

Finanzmarktreform | 22.01.2015 | Lesezeit 3 Min.

## Zu kurz gedacht

*In Deutschland haben die meisten Darlehen an Häuslebauer und Wohnungskäufer lange Laufzeiten – das schafft Planungssicherheit und stabilisiert den gesamten Immobilienmarkt. Ausgerechnet die Finanzmarktregulierungen im Rahmen von „Basel III“ setzen nun aber Anreize für Banken, mehr kurzfristige Darlehen zu vergeben.*

---

Wer in Deutschland einen Kredit aufnimmt, schließt üblicherweise einen Vertrag mit langer Zinsbindung ab. So machen es Unternehmen, weil sie durch lange Kreditlaufzeiten ihre Investitionen sicherer planen können. Und so machen es vor allem jene Bundesbürger, die ihre eigenen vier Wände mithilfe von Darlehen finanzieren (Grafik):

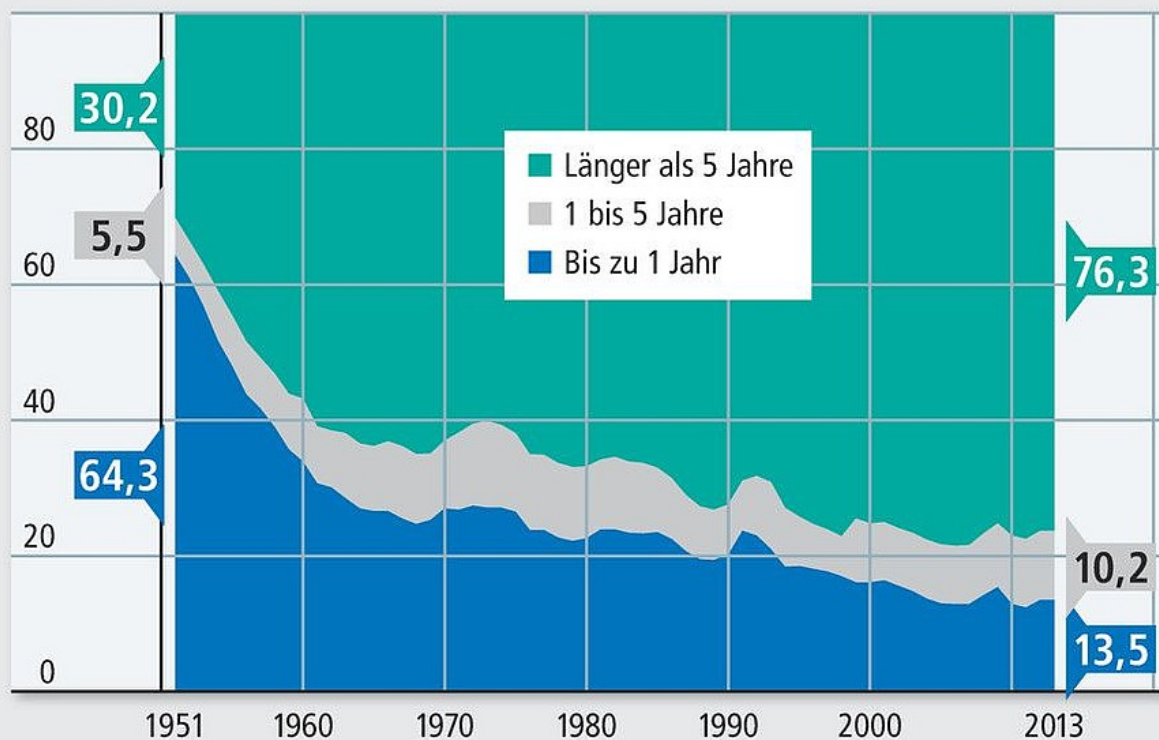
---

Gut 76 Prozent der im Jahr 2013 für den Wohnungsbau vergebenen Kredite hatten eine Laufzeit von mehr als fünf Jahren.

---

## Wohnungsbau: Meist langfristig finanziert

So viel Prozent der von deutschen Kreditinstituten vergebenen Darlehen für den Wohnungsbau hatten diese Laufzeiten



Ursprungsdaten: Deutsche Bundesbank

iW Institut der deutschen  
Wirtschaft Köln

© 2015 IW Medien · iwd 4

Diese Art der Immobilienfinanzierung hat Tradition – schon seit den 1950er Jahren beträgt der Anteil langfristiger Darlehen im Wohnungsbau stets mehr als 50 Prozent.

In vielen Ländern sieht dies ganz anders aus. In Spanien und Großbritannien zum Beispiel dominieren Kredite mit variablem Zinssatz. Dessen Höhe wird alle drei bis sechs Monate an die Entwicklung eines sogenannten Referenzzinses angepasst – folglich müssen sich die Kreditnehmer auf ständig schwankende Zinszahlungen einstellen und haben mal mehr, mal weniger Einkommen zur Verfügung.

Vor diesem Hintergrund verwundert es nicht, dass sich der deutsche Immobilienmarkt

in den vergangenen Jahren deutlich gleichmäßiger entwickelt hat als die Märkte in Großbritannien oder Spanien. Denn die Höhe des verfügbaren Einkommens bestimmt maßgeblich die Immobiliennachfrage. So beeinflusst eine Zinssatzänderung in Spanien und Großbritannien die Nachfrage nach Wohnimmobilien etwa sechsmal so stark wie in Deutschland - hierzulande trägt der hohe Anteil langfristiger Finanzierungen demzufolge entscheidend zur Stabilität der realen Wirtschaft bei.

Dieses bewährte Finanzierungssystem könnte nun ausgerechnet durch das als „Basel III“ bekanntgewordene Reformpaket gefährdet werden, das bis 2019 schrittweise in der EU eingeführt wird (Kasten). Eigentlich soll Basel III durch schärfere Eigenkapitalvorschriften für Banken die Finanzmärkte stabilisieren (vgl. iwd 16/2013). Doch die Reformen setzen den Banken auch Anreize, verstärkt kurz- statt langfristige Kredite zu vergeben. Dafür sind vor allem zwei vorgesehene Kennziffern verantwortlich:

1. **Ungewichtete Eigenkapitalquote.** Je höher das Risiko, desto mehr Eigenkapital müssen Banken vorhalten. So sind Kredite an Firmengründer mit mehr Eigenkapital zu unterlegen als Kredite an den Bund. Die ungewichtete Eigenkapitalquote durchbricht jedoch dieses Prinzip - Banken müssen demnach unabhängig vom Geschäftsmodell mindestens 3 Prozent ihrer Bilanzsumme als Eigenkapital vorhalten.

Diese Vorschrift könnte ausgerechnet jene Banken treffen, die ein besonders risikoarmes Geschäftsmodell haben - weil sie zum Beispiel vor allem Darlehen an Immobilienunternehmen und öffentliche Haushalte vergeben (Grafik):

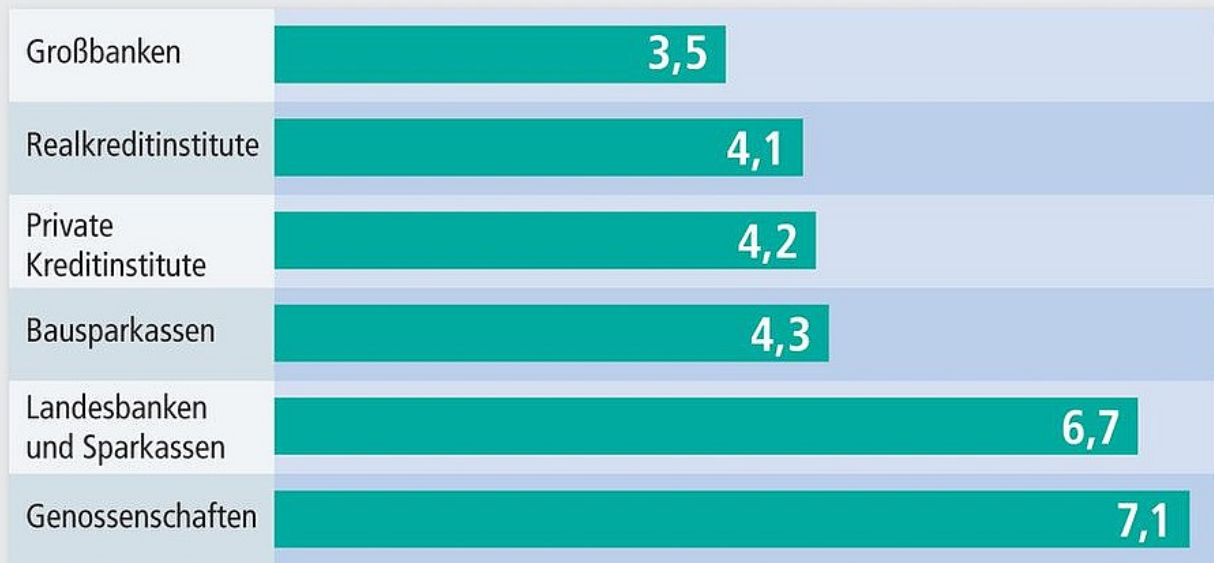
---

Die Eigenkapitalquote der Realkreditinstitute - zu denen beispielsweise die Münchener Hypothekenbank gehört - lag zwar im Schnitt zuletzt über der 3-Prozent-Marke, war aber im Vergleich zu anderen Finanzinstituten recht niedrig.

---

# Großbanken halten wenig Eigenkapital vor

Eigenkapital in Prozent der Bilanzsumme Ende September 2014



Realkreditinstitute: Banken, die sich auf die Finanzierung von Immobilienunternehmen und Gebietskörperschaften spezialisiert haben; private Kreditinstitute: einschließlich Großbanken  
Urspungsdaten: Deutsche Bundesbank

 Institut der deutschen  
Wirtschaft Köln

© 2015 IW Medien · iwv 4

Der Grund: Eigenkapital ist für Banken teurer als Fremdkapital – und weil die Renditen der Realkreditinstitute aufgrund ihres Geschäftsmodells ohnehin eher mager sind, können diese Institute nur konkurrenzfähig bleiben, wenn sie wenig Eigenkapital vorhalten. Um die Vorgabe der ungewichteten Eigenkapitalquote künftig immer erfüllen zu können, müssten die Institute daher im Zweifelsfall ihre Bilanz kürzen, also weniger Kredite vergeben. Damit könnte Basel III notwendige Investitionen in Wohnraum und Infrastrukturprojekte gefährden.

- 1. Strukturelle Liquiditätsquote.** Diese Kennziffer soll gewährleisten, dass Banken langfristige Geschäfte auch langfristig finanzieren können, sprich: zu jedem Zeitpunkt über ausreichend flüssige Mittel verfügen. Die Anforderungen wären nach heutigem Planungsstand allerdings sehr streng und würden insbesondere jenen Banken Probleme bereiten, die nicht über Einlagen von Haushalten auf Spar- und Girokonten verfügen, hierzu zählen unter anderem die Landesbanken.

Solche Banken finanzieren langfristige Kredite unter anderem über Anleihen wie Bankschuldverschreibungen. Diese werden sich aber in Zukunft kaum noch emittieren lassen, da Versicherungen – die bisher die Hauptabnehmer von Schuldverschreibungen waren – dafür künftig aufgrund der langen Laufzeit sehr viel Eigenkapital vorhalten müssen.

Diese und weitere Details führen dazu, dass die geplante Einführung der strukturellen Liquiditätsquote nach heutigem Stand längerfristige Darlehen deutlich verteuern würde. Eine der unerfreulichen Folgen wären wesentlich stärker schwankende Immobilienpreise in Deutschland.

Aus diesen Gründen muss das Basel-III-Werk dringend nachgebessert werden, um Wettbewerbsverzerrungen zulasten der Realwirtschaft und vor allem des Immobiliensektors zu vermeiden.

### **Basel III: Der Zeitplan**

Das vom Basler Ausschuss der Bank für Internationalen Zahlungsausgleich Ende 2010 veröffentlichte Reformpaket wird seit 2013 in der Europäischen Union umgesetzt – allerdings nicht auf einen Schlag, sondern stufenweise.

Die Regeln, nach denen die Banken ihr nach Risiken gewichtetes Vermögen mit mehr Eigenkapital unterfüttern müssen, gelten zum Beispiel prinzipiell schon seit 2013. Doch die Banken müssen die geforderten Eigenkapitalpuffer erst nach und nach bis zum Jahr 2019 aufbauen.

Weitere Bestandteile von Basel III werden noch eingeführt – so gilt die neue Mindestliquiditätsquote erst ab Oktober dieses Jahres. Die Banken müssen diesen Liquiditätspuffer, der sicherstellen soll, dass die Geldhäuser auch bei größeren und kurzfristigen Mittelabflüssen zahlungsfähig bleiben, dann stufenweise bis Januar 2018 etablieren.

Bei der ungewichteten Eigenkapitalquote und der strukturellen Liquiditätsquote ist die EU sogar noch in der Planungsphase – weder die konkrete Ausgestaltung noch der Einföhrungstermin stehen fest.

## **Kernaussagen in Kürze:**

- Gut 76 Prozent der in Deutschland im Jahr 2013 für den Wohnungsbau vergebenen Kredite hatten eine Laufzeit von mehr als fünf Jahren.
- Das bewährte System der Wohnungsbaufinanzierung in Deutschland könnte durch Basel III gefährdet werden, weil die Reformen den Banken Anreize geben, verstärkt kurz- statt langfristige Kredite zu vergeben.
- Die höheren Eigenkapitalanforderungen könnten ausgerechnet Banken mit einem besonders risikoarmen Geschäftsmodell treffen. Die Eigenkapitalquote der Realkreditinstitute lag zwar zuletzt im Schnitt über der 3-Prozent-Marke, war aber im Vergleich zu anderen Finanzinstituten recht niedrig.