ECONSTOR
Make Your Publications Visible.

A Service of
ZBW
Leibniz-Informationszentrum Wirtschaft
Leibniz Information Centre for Economics

Schindler, Felix; Steininger, Bertram

Article

Welche Auswirkungen hat Basel III auf die Immobilienfinanzierung in Europa?

ZEW Wachstums- und Konjunkturanalysen

Provided in Cooperation with:
ZEW - Leibniz Centre for European Economic Research

Suggested Citation: Schindler, Felix; Steininger, Bertram (2012) : Welche Auswirkungen hat Basel III auf die Immobilienfinanzierung in Europa?, ZEW Wachstums- und Konjunkturanalysen, Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung (ZEW), Mannheim, Vol. 15, Iss. 3, pp. 10-11

This Version is available at:
https://hdl.handle.net/10419/126056

Standard-Nutzungsbedingungen:

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

Terms of use:

Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.

You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.

If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.

WWW.ECONSTOR.EU

Mitglied der Leibniz-Gemeinschaft

Welche Auswirkungen hat Basel III auf die Immobilienfinanzierung in Europa?

Voraussichtlich zum 1. Januar 2013 beginnt die Implementierungsphase von Basel III, der zweiten Überarbeitung des Basler Akkords zur Regulierung der Kreditinstitute in der Europäischen Union. Mit der ersten Überarbeitung wurde 2004 eine vermeintlich genauer an die tatsächlichen Risiken angepasste Eigenkapitalunterlegung vorgenommen.

Diese erwies sich jedoch während der Immobilienmarktkrise und der späteren Finanzkrise als nicht zielführend. Die Kreditinstitute hatten sowohl zu wenig und „schlechtes" Eigenkapital als auch zu geringe liquide Mittel sowie zu hohe Gesamtrisiken. Durch die erneute Novellierung will man die Lehren aus der Immobilienmarktkrise, jedoch noch nicht die aus der Staatsschuldenkrise, umsetzen. Der angestrebte Fahrplan zur Verabschiedung des für Basel III innerhalb der Europäischen Union relevanten CRD IV-Pakets (Richtlinie und Verordnung) verzögerte sich in den letzten Monaten, so dass die Einführung für Mitte des nächsten Jahres inzwischen realistischer erscheint. Die Implementierung erfolgt sukzessive, so dass die Kreditinstitute bis zum Jahr 2019 (und teils bis 2021) für die vollständige Umsetzung Zeit haben.

Änderungen durch Basel III

Die überarbeiteten sowie neuen Regeln sollen die Stabilität des Finanzsystems dauerhaft erhöhen und die Prozyklizität reduzieren. Dazu basiert Basel III weiterhin auf dem Drei-Säulen-Modell von Basel II – Mindesteigenkapitalanforderungen (Säule 1), bankaufsichtlicher Überprüfungsprozess (Säule 2) sowie erweiterte Offenlegung und Marktdisziplin (Säule 3). Generell dürften die Anforderungen an das Eigenkapital in qualitativer und quantitativer Dimension zunehmen. Die Regeln legen dabei den Fokus auf das Kernkapital. Die Höhe des zulässigen Ergänzungskapitals reduziert sich sukzessive. Ebenso wird mit dem zusätzlichen Kernkapital (kündbares Eigenkapital) zu Gunsten des harten Kernkapitals (unbefristetes Eigenkapital) verfahren. Ab dem Jahr 2015 soll das harte Kernkapital mehr als die Hälfte der Eigenkapitalanforderungen betragen. Ab 2016 findet eine weitere Komponente des Kernkapitals, der Kapitalerhaltungspuffer, als Warninstrument für Schwierigkeiten innerhalb eines Kreditinstituts Anwendung. Dieser erhöht sich bis zum Jahr 2019. Gleichzeitig können die nationalen Bankenaufsichten einen für ihr Land spezifischen antizyklischen Puffer einführen, der in Zeiten übermäßig hohen Kreditwachstums bankenbilanztechnisch dämpfend wirken soll. Zur Minderung der systemischen Risiken werden die globalen systemrelevanten Institute zudem unter eine spezielle Aufsicht mit höheren Kapitalanforderungen gestellt. Ähnliches ist auch für national systemrelevante Institute geplant.

Darüber hinaus werden neue quantitative Liquiditätsstandards zur Sicherung der Fristenkongruenz auf kurze Sicht mit der Liquiditätsdeckungskennziffer und mittelfristig mit der stabilen Finanzierungskennziffer geschaffen. Die erste Kennziffer setzt den Kreditinstituten ein Signal, damit sie bei kurzfristigen Liquiditätsschocks ausreichend Liquidität und Zeit haben, um mit entsprechenden Gegenmaßnahmen reagieren zu können. Die Institute müssen dabei jederzeit mindestens einen Bestand an erstklassigen liquiden Aktiva halten, um die Nettozahlungsverpflichtungen, die innerhalb von 30 Tagen im Rahmen eines Stressszenarios auftreten könnten, auszugleichen. Die mittelfristige Finanzierungskennziffer definiert dagegen durch Bewertung der Aktiva eines Kreditinstituts ein verfügbares Minimumfinanzierungskapital, das mit dem verfügbaren Refinanzierungskapital in Verbindung gesetzt wird. Dabei soll ebenso eine Verpflichtung zur Fristenkongruenz zwischen dem Aktivgeschäft und der Refinanzierung, zumindest für den Einjahreshorizont, eingeführt werden.

Zur allgemeinen Begrenzung der Bilanzsumme und deren risikoungewichteten Koppelung an das Eigenkapital wird eine Verschuldungsquote über die ersten Jahre beobachtet und gegebenenfalls im Jahr 2018 bei positiver Evaluierung in Säule 1 implementiert. Die Verschuldungsquote gibt dabei als Quotient des Kernkapitals zur Bilanzsumme inklusive außerbilanzieller Posten den Fremdfinanzierungsgrad der Bank an. Ein niedriger Wert

Tabelle: Eigenkapitalanforderungen für Immobilienforderungen

Forderungsart	Risikogewichte	Basel II	Basel III (a) Mindestanforderung	Basel III (b) inkl. antizykl. Puffer	Basel III (c) systemrelevant
Eigenkapitalunterlegung		8,0 v.H.	10,5 v.H.	13,0 v.H.	15,5 v.H.
Retailforderungen	75 v.H.	6,0 v.H.	7,875 v.H.	9,75 v.H.	11,625 v.H.
Forderungen an selbstgenutzten/ vermieteten Wohnimmobilien	35 v.H.	2,8 v.H.	3,675 v.H.	4,55 v.H.	5,425 v.H.
Gewerbliche Immobilienforderungen	50 v.H.	4,0 v.H.	5,25 v.H.	6,5 v.H.	7,75 v.H.
Sonstige Immobilien	100 v.H.	8,0 v.H.	10,5 v.H.	13,0 v.H.	15,5 v.H.
Spekulative Immobilienfinanzierung*	150 v.H.	12,0 v.H.	15,75 v.H.	19,5 v.H.	23,25 v.H.

* Unter den Begriff „Spekulative Immobilienfinanzierung" fallen Darlehen zum Zwecke des Erwerbs, der Entwicklung oder des Baus von Immobilien bzw. des Erwerbs, der Entwicklung oder Bebauung von Flächen mit der Absicht, diese gewinnbringend zu verkaufen. (a) Mindestanforderung ab dem Januar 2019 inklusive des Kapitalerhaltungspuffers (b) Anforderung inklusive des vollständigen antizyklischen Puffers. (c) Anforderung für die systemrelevanten Banken.

steht somit mit einer hohen Fremdfinanzierung und einer geringen Kernkapitalquote in Zusammenhang.

Verbindung zur Immobilienfinanzierung

Die Immobilienfinanzierung kann je nach Typ des Kreditnehmers in drei verschiedene Arten unterteilt werden: Die private, gewerbliche oder öffentliche Finanzierung. Diese unterscheiden sich sowohl in den Konditionen als auch in der Refinanzierung seitens der Bank, obgleich sich gewerbliche und öffentliche ähneln. Werden private Wohnungsbaukredite vor allem längerfristig und mit fester Zinsbindung vergeben, so ist die gewerbliche und öffentliche Finanzierung eher mittelfristig und hat eine variable Verzinsung. Seitens der Refinanzierung werden Wohnungsbaukredite vor allem durch Einlagen und Pfandbriefe refinanziert. Bei der gewerblichen Finanzierung hatte sich in den letzten Jahren noch ein Verbriefungsmarkt ohne gesetzliche Regelung entwickelt. Dieser brach jedoch schon während der Immobilienkrise ein. Des Weiteren erfolgt ein erheblicher Teil der Refinanzierung durch ungesicherte Bankschuldverschreibungen.

Zur Darstellung der Bedeutung von Basel III für die Immobilienfinanzierung nehmen wir nachfolgend eine Fokussierung auf die neue Eigenkapitalanforderung vor. Dabei wird zur Vereinfachung auf die Schätzung der zusätzlichen Kosten sowohl für den organisatorischen und aufsichtsrechtlichen Ablauf als auch für die Liquiditätskennziffern und die Verschuldungsquote verzichtet. Die Tabelle zeigt die Auswirkungen der geänderten Eigenkapitalunterlegung für verschiedene Immobilienforderungen zwischen Basel II und III. Die Anforderungen für Retailforderungen sind zum Vergleich ebenso angegeben. Im Rahmen von Basel III werden drei Szenarien unterschieden: (a) die gültige Mindestanforderung ab dem Januar 2019 inklusive des Kapitalerhaltungspuffers, (b) die Anforderung inklusive des vollständigen antizyklischen Puffers und (c) die erhöhte Anforderung für systemrelevante Banken von jeweils 2,5 v.H. Durch die Multiplikation der unveränderten Risikogewichte mit den höheren Eigenkapitalunterlegungen findet eine proportionale Übertragung auf die Eigenkapitalanforderungen statt, so dass sich an der relativen Rangordnung zwischen den verschiedenen Forderungen nichts ändern wird. Forderungen an Wohnimmobilien bleiben zusammen mit gewerblichen Immobilienforderungen weiterhin attraktiver als normale Retailforderungen oder sonstige Immobilienforderungen sowie spekulative Immobilienforderungen. Der prozentuale Zuwachs zwischen den Eigenkapitalanforderungen in Basel II und III beträgt für Szenario (a) 31,25 v.H., für Szenario (b) 62,5 v.H. und für Szenario (c) 93,75 v.H. für alle Forderungen. Diese Steigerungen zeigen, dass vor allem riskantere Immobilienforderungen nach der Übergangsphase einen erheblichen Beitrag für die höhere Eigenkapitalanforderung erbringen müssen. Insbesondere für die spekulative Immobilienfinanzierung stellt der maximale Zuwachs von derzeit 12 v.H. auf 23,25 v.H. für eine systemrelevante Bank einen Mehraufwand dar.

Auswirkungen auf die Immobilienfinanzierung

Bereits während der Immobilienmarktkrise und damit noch bevor konkrete Änderungen im Basler Regelwerk abzusehen waren, setzte ein Umdenken bei der Kreditvergabe ein. Seit diesem Zeitpunkt achten die Kreditinstitute vermehrt auf die Bonität des Schuldners und die Qualität der Sicherheit. Dieses Vorgehen korrespondierte mit der Besorgnis um die Liquidität der Anlagen und der Frage nach der adäquaten Bepreisung der Risiken. Zudem werden in den folgenden Jahren die hohen Darlehen der Portfoliotransaktionen aus der Zeit vor der Immobilienmarktkrise fällig. Diese Prolongationswelle wird den Druck auf die Finanzierungsbedingungen erhöhen. Außerdem ziehen sich zunehmend Banken durch ihre strategische Neuausrichtung aus der Immobilienfinanzierung zurück.

Auch Basel III wird durch die generell höhere Eigenkapitalunterlegung, die Neubewertung der risikogewichteten Aktiva, die Liquiditätskennzahlen und die risikoungewichtete Verschuldungsquote einen dämpfenden Effekt auf die Kreditvergabe haben. Die Kreditinstitute reduzierten bereits ihre Aktiva und damit ihre Immobilienanlagen, um die jeweiligen Anforderungen an Eigenkapital und Kennzahlen zu erreichen. Im Rahmen der Sonderfrage für den Deutschen Immobilienfinanzierungsindex (DIFI)[1] wurden Immobilienmarktexperten zu ihrer Einschätzung im Hinblick auf die Auswirkungen von Basel III auf die Immobilienfinanzierung befragt. Dabei zeigten sich die Teilnehmer lediglich für die Finanzierungsbedingungen von Wohnimmobilien optimistisch. Circa 36 v.H. meinten, dass sich diese verbessern werden. Diese positive Einschätzung wird sonst für kein anderes Immobiliensegment geteilt. Für die Segmente Büro und Einzelhandel ist die Prognose für einen gleichbleibenden Zustand oder eine Verschlechterung ausgeglichen. Jeweils rund die Hälfte der befragten Experten rechnet mit einer relativen Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen. Nur für das Segment Projektentwicklung fällt das Urteil mit etwa 83 v.H. noch deutlich pessimistischer aus. Diese Einschätzungen spiegeln damit die Vorgabe der Risikogewichte für die Eigenkapitalanforderung wider. Die Umfrageteilnehmer gehen für die riskanteren Objekte von sich verschlechternden Finanzierungsbedingungen aus. Auf der Seite der Refinanzierung geben über 70 v.H. der Experten an, dass durch Basel III sowohl die Finanzierung über Einlagen als auch über Pfandbriefe deutlich an Attraktivität gewinnen wird. Auch alternative Finanzierungsformen werden von etwa 60 v.H. der Experten positiv eingeschätzt. Allerdings sehen knapp 65 und 58 v.H. der Umfrageteilnehmer für ungedeckte Schuldverschreibungen und Mortgage Backed Securities zukünftig eine geringere Relevanz.

Die angespannte Situation der Immobilienfinanzierung hat demnach mehrere Gründe. Basel III ist dabei nicht die Ursache, sondern der Katalysator der veränderten Kreditvergabe und des stärkeren Fokus auf das Risiko seitens der Kreditinstitute. Risikoärmere und kleinere Projekte werden weiterhin bereitwillig finanziert. Für die restlichen Projekte stehen zwar weitere Finanzierungsmöglichkeiten zur Verfügung, allerdings werden am Ende nicht alle finanzierbar sein. Dies stellt dabei keine Kreditklemme dar, sondern ist vielmehr die adäquate Bepreisung des Risikos, das die Realisierung dieser Objekte mit sich bringt.

Felix Schindler, schindler@zew.de
Bertram Steininger, steininger@zew.de

1 Bei dem Deutschen Immobilienfinanzierungsindex (DIFI) handelt es sich um eine durch das ZEW durchgeführte quartalsweise Befragung unter ca. 100 Immobilienmarktexperten nach ihren Einschätzungen und Erwartungen bezüglich der Lage am deutschen Immobilienfinanzierungs- und Refinanzierungsmarkt. Zu den regelmäßigen Fragen werden Sonderfragen zu aktuellen Themen gestellt. Im Zeitraum vom 7.11.2011 bis 28.11.2011 wurden die Teilnehmer zu den Auswirkungen von Basel III auf die Immobilienfinanzierung befragt. Weitere Informationen finden sich unter dem Stichwort „DIFI-Report“ auf www.zew.de.