

Update zu Basel III und zu den Auswirkungen auf die Immobilienfinanzierung

Jens Tolckmitt, vdp-Hauptgeschäftsführer

Basel III und die Auswirkungen auf die Immobilienfinanzierung

Aktuelle Ausgangslage

- Stärkere Regulierung nach Wirtschafts- und Finanzkrise 2008/2009 gerechtfertigt, Stabilität des Bankensektors deutlich erhöht (siehe aktuelle Krise)
- Ursprüngliches Ziel des jetzt umzusetzenden Teils des Reformpakets:
 - EK-Anforderungen von Instituten, die interne Modelle verwenden, vergleichbarer machen
 - Kapitalanforderungen nicht signifikant erhöhen
- Umsetzungsvorschlag der EU-Kommission für die EU am 27. Oktober 2021 veröffentlicht
- Jetzt: Start des Legislativprozesses mit EU-Parlament und EU-Rat, auf Basis des Vorschlags.
- Erwartete Verhandlungsdauer: mindestens 1 Jahr, möglicherweise länger (basierend auf Erfahrungen aus früheren Verhandlungen zum Thema Basel).

Basel III und die Auswirkungen auf die Immobilienfinanzierung

Regelungen mit Immobilienbezug

- Umsetzung 2025 bis 2029, also Verschiebung um 2 Jahre
- Outputfloor:
 - Umsetzung im Single Stack Approach, Einbeziehung aller EK-Bestandteile aus Säule 1 und 2
 - Anwendung nur auf höchster Konsolidierungsebene
 - stufenweise Einführung von 2025 bis 2029 (50% - 72,5%)
- Übergangsregelung für Wohn-, *nicht* für Gewerbeimmobilienfinanzierung:
 - bis 55% LTV 10% Risikogewicht (bis 2032 befristet) / bis 80% LTV 45% Risikogewicht (bis 2029 befr.)
 - Loan-splitting Approach
- Immobilienbewertung:
 - offenbar breite Zulassung computerunterstützter Bewertung
 - Einführung eines nachhaltigen Wertbegriffs („property value“)
 - Zusammenspiel von Marktwert, property value und Beleihungswert noch nicht abschließend klar
 - für Pfandbrief bleibt wohl Beleihungswert entscheidend

Basel III und die Auswirkungen auf die Immobilienfinanzierung

Würdigung aus vdp-Sicht



- Verschiebung des ersten Anwendungszeitpunkts / Übergangsfristen
- Erleichterungen in einzelnen Bereichen
- Notwendigkeit der Andersbehandlung von Immobilienfinanzierungen erkannt



Schlussfolgerungen aus dieser Erkenntnis im
Regelungsentwurf völlig unzureichend



- Erleichterung Wohnimmobilienfinanzierung nur temporär
- Gewerbeimmobilienfinanzierung ohne entsprechende Erleichterung
- Outputfloor: Übererfüllung der Baseler Vorgaben

Basel III und die Auswirkungen auf die Immobilienfinanzierung

Auswirkungen

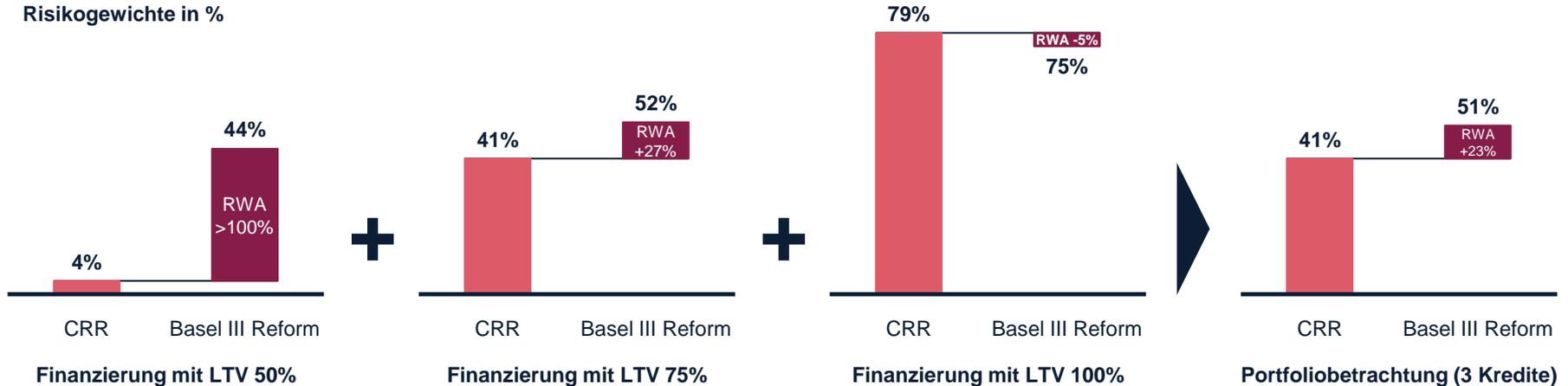
- Die Finanzierung von Immobilien wird abnehmen, und die Finanzierungskosten für Kreditnehmer:innen werden zunehmen.
 **Um die neuen Anforderungen ohne Einwerbung von Eigenkapital zu erfüllen, müsste das gesamte Kreditvolumen der deutschen Banken um ca. 25% reduziert werden.**
- Die Kapitalanforderungen verhindern eine risikosensitive Kapitalunterlegung.
 **Absurderweise scheint es regulatorisch gewollt zu sein, dass das Eingehen höherer Risiken nicht mehr automatisch zu höheren Kapitalanforderungen führen soll.**
- Es werden völlig falsche Anreize hin zu risikoreicherem Geschäft und Verlagerung in weniger streng regulierten Bereichen gesetzt.
 **Es kommt zu Geschäftsverlagerungen und zu einer Amerikanisierung des Bankings. Das geht zu Lasten der Finanzstabilität.**

Basel III und die Auswirkungen auf die Immobilienfinanzierung

Konkrete Auswirkungen

Änderung Risikogewichtung bei drei Finanzierungen (identischer Kreditbetrag, unterschiedliche LTVs)¹

Risikogewichte in %



**Risikoarme Finanzierungen (LTV 50%) sind besonders stark von Basel III betroffen.
Je risikoärmer das Kreditportfolio ausgerichtet ist, desto höher ist der durchschnittlicher RWA-Anstieg.**

Basel III und die Auswirkungen auf die Immobilienfinanzierung

Appell

- Die Belastungen speziell für die Immobilienfinanzierung müssen spürbar reduziert werden.
- Die zeitliche Befristung für die Andersbehandlung von Wohnimmobilienfinanzierungen muss aufgehoben;
- Finanzierungen von Gewerbeimmobilien, müssen in die Andersbehandlung einbezogen werden.
- Unterstützung durch nationale Politik (EU Rat) ist wichtig.



Im größeren Kontext ist Basel wieder ein Beispiel dafür, wie Banken durch Regulatorik in höhere Risiken getrieben und Geschäft anderswo allokiert wird.



Banken müssen ihrer Rolle weiter nachkommen können. Denn sie werden gerade jetzt mehr denn je gebraucht, beispielsweise zur Finanzierung des Green Deal.

vdp-Mitgliedsinstitute

Aareal

ALTE LEIPZIGER

Bayern LB

BB Bank
Better Banking

Berlin Hyp

BK/M. Deine Bausparkasse
Mehr Service. Mehr Sicherheit.

CALENBERGER
Calenberger Kreditwesen. Öffentlich-rechtliche Hypothekendarlehen. ggr. d.Hs. Calenberger Vermögens-Gründungen. Kfz-Kreditbank. ggr. d.Hs. Calenberger Kreditwesen.

COMMERZBANK

DEGUSSA BANK
Die WorksiteBank.

„Deka

deutsche apotheker- und ärztebank

DKB
Deutsche Kreditbank AG

DKB
Deutsche Kreditbank AG

pbb DEUTSCHE PFANDBRIEFBANK

DSK Hyp AG

DZ HYP

Hamburg Commercial Bank

Haspa
Hamburger Sparkasse

Helaba

HYPO TIROL
Unsere Landesbank

HypoVereinsbank
United Group

ING
Die Bank und Du

Kreissparkasse Köln

KFW IPEX-Bank

LandesbankBerlinAG
Berliner Sparkasse

LB BW

LIGA BANK
Dienstleister für die Kirche
- seit 1917 -

M.M. WARBURG & CO
HYPOTHEKENBANK

MünchenerHyp

NATIXIS

NORD/LB

OLB BANK

prd Bank
Nürnberg eG

prd Bank
Rhein-Ruhr eG

RKI

saar LB

Santander

Schwäbisch Hall
Auf diese Stelle können Sie bauen

Sparda-Bank
Sparda-Bank Südwest eG

Sparkasse Hannover

Sparkasse KölnBonn

Sparkasse zu Lübeck

Stadtsparkasse Düsseldorf

wohnen heißt wüstenrot