

Sonderbeilage: Immobilien

## Europa sollte seine Chance bei Basel IV nutzen

Nationale oder regionale Besonderheiten spielen bisher keine Rolle – Möglichkeit, spezifischen Gegebenheiten im Umsetzungsprozess Raum zu verschaffen

**Börsen-Zeitung, 5.10.2016**  
Seit der weltweiten Finanzkrise erlebt der Bankensektor eine bis dahin noch nie da gewesene Flut von Regulierungsmaßnahmen. Allein in Europa gab es rund 40 Gesetzgebungsverfahren sowie Hunderte ergänzende Rechtsakte und Durchführungsbestimmungen. Gleichzeitig griff die Geldpolitik weltweit zu extremen Maßnahmen und reduzierte durch ihre exzessive Liquiditätsversorgung die Volatilität auf den Märkten. Dies hat unzweifelhaft zu einer Verringerung der Krisenanfälligkeit des Systems beigetragen. Nach acht Jahren Langzeittherapie – bestehend aus Niedrig- beziehungsweise Nullzins und hoher Regulierungsdynamik – stellt sich jedoch auch die Frage, ob das stete „Mehr desselben“ tatsächlich zum angestrebten Ziel einer nachhaltigen Stabilisierung führt oder ob es nicht doch zu viele unerwünschte Nebenwirkungen erzeugt.

### Gravierende Auswirkungen

So entpuppt sich die eigentlich nur als Vollendung von Basel II und III deklarierte Überarbeitung der Eigenmittelanforderungen für Kreditrisiken durch den Baseler Ausschuss als eines der weitreichendsten Regulierungsprojekte seit der Finanzkrise. Noch ist unklar, wie die Regeln im Detail aussehen werden, wenn der Ausschuss sie voraussichtlich Anfang 2017 vorstellt. Bleibt es jedoch bei den bisherigen Vorschlägen, lässt sich schon jetzt sagen, dass sich für viele Institute die Kapitalanforderungen eher erhöhen dürften – entgegen den anders lautenden Beteuerungen aus Basel.

Dies gilt insbesondere für die Immobilienfinanzierung und die in diesem Geschäftsfeld stark engagierten Banken. Gewerbliche Finanzierungen und solche mit höheren Ausläufen sollen bei der Eigenkapitalunterlegung erheblich stärker belastet werden, weil sie von manchen Mitgliedern des Baseler Ausschusses recht undifferenziert als Auslöser der Finanzkrise gesehen werden

und deshalb generell als gefährlich gelten. Niedrige nationale Verlustquoten, wie sie für die deutsche Gewerbefinanzierung nachgewiesen sind, bleiben dabei offenbar weitgehend unberücksichtigt.

Im Kreditrisikostandardansatz (KSA), den insbesondere kleinere Institute zur Ermittlung ihrer risikogewichteten Aktiva (RWA) und notwendigen Eigenkapitalunterlegung nutzen, wird der LTV (Loan to Value) zum entscheidenden Risikotreiber. Die Zuordnung von Risikogewichten innerhalb der Assetklassen Wohnen und Gewerbe richtet sich zudem danach, ob die Rückzahlung der Forderung von den generierten Cash-flows der jeweiligen Immobilie abhängt.

Eine Erhebung unter den Mitgliedsinstituten des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp) belegt die besondere Betroffenheit der Immobilienfinanzierer: Ohne dass sich etwas an der Risikosituation ändert, würden nach bislang vorliegenden Zahlen die RWA aufgrund der Neuregelungen über das Gesamtportfolio betrachtet im KSA um 40 % steigen. Cash-flow-abhängige Finanzierungen werden dabei deutlich stärker belastet. Das würde beispielsweise gewerbliche Wohnimmobilienfinanzierungen wie Mehrfamilienhäuser im kommunalen oder genossenschaftlichen Wohnungsbau besonders treffen.

Die geringfügige Erleichterung im Bereich Eigenheimfinanzierung hilft da nur wenig. Unter dem Strich werden die auf die Immobilienfinanzierung fokussierten Spezialbanken nach den neuen Regelungen überproportional und nicht sachgerecht belastet – anders bei dem in Basel offenbar unterstellten Fall einer Universalbank, bei der sich steigende und fallende Kapitalanforderungen für einzelne Assetklassen – jedenfalls teilweise – ausgleichen.

### Ziel verfehlt

Ein massiver Anstieg der Eigenmittelanforderungen droht auch durch die Vorschläge zur Überarbeitung

des internen Ratingansatzes (IRBA). Diesen nutzen gut 65 % der vdp-Mitgliedsinstitute. Für viele Forderungsklassen ist nun die Rückkehr zum KSA vorgesehen. Die Anwendung interner Verfahren wäre künftig nur noch in Teilbereichen möglich. Bei den auch in Zukunft modellierbaren Forderungsklassen sind zudem Untergrenzen („Capital Floors“) bezüglich aller Schätzparameter auf Ebene der Einzelforderung geplant. Bedingt durch das Verbot der internen Modellierung von Spezialfinanzierungen könnten die RWA für das im Rahmen der vdp-Erhebung analysierte Immobilienkreditvolumen um gut 60 % steigen – und das ohne Berücksichtigung der in Rede stehenden Einführung weiterer Floors.

Dass interne Rating-Modelle künftig nur sehr eingeschränkt nutzbar sein sollen, ist aus Sicht der Pfandbriefbanken völlig unverständlich und kontraproduktiv. Zum einen werden die im Anschluss an die Finanzkrise getätigten hohen Investitionen der Institute in eine bessere Risikosteuerung zunichtegemacht. Zum anderen sinkt der Anreiz, die Modelle wie bisher im Rahmen des Risikomanagements zur risikosensitiven Steuerung und Bepreisung von Kreditrisiken zu nutzen. Auch ist nicht nachvollziehbar, dass Modelle, die von der Aufsicht geprüft und abgenommen und im Rahmen des aufsichtlichen Überprüfungs- und Bewertungsprozesses (SREP) bestätigt wurden, nun mit einem Federstrich wieder für unzureichend erklärt werden sollen – ohne dass es dafür eine hinreichende sachliche Begründung gäbe.

Der Wunsch, die Varianz bankinterner Zahlenwerke zugunsten einer höheren Vergleichbarkeit einzuschränken, ist zwar verständlich. Jedoch widerspricht die Rückkehr zum eher holzschnittartig angelegten Standardansatz dem Ziel einer höheren Risikosensitivität. Es stellt sich die Frage, weshalb nicht auf der Ebene der Aufsicht angesetzt wird, die ja schon seit Jahren eben diese internen Modelle prüft und freigibt. Es

sollte ihr ein Leichtes sein, im Rahmen der Prüfung auf eine höhere Vergleichbarkeit zu drängen.

### **Regeln nach Maß**

Es ist offensichtlich, dass nationale oder regionale Besonderheiten in den Baseler Überlegungen bisher keine Rolle spielen. Doch erscheint es nicht zielführend, undifferenziert auf Finanzierungssysteme und -strukturen abzustellen, die – wie beispielsweise in den USA – stärker kapitalmarktbasierend sind. Noch in der Finanzkrise galt die Vielfalt des deutschen Bankensektors als entscheidender Vorteil. Die Langfristfinanzierung und die zuverlässige Refinanzierung über Pfandbriefe wurden als weitere, elementare Stabilitätsanker des deutschen Finanzmarktes und damit auch des Immobilienmarktes angesehen. Letztere glätten nachweislich Marktschwankungen über Konjunktur- und Finanzmarktzyklen hinweg, sichern eine fristenkongruente Refinanzierung und schaffen für Banken wie Kreditnehmer Planungssicherheit. Der Pfandbrief ist daher aus gutem

Grund aus allen seit der Finanzkrise abgeschlossenen europäischen Regulierungsvorhaben privilegiert hervorgegangen und hat sich zu einem strategischen Refinanzierungsinstrument vieler Banken entwickelt.

Bleibe es bei den bisherigen Vorschlägen aus Basel, hätte dies gravierende Auswirkungen auf spezialisierte Immobilienfinanzierer. Ihre Eigenmittelanforderungen stiegen überproportional, was wiederum eingeschränkte Kreditvergabemöglichkeiten zur Folge haben dürfte. Vielleicht ist das politisch sogar gewollt, allerdings ist dann nicht nachvollziehbar, warum zeitgleich billigend in Kauf genommen wird, dass dieses Geschäft in weniger regulierte Bereiche abwandert.

Dies gilt eingeschränkt für die Immobilienfinanzierung durch Versicherer, in jedem Fall aber für die Mittelbereitstellung durch Kreditfonds, Teile des Schattenbankensektors oder aber die sogenannten Fintechs. Alles, was sich wie eine Bank verhält, sollte (gerade deshalb) auch wie eine Bank reguliert sein. Statt einer fortwährenden Nachjustierung einzelner Stellschrauben der Bankenre-

gulierung wäre – acht Jahre nach der Finanzkrise – eine in diesem Sinne stärker ganzheitliche Betrachtung in der Regulierung wünschenswert.

### **Planungssicherheit geben**

Ein Unternehmer mag wollen oder nicht, er muss – will er sich nicht selbst aufgeben – Gewinne erwirtschaften. Auch Banken brauchen Rahmenbedingungen, die ein gewisses Maß an Planungssicherheit bieten und unternehmerische Spielräume nicht übermäßig einengen oder gar vollständig beseitigen. Basel IV wird diesem legitimen Anspruch nicht gerecht. Europa hat indes die Möglichkeit, seinen spezifischen Gegebenheiten im Umsetzungsprozess von Basel IV den notwendigen Raum zu verschaffen. Diese Chance gilt es zu nutzen.

.....  
Jens Tolckmitt, Hauptgeschäftsführer des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp)