



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

IMMOBILIENWIRTSCHAFT FÜRCHTET KREDITVERKNAPPUNG

07.10.2011 Fachinformation

Immobilienkredite könnten knapper und teurer werden. Darauf haben Vertreter der Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft auf der Immobilienmesse Expo Real in München hingewiesen. Grund sind die geplanten Regelungen zu Basel III und Solvency II. Walter Rasch, Präsident des BFW Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, wies auf die Bedeutung der Kreditversorgung für die Immobilienwirtschaft hin. Die Krise habe deutlich gemacht, dass die Bank- und Finanzaufsicht weltweit verbessert werden müsse. Dabei komme es aber zu einem Zielkonflikt: Zum einen sollten die Banken ihre Risiken zurückfahren. Zugleich solle aber die Realwirtschaft weiter ausreichend mit Darlehen versorgt werden. "Kaum ein Industriezweig ist so abhängig von der Kreditversorgung wie die Immobilienwirtschaft. Etwa die Hälfte aller Kredite in Deutschland wird für den Kauf und Bau einer Immobilie verwendet. Es ist elementar, dass Bankenfinanzierungen verfügbar bleiben", so Rasch. Die Kreditversorgung werde jedoch durch die Verschärfung der Eigenkapitalanforderungen für Kreditinstitute (CRD IV Richtlinie) gefährdet. Die geplante neue Verschuldungsobergrenze für Banken (Leverage Ratio) werde speziell das großvolumige, aber kreditrisikoarme und solide Immobilienfinanzierungsgeschäft der Banken treffen. Die neuen Regeln sollten die Vergabe besonders sicherer Darlehen, etwa mit einer erstrangigen Grundschuld besicherte, nicht teurer machen als derzeit. Allerdings sei genau das zu befürchten. "Das kann die Kreditkosten für die Immobilienwirtschaft erhöhen und sich negativ auf Investitionen und mittelbar auf die Arbeitsplätze etwa im Handwerk auswirken", fürchtet der BFW-Präsident. Rasch ging auch auf die Frage der Anwendbarkeit der neuen Bankaufsichtsregeln ein. Zuletzt hätten sich wieder die Anzeichen gemehrt, dass die USA – wie schon bei Basel II – das Regelwerk nicht für die eigenen Institute anwenden könnten. Damit drohe eine erhebliche Wettbewerbsverzerrung im Bankensektor. "Die Weltwirtschaft ist sehr stark vernetzt. Die neuen Bankaufsichtsregeln müssen weltweit eingeführt werden", so Rasch. Achim Reif, Bereichsleiter Immobilienfinanzierung Inland des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken (vdp) wies darauf hin, dass die Vielzahl an neuen Vorschriften künftige Krisen vermeiden helfen solle. Das sei unterstützenswert, allerdings seien einige Regelungen kontraproduktiv. So könne die in Basel III enthaltene Leverage Ratio gerade die besonders sicheren Immobiliendarlehen mittelbar verteuern. Zwar stehe noch nicht fest, ob die Einhaltung dieser Verschuldungsgrenze verpflichtend werde oder ob es bei der Meldepflicht bleibe. Beim langfristigen Immobilienfinanzierungsgeschäft agierten die Banken aber bereits heute vorsichtig. Fest stehe zudem, dass die Eigenkapitalkosten der Banken deutlich steigen würden. Auch das werde sich auf die Konditionen auswirken, so Reif. "Der deutsche Markt für Immobilienfinanzierungen ist sehr wettbewerbsintensiv. Das ist zunächst gut für die Kunden, es bedeutet aber auch, dass die Banken Kostensteigerungen voraussichtlich weitergeben werden. Sinkende Zinsen am Kapitalmarkt werden das nicht unbegrenzt auffangen." Reif erklärte außerdem, dass die Refinanzierung von Immobiliendarlehen absehbar herausfordernd bleibe. So seien mit Immobilienfinanzierungen unterlegte Wertpapiere wie MBS seit Beginn der Krise praktisch nicht verkäuflich. Im Gegensatz dazu hätten Hypothekenpfandbriefe bislang immer Abnehmer gefunden. Allerdings ließen sich mit Pfandbriefen nur die sichersten Teile von Immobiliendarlehen refinanzieren. Für den Rest seien andere Refinanzierungsquellen nötig. Hier seien Versicherer wichtige Partner bei der Refinanzierung der so genannten Außerdeckungsteile. Da sie nach Solvency II diese Aktivitäten künftig mit deutlich mehr Eigenkapital unterlegen müssten, würden sich die Refinanzierungskosten der Banken mittelbar verteuern. Immobilienfinanzierungen mit hohem Auslauf würden damit absehbar teurer als heute. Positiv wertete Ingeborg Esser, Hauptgeschäftsführerin des GdW

Bundesverbands, dass die Mittelstandskomponente für Immobilienunternehmen in Brüssel weiter erhalten werden konnte, was die Verteuerung langfristiger Kredite vermeidet. Außerdem konnte die sehr niedrige Risikogewichtung für Wohnimmobilienkredite im Standardansatz noch erhöht werden.

<https://bbu.de/beitraege/immobilienwirtschaft-fuerchtet-kreditverknappung>