

Seminar für Bankrecht 2026

17.03.2026

Univ.-Prof. Dr. Markus Dellinger

IMMOBILIENKREDITE IM BANKENAUF SICHTSRECHT

„IMMOBILIENKREDITE IM BANKENAUF SICHTSRECHT“

Basel IV – Änderungen bei Immobilienfinanzierung

Markus Dellinger

17.3.2026

Dellinger



IMMOBILIENKREDITE – THEMENÜBERSICHT

- Risikogewichtung im Kreditrisikostandardansatz
 - Wohnimmobilie, Gewerbeimmobilie, ADC, IPRE als neue Vokabel
 - Wie ist vorzugehen bei Einstufung von Immobilienkrediten?
 - Genauer zur Abgrenzung ADC und Nicht-ADC
 - Genauer zur Abgrenzung IPRE-Risikoposition und Nicht-IPRE-Risikoposition
 - Umgang mit Hotels?
 - Gesamtübersicht - Entscheidungsbaum
- Anforderungen an Immobiliensicherheiten
- Bedeutung für den Prudential Backstop

NEUE VOKABEL DEFINIERT in Art 4 Abs 1 Nr 75 ff CRR

Neue Begriffe und neue Definitionen:

zB Wohnimmobilien, Gewerbeimmobilien, ADC, IPRE

Was heißt was und wie spielen die Elemente zusammen?

NEUE VOKABEL DEFINIERT in Art 4 Abs 1 Nr 75 ff CRR

„75. ‚Wohnimmobilie‘ jede der Folgenden:

- a) eine Immobilie, die ihrer Art nach eine Wohnstätte ist und alle geltenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften für die Nutzung der Immobilie zu Wohnzwecken erfüllt;
- b) eine Immobilie, die ihrer Art nach eine Wohnstätte ist und sich noch im Bau befindet, sofern die Erwartung besteht, dass die Immobilie alle geltenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften für die Nutzung der Immobilie zu Wohnzwecken erfüllen wird;
- c) das Wohnrecht in Wohnungsgenossenschaften in Schweden;
- d) ein Grundstück, das zu einer unter Buchstabe a, b oder c genannten Immobilie gehört;“

NEUE VOKABEL DEFINIERT in Art 4 Abs 1 Nr 75 ff CRR

„75a. ‚Gewerbeimmobilie‘ jede Immobilie, die keine Wohnimmobilie ist;“

- Nicht nur jedes Fabriksgebäude, Lagerfläche, Acker, Wald, sondern zB auch
- Unbebautes Grundstück im Bauland Wohngebiet, für das es noch keine Baugenehmigung und keinen Baubeginn gibt; Ergebnis: eine solche unbebaute Liegenschaft ist zwar oft mehr wert, als wenn ein Haus aus den 1950er-Jahren oder ein begonnener Keller darauf stünde, aber mangels Fertigstellung ist es als Gewerbeimmobilie nicht risikomindernd nach CRR III (**Wertungswiderspruch**)
- Gemischte Nutzung (zB Wohnhaus mit Geschäftslokal im Erdgeschoß): Was überwiegt (im Zweifel nach Gebäudefläche, denn Mieteinnahmen können schwanken, zB bei Leerstand)

NEUE VOKABEL DEFINIERT in Art 4 Abs 1 Nr 75 ff CRR

ADC-Risikoposition (land acquisition, development and construction exposures) ist der Nachfolgebegriff für spekulative Immobilienfinanzierung und in Art 4 Abs 1 Nr 78a definiert (Nr 79 wird aufgehoben):

„78a. ‚Risikopositionen aus Grunderwerb, Erschließung und Bau‘ oder ‚ADC-Risikopositionen‘ Risikopositionen gegenüber Unternehmen oder Zweckgesellschaften, die den Grunderwerb für Erschließungs- und Bauzwecke finanzieren oder die die Erschließung und den Bau von Wohn- oder Gewerbeimmobilien finanzieren;

78b. ‚Nicht-ADC-Risikoposition‘ jede durch eine oder mehrere Wohn- oder Gewerbeimmobilien besicherte Risikoposition, die keine ADC-Risikoposition ist;“

NEUE VOKABEL DEFINIERT in Art 4 Abs 1 Nr 75 ff CRR

ADC-Risikoposition nach Nr 78a – ja oder nein?

- „Unternehmen oder Zweckgesellschaften“ als Kreditnehmer?
 - Nein bei natürlichen Personen und Personengesellschaften mit natürlichen Personen als unbeschränkt haftender Gesellschafter (vgl Art 123 Abs 4 Kredite an eine oder mehrere natürliche Personen, die die Kriterien des Art 123 Abs 1 nicht erfüllen = Mengengeschäft, aber mit RW 100%).
 - Nein mE auch bei Kredit an Wohnungseigentümergeinschaft (wegen Ausfallhaftung der Mitglieder gemäß § 18 Abs 4 S 2 WEG)
- Erschließung/Development?
 - Nein bei Finanzierung des Erwerbs einer Liegenschaft und des Baus einer Gewerbeimmobilie zur Eigennutzung durch den Kreditnehmer (zB neue Fabrik, Lagerhalle), denn dass die Verwertung der entwickelten Liegenschaft als solche angestrebt wird, gehört zum Begriff Erschließung (Development) dazu.

NEUE VOKABEL DEFINIERT in Art 4 Abs 1 Nr 75 ff CRR

IPRE-Risikoposition oder Income Producing Real Estate - Exposure:

„75b. ‚Risikoposition aus einnahmengenerierenden Immobilien‘ oder ‚IPRE-Risikoposition‘ eine durch eine oder mehrere Wohn- oder Gewerbeimmobilien besicherte Risikoposition, bei der die Erfüllung der mit der Risikoposition verbundenen Kreditverpflichtungen wesentlich von den Zahlungsströmen abhängt, die durch diese Risikoposition besichernden Immobilien generiert werden, anstatt von der Fähigkeit des Schuldners, die Kreditverpflichtungen aus anderen Quellen zu erfüllen, wobei die primäre Quelle solcher Zahlungsströme Miet- oder Pachtzahlungen oder Erlöse aus dem Verkauf der Wohn- oder Gewerbeimmobilie sind; “

Risikogleichlauf von Bonität des Schuldners und Wert der Sicherheit

NEUE VOKABEL DEFINIERT in Art 4 Abs 1 Nr 75 ff CRR

IPRE-Risikoposition ja oder nein?

- Wesentlichkeit der generierten Einnahmen für die Rückzahlungsfähigkeit?
 - Ja, bei Überwiegen als Einkunftsquelle: Fußnote 48 zum Basler Akkord: „As an example: a loan may be considered materially dependent if more than 50% of the income from the borrower used in the bank's assessment of its ability to service the loan is from cash flows generated by the commercial property.“
 - Nein, bei Vorsorgewohnung für Zahnarzt (maßgeblich ist die Rückzahlungsfähigkeit nicht die Rückzahlungsplanung)
- Nein, mangels hypothekarischer Sicherheit – Verzicht auf Hypothek zur Vermeidung von 150% RW in der Bauphase?

NEUE VOKABEL DEFINIERT in Art 4 Abs 1 Nr 75 ff CRR

IPRE-Risikoposition ja oder nein? (Fortsetzung)

- Generiert die die Risikoposition besichernde Liegenschaft Zahlungsströme, und zwar im Regelfall durch Vermietung, Verpachtung oder Verkauf?
 - Ausnahmsweise ja ohne Vermietung, Verpachtung, Verkauf zB bei Steinbruch oder Kohletagbau
 - Nein bei Betriebsliegenschaft (zB Restaurant, Fabrik, Einzelhandelsunternehmen)
 - Ja bei Zinshaus, Einkaufszentren, vom Kreditnehmer an eine fremde Betreibergesellschaft verpachtetes Hotel
 - Unsicher bei selbst betriebenem Hotel – mE gibt es gute Gründe für nein – anders aber die FMA

SYSTEMATIK BEI RISIKOGEWICHTUNG VON IMMOBILIENFINANZIERUNG:

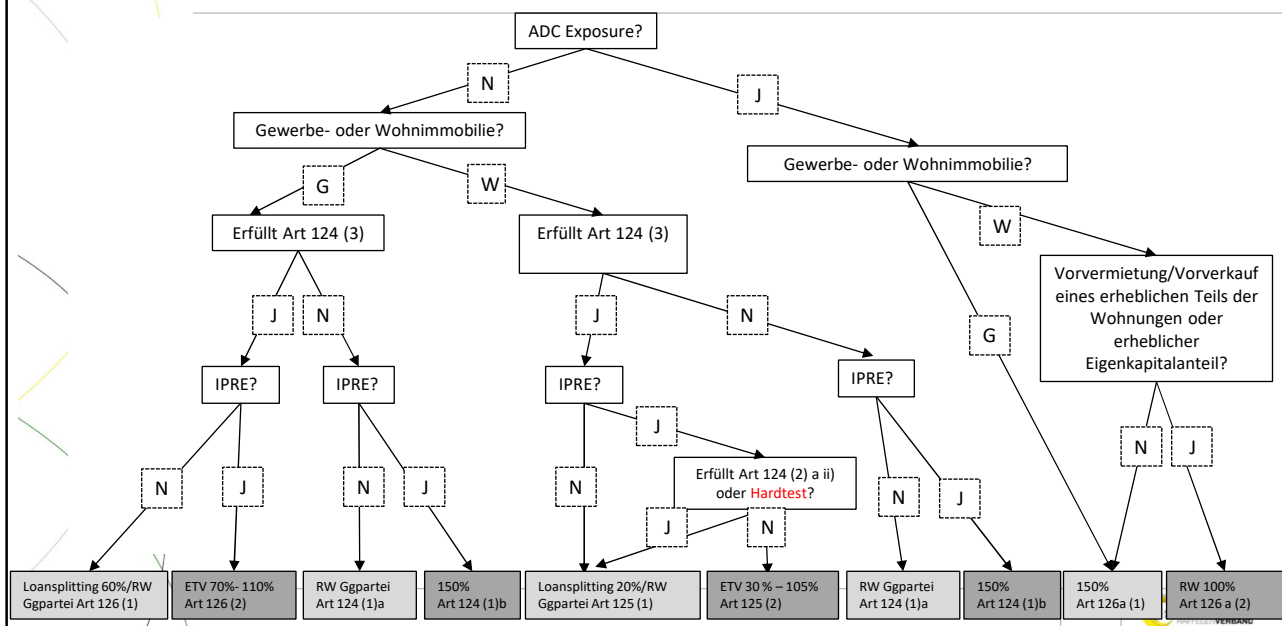
1. Erst prüfen, ob ADC Exposure. Wenn ja, 150% RW gemäß Art 126a CRR (allenfalls 100% bei Wohnimmobilienprojekt)
 - Zwischenfrage: Wohn- oder Gewerbeimmobilie?
2. Sind Voraussetzungen des Art 124 Abs 3 CRR erfüllt? (Fertigstellung, ...)
3. Liegt IPRE Exposure vor?
 1. Wenn ja und keine Fertigstellung 150% RW nach Art 124 Abs 1 lit b CRR
 2. Wenn ja und Gewerbeimmobilie ist fertiggestellt, whole loan approach, es sei denn privilegiert
 3. Wenn ja und Wohnimmobilie ist fertiggestellt, loan splitting wenn Häuselbauer oder GBV (Privileg nach Art 124 Abs 2 CRR) und/oder Hard Test erfüllt

Dellinger

11



GESAMTÜBERSICHT – ENTSCHEIDUNGSBAUM



VORAUSSETZUNGEN des Art 124 Abs 3 CRR:

- Lit a: Komplette Fertigstellung der „Liegenschaft“ (i); diese Voraussetzung bezieht sich in der Regel auf das die Liegenschaft betreffende Bauvorhaben und entfällt folgerichtig bei Wald- oder Agrarflächen, weil diese gar nicht bebaut werden sollen (ii).
- Die Fertigstellung der Liegenschaft wird außerdem dann nicht verlangt, wenn der Kreditnehmer eine natürliche Person ist, die nach Fertigstellung selbst auch auf der Liegenschaft wohnen will, sofern nicht mehr als vier Wohneinheiten geschaffen werden (iii).
- Lit b: Erstrangiges Pfandrecht (mit anwendbarer Ausnahme nach Abs 4)
- Lit c: Liegenschaftswert hängt nicht wesentlich von der Kreditwürdigkeit des Kreditnehmers ab.

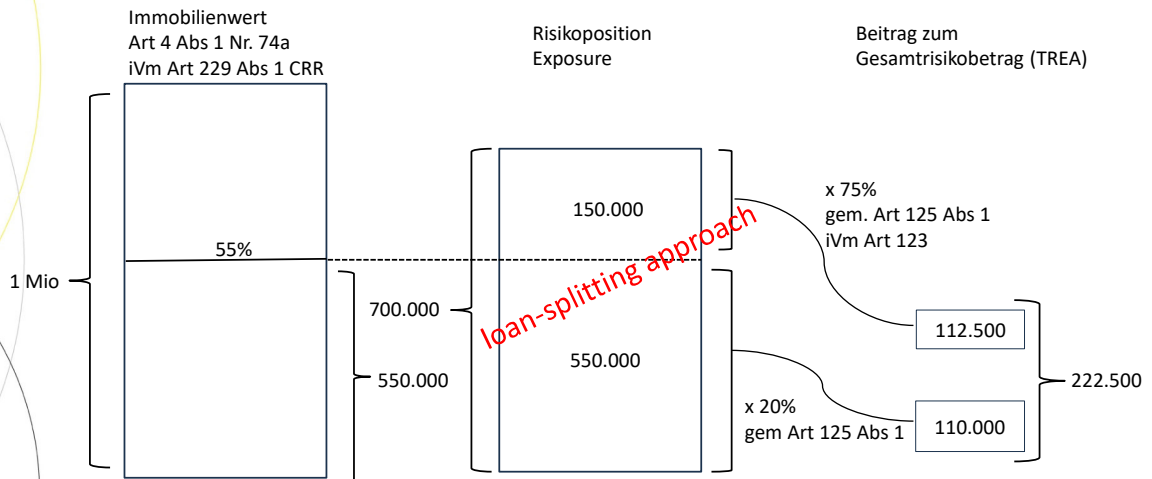
LOAN-SPLITTING APPROACH nach Art 125 Abs 1 CRR

Bei Erfüllung Art 124 Abs 3 CRR + Besicherung mit Wohnimmobilien ist Art 125 Abs 1 CRR anzuwenden:

- Wenn kein IPRE (Art 124 Abs 2 lit a i CRR)
- Wenn doch IPRE, aber
 - Hauptwohnsitz des Schuldners („Häuselbauer“) bildet und höchstens vier Wohneinheiten (Art 124 Abs 2 lit a ii Z 1 und 2 CRR)
 - der Schuldner ist eine gemeinnützige Bauvereinigung (Art 124 Abs 2 lit a ii Z 3 und 4 CRR)
 - Hardtest erfüllt – derzeit in Österreich bei Wohnimmobilien der Fall.

Nach Art 125 Abs 1 CRR ist der Kredit zu splitten: Soweit er 55% des Liegenschaftswerts nicht überschreitet, erhält er bei erstrangiger Besicherung ein Risikogewicht von 20%; Rest Risikogewicht der Gegenpartei

BEISPIEL PRIVATE HAUSBAUFINANZIERUNG (WOHNIMMOBILIE):



Dellinger

15



WHOLE LOAN APPROACH nach Art 125 Abs 2 CRR

- Wenn Hardtest auslaufen sollte und das IPRE nicht den Hauptwohnsitz des Kreditnehmers bildet bzw der Schuldner keine GBV ist, folgt das Risikogewicht gemäß Art 125 Abs 2 CRR aus der folgenden Tabelle 1 und macht je nach Exposure : Value ETV jeweils für den gesamten Kredit (kein Splitting!) zwischen 30% und 105% aus.

Tabelle 1

ETV	ETV ≤ 50 %	50 % < ETV ≤ 60 %	60 % < ETV ≤ 80 %	80 % < ETV ≤ 90 %	90 % < ETV ≤ 100 %	ETV > 100 %
Risikogewicht	30 %	35 %	45 %	60 %	75 %	105 %

Berechnung ETV nach Art 124 Abs 6: aushaftender Kredit + zugesagter Rahmen (+ allfällige vorrangige Kredite) : Immobilienwert

Dellinger

16



BEI GEWERBEIMMOBILIEN nach Art 126 CRR

Bei Besicherung mit Gewerbeimmobilien ist Art 126 CRR anzuwenden:

- Wenn es sich nicht um IPRE handelt, Art 126 Abs 1 CRR: Splitting bis 55% des Immobilienwerts 60% RW; Rest Risikogewicht des Schuldners.
- Wenn IPRE, Art 126 Abs 2 kein Splitting, sondern ganzer Kredit je nach ETV (seit 1.1.2025 auch kein Hardtest mehr):

Tabelle 1

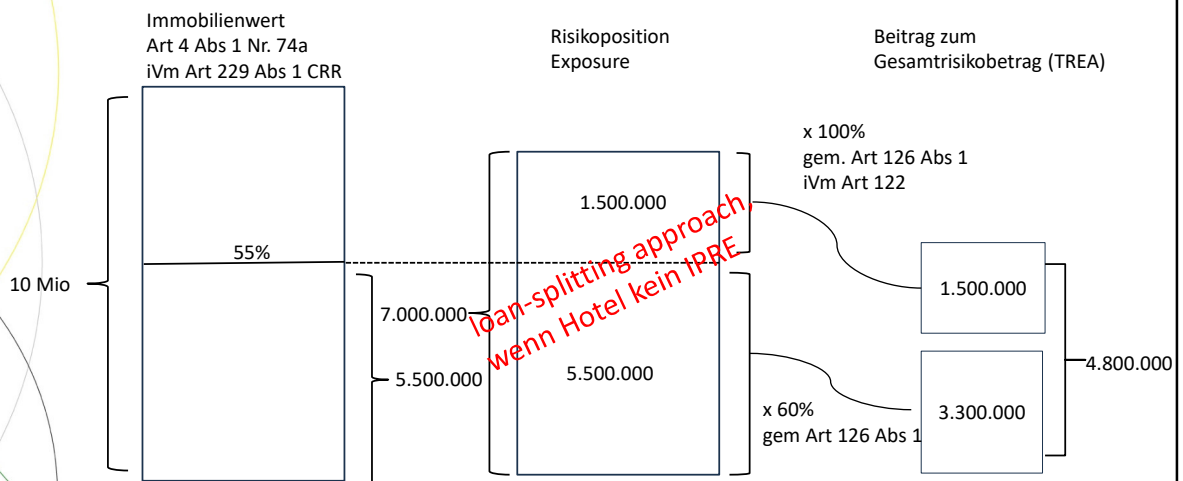
	ETV ≤ 60 %	60 % < ETV ≤ 80 %	ETV > 80 %
Risikogewicht	70 %	90 %	110 %

Dellinger

17



BEISPIEL HOTELFINANZIERUNG (GEWERBEIMMOBILIE):



Zusätzlich Art 501 CRR: Balancing Faktor, wenn KMU-Finanzierung (Jahresumsatz ≤ 50 Mio)
Für die ersten 2,5 Mio x 0,7619 = 1.904.750 € + die weiteren 2,3 Mio x 0,85 = 1.955.000 €

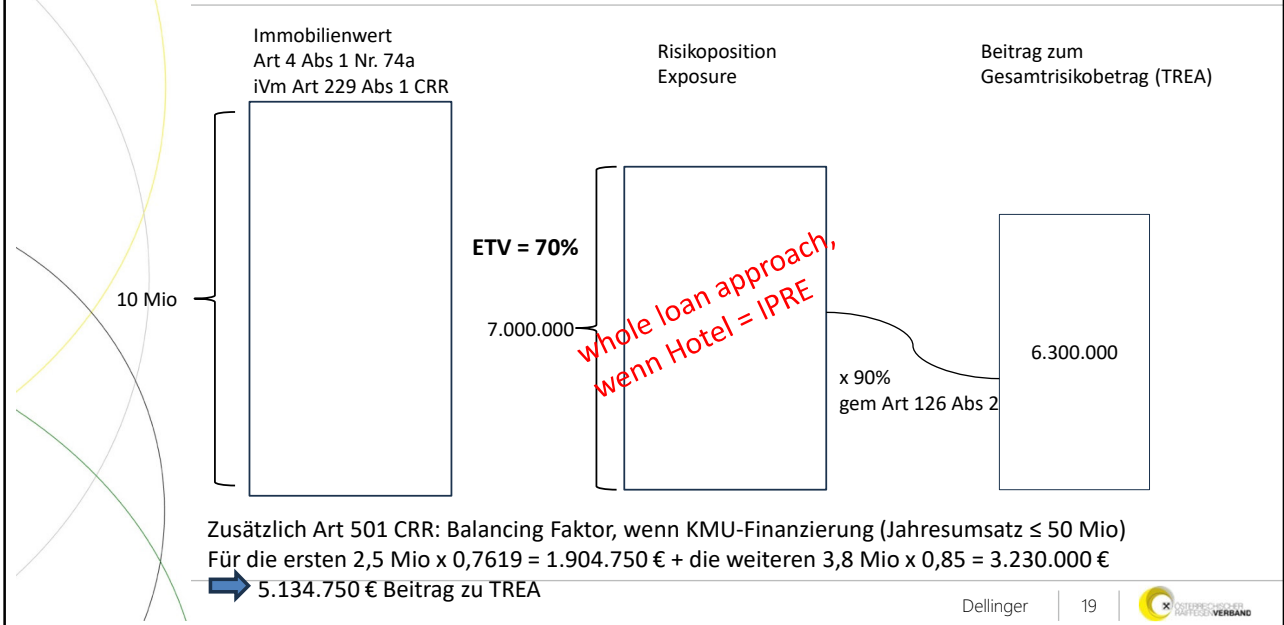
➔ 3.859.750 € Beitrag zu TREA

Dellinger

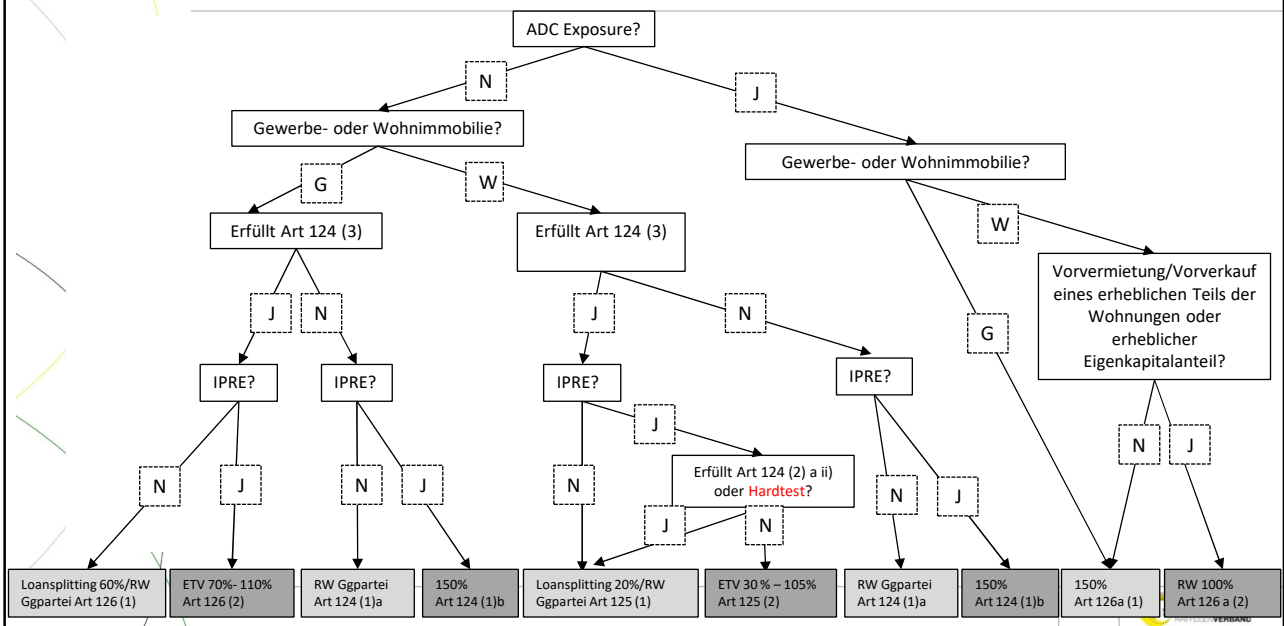
18



BEISPIEL HOTELFINANZIERUNG (GEWERBEIMMOBILIE):



GESAMTÜBERSICHT – ENTSCHEIDUNGSBAUM



ANFORDERUNGEN AN IMMOBILIENSICHERHEITEN (AUSWAHL)

- Gutachten, dass Sicherheit rechtswirksam und durchsetzbar ist Art 194 Abs 1 UAbs 2 CRR (vgl auch Anforderung gemäß Art 208 Abs 1 CRR)
- Überwachung des Werts der Immobilie „häufig“ (1 x jährlich bei Gewerbeimmo., alle 3 Jahre bei Wohnimmo.) + bei Hinweisen auf möglichen erheblichen Wertverlust (Art 208 Abs 3 CRR)
- Angemessene Versicherung (Art 208 Abs 5)
- Bewertung durch unabhängigen Sachverständigen (Art 229 CRR)
 - Vorsichtig konservativ
 - Keine Berücksichtigung erwarteter Wertsteigerungen
 - Nicht über Durchschnittswert der letzten 6 (Wohnimmo.) bzw 8 (Gewerbeimmo) Jahre

PRUDENTIAL BACKSTOP + IMMOBILIENSICHERHEITEN

Eigenmittelabzug „für den maßgeblichen Betrag der unzureichenden Deckung notleidender Risikopositionen“ nach Art 36 Abs 1 lit m CRR

Notleidende Risikopositionen (non performing exposures – NPEs), die „vollständig durch Grundpfandrechte besichert sind,“ lösen erst viel später Eigenmittelabzugspflicht aus als solche, die blanko vergeben und trotz der anhaltenden Säumigkeit des Kunden nicht abgeschrieben wurden:

Blanko -> 100%-Abzug nach 3 Jahren (vgl Art 47c Abs 2 lit b CRR)

Vollständig besichert -> 100%-Abzug nach 9 Jahren (vgl Art 47 Abs 3 lit i CRR)

Was heißt „für die Zwecke der Berechnung der Eigenmittelanforderungen nach Teil 3 Titel II“ ... „vollständig durch Grundpfandrechte besichert“?

PRUDENTIAL BACKSTOP + IMMOBILIENSICHERHEITEN

Teil 3 Titel II „Eigenmittelanforderungen für das Kreditrisiko“ (Art 107 – Art 311)

Früher hätte man gesagt, Voraussetzungen der Art 125, 126 müssen erfüllt sein – vor allem wegen englischer Sprachfassung:

“The secured part of a non-performing exposure is that part of the exposure which, for the purpose of calculating own funds requirements pursuant to Title II of Part Three, is (...) fully and completely secured by mortgages.”

In den anderen Sprachfassungen weniger deutlich. Heute fehlt der Begriff der vollständigen Besicherung in Art 125 und 126.

Es gibt gute Gründe innerhalb des Teils 3 Titel II nur auf Kapitel 4 (Kreditrisikominderung Art 192 – 241) zu schauen!

Dazu demnächst *Oliver Jürgens*, ZFR 2026 (Heft 3).

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!

ANHANG – SPECIALISED LENDING

Specialised lending exposures = Art 122a Spezialfinanzierungsrisikopositionen

(1) Innerhalb der in Artikel 112 Buchstabe g genannten Risikopositionsklasse ‚Risikopositionen gegenüber Unternehmen‘ werden Risikopositionen mit allen folgenden Merkmalen von Instituten getrennt als Spezialfinanzierungsrisikopositionen ermittelt:

- a) Die Risikoposition besteht gegenüber einem speziell zur Finanzierung oder zum Betrieb von Sachanlagen errichteten Rechtsträger oder ist eine wirtschaftlich vergleichbare Risikoposition;
- b) die Risikoposition ist nicht mit der Immobilienfinanzierung von Wohn- oder Gewerbeimmobilien verbunden und fällt unter die in Absatz 3 festgelegten Begriffsbestimmungen für Risikopositionen des Typs Objektfinanzierung, des Typs Projektfinanzierung oder des Typs Rohstoffhandelsfinanzierung;

ANHANG – SPECIALISED LENDING

Specialised lending exposures (Art 122a) II

Abgrenzungsschwierigkeiten gibt es bei Projektfinanzierung Abs 3 lit c:

Finanzierung eines einzelnen Projekts zB von

- Bau einer neuen Kapitalanlage/Refinanzierung einer bestehenden Anlage
- Entwicklung oder Erwerb großer, komplexer und teurer baulicher Anlagen, einschließlich Kraftwerke, chemischer Aufbereitungsanlagen, Bergwerke, Verkehrsinfrastruktur, Umweltschutzvorrichtungen und Telekommunikationsinfrastruktur, bei dem das Interesse des kreditgebenden Instituts in erster Linie den im Rahmen des finanzierten Projekts generierten Einkünften — sowohl als Quelle für die Rückzahlung als auch zur Besicherung des Darlehens → Hypothek oder Verpfändung Einkünfte?

RW ohne ECAI: 130% in Vorbetriebsphase oder 80%/100% oder Art 501a 0,75

ANHANG – ADC

ADC-Risikoposition ja oder nein? (Ergänzung)

- Erschließung/Development?
 - Ja auch bei gemeinnützigen Bauträgern, wenn es nach EBA-GL geht
 - Ja bei Immobilienprojektfinanzierung, auch wenn keine Hypothek eingetragen wird (vgl auch neue Umschreibung Risikopositionsklasse Art 112 lit i : „durch Grundpfandrechte auf Immobilien besicherte Risikopositionen und ADC-Risikopositionen“)
 - Nein bei Erwerb eines bestehenden Zinshauses
 - Nein bei Refinanzierung einer Leasinggesellschaft, die ein Bauvorhaben für Leasingnehmer realisiert (kein Leerstandsrisiko; Risiken auf Leasingnehmer überwält, der alles selbst plant)

ANHANG – ADC

Verschärfungen durch ADC gegenüber Spekulativer Immobilienfinanzierung

- Vermietung ist kein Argument mehr gegen ADC (siehe Vorvermietung).
- Gemeinnützigkeit des Schuldners auch nicht, wenn es nach EBA-GL geht – Auftrag, „den Besonderheiten der Kreditvergabe von Instituten an gesetzlich geregelte öffentliche Wohnungsbaugesellschaften oder gemeinnützige Einrichtungen in der gesamten Union, die dazu dienen, soziale Zwecke zu erfüllen und langfristigen Wohnraum für Mieter bereitzustellen, Rechnung zu tragen“, wurde mE missverstanden.
- Dass der Vorverkauf/die Vorvermietung schon fixiert ist (nach EBA-GL 50%) lässt die Qualifikation als ADC-Risikoposition nicht mehr entfallen, sondern führt lediglich zu einer Risikogewichtsreduktion auf 100% und auch das nur bei Wohnimmobilien.

ANHANG – ADC

Warum Missverständnis?

- ADC = Immobilienfinanzierungen mit erhöhtem Risiko für die finanzierende Bank
- Gemeinnützige Bauvereinigung (GBV) ist kein solches erhöhtes Risiko:
 - keine spekulativen Immobilienprojekte (keine leerstehenden Ferienwohnungen oder Apartmentsiedlungen),
 - sondern dringend benötigter erschwinglicher Wohnraum. Leistbares Wohnen in Ballungszentren.
 - GBV verfügt oft schon deshalb, weil sie Gewinne gar nicht frei ausschütten dürfen, über sehr erhebliches Eigenkapital und gute Bonität.
 - Fast keine Insolvenzen (außer bei kriminellen Machenschaften).
- Auch CRR will IPRE von GBV begünstigen (Art 124 Abs 2 lit a ii 3. und 4.)

ANHANG – ADC UND ÜBERGANG ZU IPRE

Abgrenzung ADC zu IPRE-Risikoposition im Ablauf einer Immobilienfinanzierung

3	Bauphase	Baugrund	in Bau		fertiggestellt IPRE
4	Cashflow	unsicher	unsicher	sicher Art 126a (2)	Art 125 (1)
5	Behandlung	ADC 150%	ADC 150%	ADC 100%	20% / RW CP
6					

- Die Fertigstellung eines Immobilienprojekts allein genügt nicht für einen Wechsel von ADC zu IPRE-Risikoposition
- Irgendwann kommt man aber in die Phase, dass die Immobilie nicht nur fertiggestellt ist, sondern mehr und mehr Einheiten vermietet (oder verkauft) werden und der cash-flow gesichert ist. Bei gesichertem cash-flow zB ab 50% Vermietung Wechsel zu IPRE-Risikoposition.

HARDTEST

Sowohl bei Wohnimmobilien Art 125 als auch bei Gewerbeimmobilien Art 126 gäbe es bei IPRE die Möglichkeit eines sogenannten Hardtests (jeweils Abs 2 letzter Unterabsatz):

„Abweichend von Unterabsatz 1 des vorliegenden Absatzes dürfen Institute auf Risikopositionen, die durch im Hoheitsgebiet eines Mitgliedstaats belegene Wohn/Gewerbeimmobilien besichert sind, die in Absatz 1 des vorliegenden Artikels genannte Behandlung anwenden, sofern die zuständige Behörde dieses Mitgliedstaats für diese Risikopositionen die Verlustraten gemäß Artikel 430a Absatz 3 veröffentlicht hat, die ausgehend von den aggregierten Daten, die Institute in diesem Mitgliedstaat für den betreffenden nationalen Immobilienmarkt gemeldet haben, keine der folgenden Obergrenzen für die aggregierten Verluste bei solchen Risikopositionen im Vorjahr überschreiten:“

HARDTEST UND GROßKREDIT

Hardtest und IPRE-Risikoposition:

Die FMA hat den Hardtest für Gewerbeimmobilien in Österreich allerdings bereits per 31.12.2024 auslaufen lassen und auch für Wohnimmobilien zunächst in Aussicht gestellt, dass der Hardtest wohl nicht über den 30.6.2025 hinaus verlängert werden wird. Nunmehr aber doch verlängert

Die Einstufung als IPRE-Risikoposition hat in Kombination mit dem Entfall des Hardtests auch Bedeutung für die Berechnung der Großkreditobergrenze nach Art 395. Der bei hypothekarischer Sicherstellung nach Art 402 mögliche Abzug von bis zu 55% des Liegenschaftswerts von der Risikoposition hängt nämlich davon ab, dass die Risikoposition jeweils nach Abs 1 des Art 125 (bei Wohnimmobilien) oder des Art 126 (bei Gewerbeimmobilien) behandelt wird, und das ist bei manchen IPRE-Risikopositionen (ausgenommen die Fälle des Art 124 Abs 2 lit a Z ii) nur bei Erfüllung des Hardtests möglich.