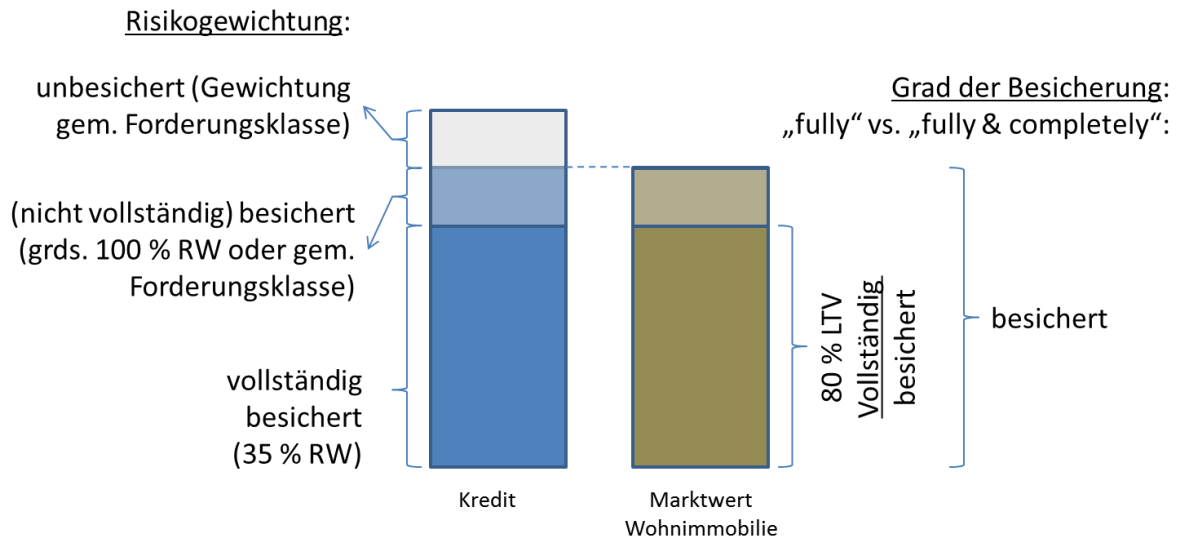


Abbildung 1: Risikogewichtung eines Wohnimmobilienkredits - besicherter/vollständig besicherter und unbesicherter Teil des Kredits

Beispiel

Ein Institut hat am 1.1.2014 vier ausstehende Wohnimmobilien-Kredite, mit folgenden Ausprägungen:

- Kredit A: Exposure = 100, Marktwert der Immobilie = 80; Annahmen: Kredit A fällt in der Meldeperiode nicht aus; das Exposure verringert sich zum Meldestichtag wegen Rückzahlungen des Kreditnehmers; keine Neubewertung der Immobilie
- Kredit B: Exposure = 150, Marktwert der Immobilie = 120; Annahmen: Kredit B fällt in der Meldeperiode aus; keine Neubewertung der Immobilie
- Kredit C: Exposure = 110, Marktwert der Immobilie = 100; Annahmen: Kredit C fällt in der Meldeperiode nicht aus; Neubewertung der Immobilie
- Kredit D: Exposure = 100, Marktwert der Immobilie = 70; Annahmen: Kredit D fällt in der Meldeperiode aus; Aufstockung des Kredits; keine Neubewertung der Immobilie

In der Meldeperiode vom 1.1.2014-30.6.2014 fallen die Kredite B und D aus.

Kredit A:

Kredit A fällt in der Meldeperiode 1.1.2014-30.6.2014 nicht aus, das Exposure verringert sich zum Meldestichtag 30.6.2014 von 100 auf 90 wegen Rückzahlungen des Kreditnehmers. Der Marktwert der Immobilie ist weiterhin 80 (entweder ist keine Neubewertung der Immobilie in der Zwischenzeit erfolgt, oder der Wert ist nach einer Neubewertung immer noch gleich).



Was ist für Kredit A in die Meldung einzubeziehen?:

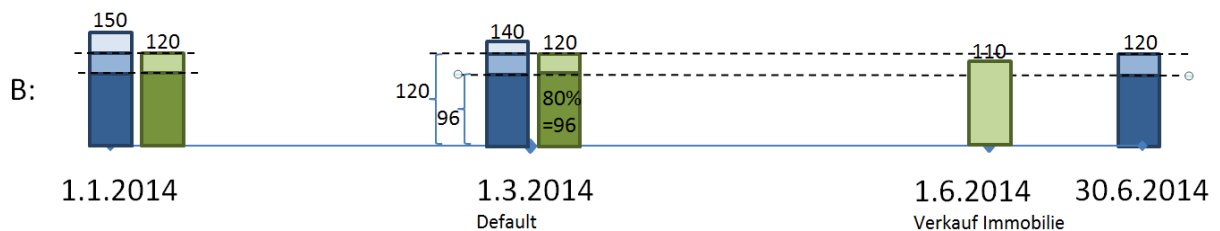
- **Verlust:** 0, da der Kredit nicht ausgefallen ist

- **Exposure:**
 - Besichert: 80 – zu berücksichtigen in der Meldung zu C050
 - Vollständig besichert: 80% von 80 = 64; nicht relevant für die Meldungen, da kein Verlust
 - Unbesichert: 90-80 = 10; nicht relevant für die Meldungen

Kredit B:

Kredit B fällt am 1.3.2014 aus. Das Exposure hat sich bis unmittelbar vor dem Default auf 140 reduziert, durch Rückzahlungen des Kreditnehmers. Der Marktwert der Immobilie liegt weiterhin bei 120. Diese beiden Werte dienen zur Feststellung der besicherten und vollständig besicherten Teile des Kredits sowie des Anteils des ausgefallenen Kredits am Gesamtexposure.

- **Exposure:**
 - Besichert: 120; relevant für die Meldung in C050 und C030
 - Vollständig besichert: 80% von 120 = 96; relevant für die Meldung in C010
 - Unbesichert: 140 – 120 = 20; nicht relevant für die Meldungen

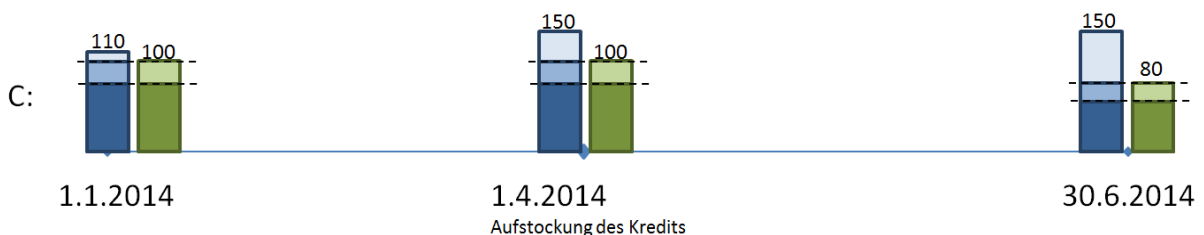


Am 1.6.2014 wird die Immobilie verkauft, um 110, Kosten in der Höhe von 5 sind dabei angefallen¹. Damit können die Verluste berechnet werden:

- **Verluste:**
 - Besicherter Teil: $120 - 110 + 5 = 15$; relevant für die Meldung in C030
 - Vollständig besicherter Teil: $96 - 110 + 5$ ergibt einen Verlust von 0; relevant für die Meldung in C010
 - Verluste auf dem unbesicherten Teil des Kredits sind für die Meldung nicht relevant

Kredit C:

Kredit C fällt in der Meldeperiode nicht aus. Am 1.4.2014 wird der Kredit von 110 auf 150 aufgestockt. Zum Meldestichtag ist das Exposure also 150, der Marktwert der Immobilie wurde in der Zwischenzeit neu geschätzt und auf 80 korrigiert.



Was ist für Kredit C in die Meldung einzubeziehen:

- **Verlust:** 0, da der Kredit nicht ausgefallen ist
- **Exposure:**
 - Besichert: 80 – zu berücksichtigen in der Meldung zu C050

¹ Dieser Wert (oder eine etwaige Neubewertung der Immobilie nach dem Default) darf aber nicht herangezogen werden, um den besicherten/vollständig besicherten Teil des Exposures zu bestimmen! Dazu muss der Marktwert der Immobilie unmittelbar vor dem Ausfall des Kredits verwendet werden.

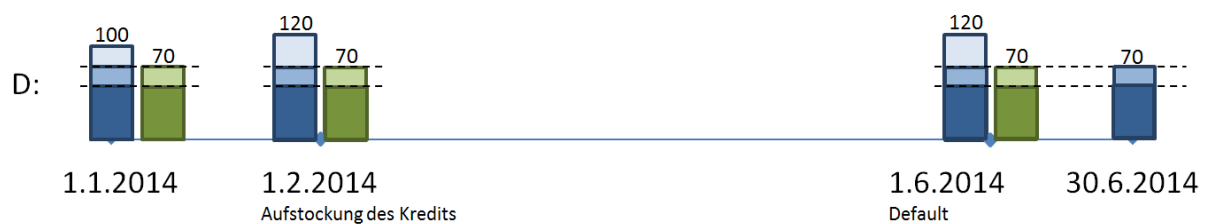
- Vollständig besichert: 80% von $80 = 64$; nicht relevant für die Meldung, da kein Verlust
- Unbesichert: $150-80 = 70$; nicht relevant für die Meldung

Kredit D:

Kredit D wird am 1.2.2014 von 100 auf 120 aufgestockt. Marktwert der Immobilie ist weiterhin 70. Am 1.6.2014 fällt Kredit D aus. Das Exposure kurz vor dem Ausfall ist 120, der Marktwert der Immobilie 70.

- **Exposure:**

- Besichert: 70; relevant für die Meldung in C050 und C030
- Vollständig besichert: 80% von $70 = 56$; relevant für die Meldung in C010
- Unbesichert: $120-70 = 50$; nicht relevant für die Meldung



Der Kredit kann innerhalb der Meldeperiode nicht abgewickelt werden, es müssen somit Verlustschätzungen vorgenommen werden. Es wird geschätzt, dass die Immobilie um 55 verkauft werden kann, anfallende Kosten dafür werden mit 5 geschätzt.

- **Verluste:**

- Besicherter Teil: $70-55+5 = 20$; relevant für die Meldung in C030
- Vollständig besicherter Teil: $56 -55+5 = 6$; relevant für die Meldung in C010
- Verluste auf dem unbesicherten Teil des Kredits sind für die Meldung nicht relevant

Folgende Zahlen müssen also gemeldet werden:

- **C010:** Verluste aus dem vollständig besicherten Teil des Kredits, aggregiert für alle Wohnimmobilienkredite des Instituts
→ 0 (Kredit A) + 0 (Kredit B) + 0 (Kredit C) + 6 (Kredit D) = **6**
- **C020:** derzeit in Österreich nicht relevant
- **C030:** Verluste aus dem besicherten Teil des Kredits, aggregiert für alle Wohnimmobilienkredite des Instituts
→ 0 (Kredit A) + 15 (Kredit B) + 0 (Kredit C) + 20 (Kredit D) = **35**
- **C040:** derzeit in Österreich nicht relevant
- **C050:** Risikopositionswert sämtlicher ausstehender Risikopositionen, begrenzt auf den Teil bis 100% des Marktwertes der Immobilie
→ 80 (Kredit A) + 120 (Kredit B) + 80 (Kredit C) + 70 (Kredit D) = **350**