

Inhaltsverzeichnis	Seite
A. Vorbemerkungen	9
1. Bisherige Regelung nach Basel I	10
2. Kritik an Basel I	11
B. Inhalte und Bedeutung von Basel II	13
1. Anforderungen an die Banken (3-Säulen-Modell)	13
1.1. Mindestkapitalanforderungen (Säule 1)	14
1.2. Aufsichtliches Überprüfungsverfahren – „Supervisory Review Process“ (Säule 2)	15
1.3. Erweiterte Offenlegung zur Förderung der Marktdisziplin (Säule 3)	16
2. Rating-Methoden	17
2.1. Externes Rating nach dem Standardansatz	17
2.1.1. Externes Rating und Rating-Symbole	18
2.1.2. Bedeutung der Rating-Einstufung für die Kreditkonditionen	21
2.2. Internes Rating nach den IRB-Ansätzen (Internal Rating Approach)	22
2.2.1. Risikoparameter der IRB-Ansätze	22
2.2.2. Bedeutung der Rating-Einstufung für die Kreditkonditionen	23
2.3. Rating kleiner und mittlerer Unternehmen (KMU)	24
2.3.1. KMU-Kredite	24
2.3.2. Retail-Kredite	25
3. Rating-Kriterien der Banken	26
3.1. Überblick	26
3.2. Qualitative Analysen	27
3.2.1. Originäre qualitative Analysen	27
3.2.2. Besondere qualitative Analysen	31
3.2.2.1. Kontoführung/Zahlungsverhalten	32
3.2.2.2. Notfallplanung	32
3.3. Quantitative Analysen	33
3.3.1. Jahresabschlussanalyse	33
3.3.1.1. Analyse der Bilanz	33
3.3.1.2. Analyse der Gewinn + Verlust-Rechnung	36

3.3.2. Kennzahlen	38
3.3.2.1. Finanzkennzahlen	38
3.3.2.2. Liquiditätskennzahlen	43
3.3.2.3. Ertragskennzahlen	45
3.4. Gewichtung der Rating-Kriterien	48
C. Rating von Wohnungsunternehmen	51
1. Aufsichtliche Risikogewichtung bei der Finanzierung von Mietimmobilien (IPRE)	52
2. Aufsichtliche Risikogewichtung bei der Finanzierung von „risikoreichen“ Gewerbeimmobilien (HVCRE)	54
3. Immobilien-Rating-Modelle	61
D. Verbesserung der Ratingergebnisse von Wohnungsunternehmen	66
1. Strategische Maßnahmen	67
1.1. Zielsystem	69
1.2. Informationssystem	72
1.3. Planungs- und Kontrollsystem	75
1.4. Personalführungssystem	82
1.5. Organisation	85
2. Operative Maßnahmen	89
2.1. Kapital und Vermögen	89
2.1.1. Gesellschafterdarlehen	89
2.1.2. Tilgung von Verbindlichkeiten mit flüssigen Mitteln	91
2.1.3. Factoring (Forderungsverkauf)/Forfaitierung/ABS ..	92
2.1.3.1. Factoring/ Forderungsverkauf	93
2.1.3.2. Forfaitierung	94
2.1.3.3. Asset Backed Securities (ABS)	94
2.1.4. Leasing	96
2.1.5. Umwandlung von Pensionsrückstellungen	99
2.2. Liquidität	99
2.3. Rentabilität	100
F. Schlussbemerkungen	101
Literaturverzeichnis	103
Anhang	107
Anhang 1: Rating-Selbsttest der IHK Würzburg-Schweinfurt	107

Anhang 2: Rating-Selbsttest „Unternehmensrating Online“ des Forum-Verlags	115
Anhang 3: Rating-Selbsttest „FITNESS-Check“ der IHK-Nürnberg in Zusammenarbeit mit Rödl & Partner	121
Anhang 4: Muster-Ratinggutachten R2-Cockpit von Prof. Dr. Schneck Rating	136