



VERBAND DEUTSCHER PFANDBRIEFBANKEN

Interessenvertretung
der Pfandbriefemittenten

Aareal Bank ... apoBank ... BayernLB ... Berlin Hyp ... Bremer Landesbank ... Commerzbank ... COREALCREDIT BANK ... DekaBank Deutsche Hypo ... Deutsche Kreditbank ... Deutsche Pfandbriefbank ... Deutsche Postbank ... Deutsche Schiffsbank Dexia Kommunalbank ... DG HYP ... Düsseldorfer Hypothekenbank ... DVB Bank ... Eurohypo ... Hamburger Sparkasse Helaba Landesbank Hessen-Thüringen ... HSH Nordbank ... IKB Deutsche Industriebank ... Kreissparkasse Köln Landesbank Berlin LBB ... LBBW ... Münchener Hyp ... NORD/LB ... SEB ... Sparkasse KölnBonn ... UniCredit Bank VALOVIS BANK ... WarburgHyp ... WestImmo ... WestLB ... WL BANK ... Wüstenrot Bank

„Basel III“ und die Immobilienfinanzierung

Immobilienfinanzierungen ohne Bankdarlehen sind sehr selten. Deshalb wird sich die Neuregelung der Eigenkapitalvorschriften für Banken künftig besonders auf die Immobilienwirtschaft auswirken. Mit der volumenorientierten so genannten Leverage Ratio werden Anreize für Banken gesetzt, risikoreichere Geschäfte als die besicherte Immobilienfinanzierung zu betreiben. Eine Kreditverteuerung und Kreditverknappung sei zu erwarten, meint Dr. Bernd Graalman von der WL BANK.

Die internationale Finanzmarktkrise hält nun schon längere Zeit an. Inzwischen haben Politik und Aufsichtsbehörden reagiert. Bei der Neugestaltung der internationalen Bankenaufsichtsregeln in Basel besteht Konsens, dass die neuen Regeln die Wahrscheinlichkeit der Wiederholung einer solchen Krise erheblich verringern sollen. Die „Basel III“ genannten internationalen Bankaufsichtsregelungen bringen einige Neuerungen mit sich, welche bereits in naher Zukunft Wirkung entfalten werden. Anders als bisher setzen die Bankenaufseher dabei nicht auf Impulse zum Aufbau fortschrittlicher Risikomanagementsysteme. Stattdessen verfolgen sie vor allem das Ziel, die Eigenkapitalposition von Kreditinstituten zu verstärken. Dies geschieht teilweise ohne Berücksichtigung der von den Banken tatsächlich eingegangenen Risiken. Aufgrund der Struktur der neuen Regelungen ist mit erheblichen Auswirkungen auf die

Realwirtschaft und hier insbesondere auf die Immobilienwirtschaft zu rechnen.

Steigende Eigenkapitalanforderungen

Basel III verlangt von den Banken unter anderem, die Mindestquote des so genannten Kernkapitals zu erhöhen. Künftig müssen die risikogewichteten Aktiva einer Bank statt mit derzeit vier Prozent mit mindestens sechs Prozent Kernkapital unterlegt werden. Zusätzlich soll ein sogenannter Kapitalerhaltungspuffer von weiteren 2,5 Prozent aufgebaut werden (vgl. Grafik).

Damit werden die Mindestanforderungen an das vorzuhaltende Kernkapital mehr als verdoppelt. Zusätzlich werden die Anforderungen an die Qualität des Kernkapitals verschärft. Die Aufseher werden weniger des so genannten wei-

chen Kernkapitals zulassen und mehr an hartem Kernkapital fordern. Unter Berücksichtigung ihrer aktuellen Bilanzrelationen ist davon auszugehen, dass deutsche Kreditinstitute in den nächsten Jahren Eigenkapital in teilweise erheblichem Umfang aufnehmen müssen. Banken, deren Eigenkapital eher knapp bemessen ist und denen es nicht gelingt, sich neues Eigenkapital zu beschaffen, müssen ihre Neugeschäftsaktivitäten signifikant reduzieren. Im Ergebnis ist auf jeden Fall mit einer wesentlichen Verteuerung des Kreditgeschäftes zu rechnen. Dies wird sich zwangsläufig in der Margenkalkulation niederschlagen. Eine Verteuerung der Kredite für alle Kundengruppen wird die Folge sein.

Die Leverage Ratio

Nach bislang geltenden Regelungen (Basel II) gibt es für Banken klare Anreiz-

strukturen, fortschrittliche Risikomessverfahren zum Einsatz zu bringen. Durch die Verwendung von Ratings werden Kreditrisiken quantifiziert. Dadurch entsteht ein Anreiz, eher risikoarme Geschäfte zu betreiben, da dafür weniger Eigenkapital zu hinterlegen ist. Das Immobilienkreditgeschäft zeichnet sich durch tendenziell große Volumina und verhältnismäßig kleine Risiken aus. Dem trägt die Bankaufsicht dadurch Rechnung, dass grundpfandrechtl. besicherte Immobiliendarlehen durch eine günstige Eigenkapital-Gewichtung privilegiert werden. Dabei wird es bleiben, aber ein entscheidender neuer Faktor im aufsichtsrechtlichen Regelwerk wird zu einer Verteue-

im Jahr 2018 verpflichtend werden, würde dies eine weitere wesentliche Verteuerung des risikoarmen Immobilienkreditgeschäftes nach sich ziehen. Dies gilt besonders, wenn die Kennziffer auf Ebene der Einzelinstitute ohne Berücksichtigung der Schutzwirkung von Konzernverflechtungen eingehalten werden müsste. Eine Weitergabe dieser Mehrkosten an die Immobilienkunden wäre unvermeidbar.

Neue Liquiditätsregeln

Basel III wird zusätzlich neue Regeln einführen, die die jederzeit ausreichende Ausstattung von Banken mit Liquidität gewährleisten sollen. Hierzu sind zwei

Fristenkongruenz. Dafür ist die verfügbare stabile Refinanzierung zu quantifizieren und der erforderlichen stabilen Refinanzierung gegenüber zu stellen. Dadurch soll eine Inkongruenz zwischen den Fristenstrukturen der Aktiv- und Passivseite der Bankbilanz reduziert werden.

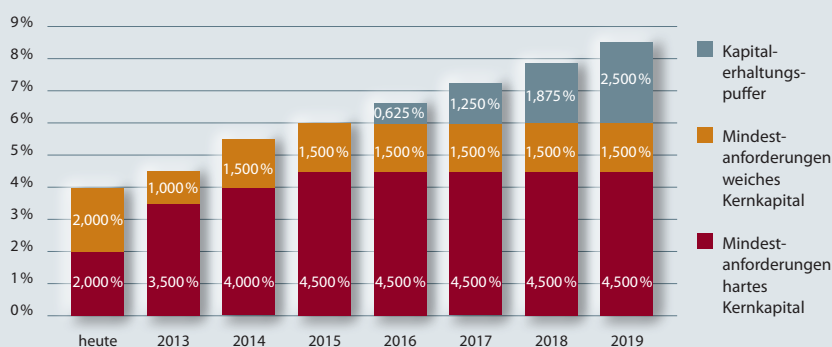
Beide Kennzahlen verfolgen das Ziel, einerseits die Liquidität der Aktiva und andererseits die Stabilität der Passiva zu gewährleisten, um Liquiditätsengpässe zu verhindern. Im Ergebnis werden diese neuen Regeln aber dazu beitragen, dass einlagenstarke Kreditinstitute sich insbesondere in Niedrigzinsphasen aus dem eher langfristig orientierten Immobilienkreditgeschäft zurückziehen werden, da Anleger in diesen Zeiten tendenziell eher kurzfristige Kapitalanlagen wählen. Diese Banken hätten große Schwierigkeiten, die langfristigen Immobilienkredite fristenkongruent zu refinanzieren und müssten bei langfristigen Kreditengagements auf der Aktivseite entsprechend zurückhaltend agieren. Durch die ebenfalls langfristig angelegte Refinanzierung über Pfandbriefe haben Pfandbriefbanken hier einen relativen Wettbewerbsvorteil.

Fazit: Schlechtere Konditionen, weniger Kredite

Basel III soll die Eigenkapitalbasis der Banken stärken. Dazu müssen weniger Kredite vergeben oder höhere Gewinne erwirtschaftet werden. Entsprechend ist zu befürchten, dass die Kreditvergabe zukünftig nennenswert eingeschränkt wird. Außerdem könnten die verschärften Vorschriften zu einem Anstieg der Kreditkosten, also der Zinsen, führen.

In Abhängigkeit des weiteren Verlaufs der weltweiten Finanzkrise sowie den damit verbundenen Möglichkeiten für Kreditinstitute, sich Eigenkapital zu beschaffen, kann also eine Kreditverknappung nicht ausgeschlossen werden. Es bleibt zu hoffen, dass die verantwortlichen Aufseher das Finanzsystem nicht überstrapazieren und damit zu einer weiteren Verschärfung der Krise beitragen. Es gilt, ein angemessenes Gleichgewicht zwischen Kreditverknappung und Finanzmarktstabilisierung zu finden.

Basel III: Wachsende Eigenkapitalanforderungen an Banken



fung eben dieser risikoarmen Geschäfte führen. Die neuen Regelungen sehen neben den risikoorientierten Eigenkapitalanforderungen die Einführung einer „Leverage Ratio“, also einer Verschuldungsquote, vor. Sie ist derzeit in einer Höhe von 3 Prozent vorgesehen. Die Bilanzsumme und die außerbilanziellen Positionen von Banken dürfen also künftig unabhängig von ihrer Risikostruktur das maximal 33-fache des ihnen zur Verfügung stehenden Kernkapitals nicht mehr übersteigen. Von besonderer Bedeutung ist dabei, dass sich die Leverage Ratio auf das Nominalvolumen der Darlehen bezieht, also auf die Risikogewichtung keine Rücksicht nimmt. In der Konsequenz bedeutet das, dass insbesondere die relativ risikoarmen Geschäftsaktivitäten (wie sie Pfandbriefbanken betreiben) benachteiligt werden. Zu ihnen gehört die Immobilienfinanzierung. Sollte die Einhaltung der Leverage Ratio wie aktuell vorgesehen

neue Kennziffern vorgesehen:

■ Die Liquidity Coverage Ratio (LCR) soll sicherstellen, dass die Bank jederzeit ausreichende Vermögenswerte zu Geld machen kann. Es ist also zu jedem Zeitpunkt zu gewährleisten, dass der Bestand an hochliquiden Positionen auf der Aktivseite der Bilanz so hoch ist, dass selbst in einer „Stresssituation“ die kurzfristig zu erwartenden Zahlungsmittelabflüsse aus Fälligkeiten auf der Passivseite ausgeglichen werden können.

■ Die Net Stable Funding Ratio (NSFR) soll dafür sorgen, dass die Laufzeiten von Anlagen und Verbindlichkeiten einer Bank stärker in Einklang gebracht werden. Dabei geht es um die so genannte