

Pressemitteilung

Berlin, 24. Januar 2023

Basel III: „Die Immobilienfinanzierung droht unsachgemäß behandelt zu werden“

vdp sieht Licht und Schatten beim ECON-Votum zum Bankenpaket

Der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) beurteilt den heute im Ausschuss für Wirtschaft und Währung (ECON) des Europäischen Parlaments verabschiedeten Bericht zum EU-Bankenpaket ambivalent: „Verglichen mit den ursprünglichen Überlegungen zeichnen sich bei der Umsetzung der Basel III-Reform aktuell wichtige Entlastungen für die Kreditwirtschaft ab, die den traditionellen Merkmalen der europäischen Finanzierungsmärkte Rechnung tragen. Wir begrüßen insbesondere die sich abzeichnenden Erleichterungen für die risikoarme Wohnimmobilienfinanzierung, aber auch für „unrated corporates“, stellte vdp-Hauptgeschäftsführer Jens Tolckmitt fest. Diese erreichten Kompromisse müssten nun auch ihren Weg in das finale Paket finden. „Ernüchert sind wir hingegen darüber, dass man sich nur zu Übergangsregelungen in diesen Bereichen durchringen konnte und ebenso risikoarme erstrangige Gewerbeimmobilienfinanzierungen offenbar nicht unter die Privilegierung fallen. Das wird der Sicherheit dieser Assetklasse nicht gerecht. Insgesamt droht die Immobilienfinanzierung unsachgemäß behandelt zu werden.“

Das heutige Votum des ECON orientiert sich inhaltlich am Gesetzesentwurf, den die Europäische Kommission im Herbst 2021 zum EU-Bankenpaket vorgelegt hat. Dabei handelt es sich um eine tiefgreifende Überarbeitung bankaufsichtlicher Anforderungen, die vor allem die finale Umsetzung der Basel III-Reform beinhalten und die Eigenkapitalbelastung der europäischen Kreditinstitute erheblich ansteigen lassen. Bereits im November 2022 hatte sich der Rat der Europäischen Union dahingehend positioniert, dass er die von der EU-Kommission vorgeschlagenen Regelungen unterstützt. Somit stimmen alle drei Institutionen grundsätzlich darin überein, dass die negativen Auswirkungen auf das Finanzierungsgeschäft, die aus den ursprünglichen Empfehlungen des Baseler Ausschusses zum Bankenpaket resultieren, zumindest abgemildert werden.

Die sich abzeichnenden Erleichterungen für die Behandlung im Output Floor betreffen insbesondere Finanzierungen von Unternehmen, die über kein Rating einer externen Ratingagentur verfügen, sowie Finanzierungen von Wohnimmobilien. Konkret geht es bei letzteren um eine Halbierung des Risikogewichts von 20% auf 10%, wenn die Finanzierungen bestimmte zusätzliche Voraussetzungen erfüllen, zum Beispiel einen institutsspezifischen Hard Test mit einer Verlustquote von maximal 0,25% – bezogen auf das entsprechende

Immobilienportfolio einer Bank. Diese Kapitalentlastung soll jedoch nur bis zum Jahr 2032 gelten, wobei der ECON nun vorgeschlagen hat, die Möglichkeit zu schaffen, diese Übergangsfrist maximal um vier Jahre verlängern zu können.

„Warum gleiches risikoarmes Geschäft künftig anders behandeln als heute?“

Dass diese Erleichterungen aber überhaupt nur temporär gelten und nicht auf die Finanzierung von Gewerbeimmobilien ausgeweitet werden sollen, stößt beim vdp auf Unverständnis: „Wohnimmobilienfinanzierungen mit einem niedrigen Beleihungsauslauf, deren Risikoarmut noch dazu durch einen Hard Test nachgewiesen ist, sollten per se keinen stärkeren Zuschlag in der Eigenkapitalunterlegung verzeichnen als risikoreichere Geschäfte und deshalb unbefristet von dieser Regelung profitieren“ betonte Tolckmitt. „Denn warum sollte Geschäft, das heute als risikoarm gilt und in zehn oder zwanzig Jahren dieselben ambitionierten Kriterien erfüllt, in Zukunft anders behandelt werden als heute?“ Zudem sollten ebenso risikoarme Gewerbeimmobilienfinanzierungen in die Andersbehandlung einbezogen werden.

Nach dem Votum des ECON wird das Europäische Parlament voraussichtlich in seiner nächsten Plenarsitzung über das Bankenpaket abstimmen. Im Anschluss findet in Brüssel der sogenannte Trilog statt, bei dem die EU-Kommission, der Rat der Europäischen Union sowie das Europäische Parlament über ihre jeweiligen Vorschläge zum EU-Bankenpaket verhandeln.

Der vdp wird weiter darauf hinweisen, dass Regulierungsmaßnahmen wie Basel III letztlich der Erreichung politischer Ziele im Wege stehen. Die nachhaltige Transformation der Wirtschaft, die energetische Sanierung des Gebäudebestands sowie die Schaffung bezahlbaren Wohnraums erfordern in Zukunft massive Investitionen, die weitestgehend von der Kreditwirtschaft zu finanzieren sind. „Je stärker Kreditinstituten die Kreditvergabe erschwert wird, desto weniger wird es gelingen, politische Visionen Wirklichkeit werden zu lassen“, warnte Tolckmitt. Als Beispiel führte er bestimmte energetische Sanierungen von Immobilien an, die im Basel III-Rahmenwerk als so genannte ADC-Finanzierungen (acquisition, development and construction) klassifiziert und im Falle von Gewerbeimmobilien mit einem Risikogewicht von 150% belegt werden sollen. Dieser Wert entspricht dem Risikogewicht für ausgefallene Kredite, würde Finanzierungen von Sanierungen deutlich verteuern und damit die grüne Transformation erschweren.

Über den Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp)

Der Verband deutscher Pfandbriefbanken ist einer der fünf Spitzenverbände der Deutschen Kreditwirtschaft. Er repräsentiert die bedeutendsten Kapitalgeber für den Wohnungs- und Gewerbebau sowie für den Staat und seine Institutionen.

**Verband deutscher
Pfandbriefbanken e.V.**

www.pfandbrief.de
www.pfandbrief.market

Pressekontakte

Carsten Dickhut
T +49 30 20915-320
E dickhut@pfandbrief.de

Horst Bertram
T +49 30 20915-380
E bertram@pfandbrief.de