

# Leasing

## Rating von Leasinggesellschaften und Immobilien-Leasingfinanzierungen

### Überblick

Das Modul „Leasing“ ist zum einen für die Bewertung von deutschen Leasinggesellschaften, die nach HGB oder IFRS bilanzieren, und zum anderen für die Bewertung von Immobilien-Leasingfinanzierungen konzipiert. Bei der Beurteilung der Leasinggesellschaften werden insbesondere die speziellen Rechnungslegungsvorschriften für Leasinggeschäfte berücksichtigt.

Für den Teilbereich Leasinggesellschaften wird ein scorecardbasierter Ratingansatz verwendet. Quantitative und qualitative Merkmale werden dabei in geeigneter Gewichtung miteinander kombiniert. Ergänzend zu den handelsrechtlichen Jahresergebnissen in der Gewinn- und Verlustrechnung wird insbesondere auch der zukunftsbezogene Substanzwert berücksichtigt. Für den Teilbereich Immobilien-Leasingfinanzierungen wird neben den Risiken zur Laufzeit des Leasingvertrags auch das Risiko einer offenen Restwertzahlung am Ende der Finanzierung modelliert. Dazu wird die Wertentwicklung der Immobilie standort- und segmentspezifisch simuliert. Ergebnis des Ratingverfahrens ist für beide Teilbereiche eine Ratingnote zur Prognose der Ein-Jahres-Ausfallwahrscheinlichkeit (Probability of Default, PD).

Das Modul „Leasing“ befindet sich seit 2005 im jährlichen Pflegezyklus und ist seit Anfang 2007 für den IRB-Ansatz aufsichtlich anerkannt.

### Anwendungsbereiche

#### Leasinggesellschaften

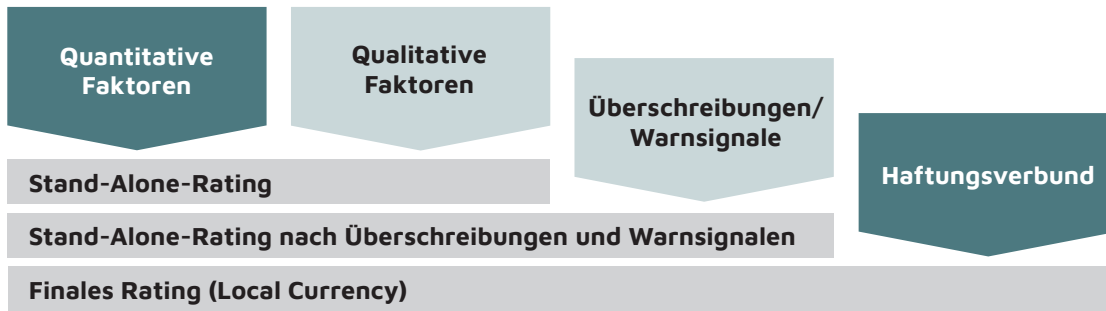
Der Anwendungsbereich des Teilbereichs Leasinggesellschaften umfasst sämtliche Leasinggesellschaften, die nach HGB oder IFRS (Sitz Deutschland) bilanzieren.

#### Immobilien-Leasingfinanzierungen

Der Anwendungsbereich des Teilbereichs Immobilien-Leasingfinanzierungen umfasst Leasingrefinanzierungen, die als Einzweckgesellschaft (Special Purpose Company, SPC) aufgesetzt sind und deren Finanzierungsgegenstand eine Immobilie ist.

Sowohl Geschäfte ohne offenen Restwert als auch Geschäfte mit offenem Restwert werden durch das Modul abgedeckt.

## Ratingablauf Leasinggesellschaften



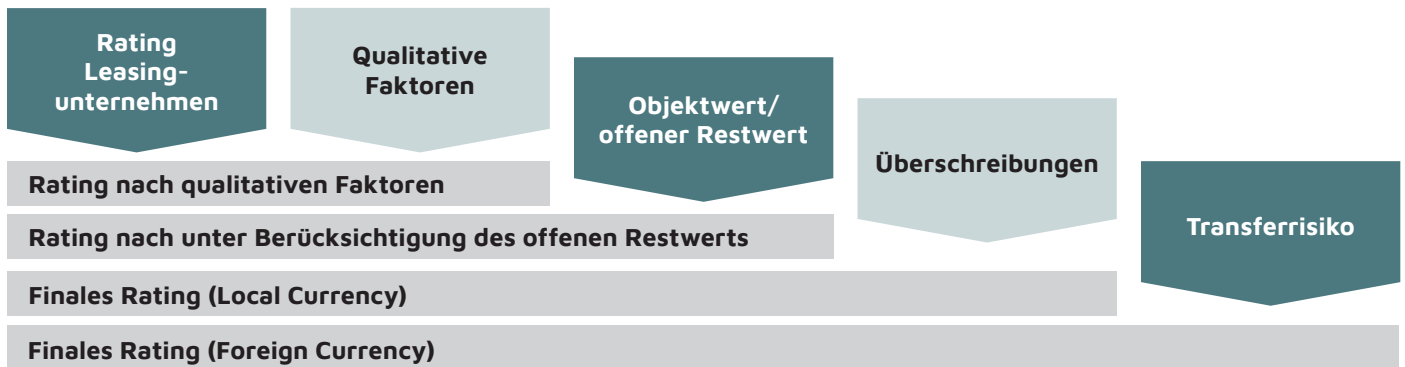
### Quantitative und qualitative Faktoren

Als quantitative Faktoren fließen Unternehmenskennzahlen aus der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sowie der für das Leasinggeschäft typische Substanzwert in die Risikobeurteilung ein. Zudem werden qualitative Faktoren in systematischer und standardisierter Form durch den Analysten beurteilt.

### Überschreibungen, Warnsignale und Haftungsverbund

Eine weitere Anpassung des Ratings kann erforderlich sein, falls risikorelevante Ausnahmetatbestände im bisherigen Ablauf nicht ausreichend berücksichtigt sind. Das System unterstützt dies durch die Möglichkeit zur Überschreibung oder durch das Auslösen von Warnsignalen. Schließlich fließen Konzernverflechtungen und Haftungsverbünde in die Gesamtbeurteilung ein.

## Ratingablauf SPC-Immobilienleasing



Dunkle Pfeile: Beurteilung überwiegend datenbasiert

Helle Pfeile: Beurteilung überwiegend expertenbasiert

### Rating Leasingnehmer und qualitative Faktoren

Ausgangspunkt für die Berechnung ist das Rating des Leasingnehmers. Darüber hinaus werden qualitative Faktoren, wie beispielsweise der Immobilien-Standort, berücksichtigt.

### Objektwert und offener Restwert

Über ein Simulationsverfahren wird der Objektwert zum Zeitpunkt der Zahlung des offenen Restwertes ermittelt. Darauf basierend wird das Risiko, dass der

Wert der Immobilie am Ende der Leasingfinanzierung den offenen Restwert nicht decken kann, bestimmt. Etwaige Risiken in der Bauphase werden ebenfalls berücksichtigt.

### Überschreibungen und Transferrisiko

Eine weitere Anpassung des Ratings kann erforderlich sein, falls risikorelevante Ausnahmetatbestände im bisherigen Ablauf nicht ausreichend berücksichtigt sind. Das System unterstützt dies durch die Möglichkeit zur Überschreibung. Des Weiteren geht das zusätzliche Risiko von Devisentransferbeschränkungen im Sitzland der Einzweckgesellschaft in die Beurteilung ein.