

Die approbierte Originalversion dieser Diplom-/Masterarbeit ist an der Hauptbibliothek der Technischen Universität Wien aufgestellt (<http://www.ub.tuwien.ac.at/>)

MSc Program

Immobilienmanagement & Bewertung

The approved original version of this diploma or master thesis is available at the main library of the Vienna University of Technology (<http://www.ub.tuwien.ac.at/englweb/>).



# AUSWIRKUNGEN VON BASEL III AUF HYPOTHEKARKREDITE

-

## mit besonderer Betrachtung pfandbriefbasierter Hypothekarkredite

Master Thesis zur Erlangung des akademischen Grades  
„Master of Science“

eingereicht bei  
Dr. Astrid Kratschmann

Mag. (FH) Natascha Blauensteiner

9707369

Wien, 2. Jänner 2013

## Eidesstattliche Erklärung

Ich, **Mag. (FH) Natascha Blauensteiner**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Master These, "AUSWIRKUNGEN VON BASEL III AUF HYPOTHEKARKREDITE – mit besonderer Betrachtung pfandbriefbasierter Hypothekarkredite", 90 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich diese Master These bisher weder im Inland noch im Ausland in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 2. Jänner 2013

---

Unterschrift

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung .....	1
1.1	Fragestellung .....	1
1.2	Ziel und Aufbau der Arbeit .....	2
1.3	Grundlage der Arbeit .....	3
2	Die Bankenregulierung in der EU .....	4
2.1	Der Basler Ausschuss für Bankenaufsicht .....	4
2.2	Bestehender Regulierungsrahmen innerhalb der EU .....	5
2.3	Antrieb für die Entwicklung von Basel III .....	6
2.3.1	Die US-Hypothekenbankenkrise als Auslöser der Finanzkrise.....	7
2.3.2	Die Bankenkrise in der EU.....	8
3	Basel III.....	9
3.1	Ziele von Basel III .....	9
3.2	Umsetzung von Basel III in EU-Recht.....	10
3.3	Ziele und Inhalte des neuen EU-Regelwerkes .....	11
3.4	Einheitliches Regelwerk (Single Rule Book) .....	12
3.5	Eigenmittelerfordernis.....	14
3.5.1	Die Mindesthöhe und Zusammensetzung der Eigenmittel .....	14
3.5.2	Anrechenbarkeit von Eigenkapital .....	16
3.5.3	Abzugsposten.....	17
3.5.4	Zusätzliche Kapitalpuffer .....	17
3.5.5	Übergangs- und Bestandschutzregelungen .....	21
3.5.6	Exkurs: Temporäre Anhebung der Kernkapitalanforderungen .....	23
3.5.7	Fazit .....	24
3.6	Quantitative Liquiditätsregeln.....	25
3.6.1	Mindestliquiditätsquote (Liquidity Coverage Ratio, LCR) .....	25
3.6.2	Strukturelle Liquiditätsquote (Net Stable Funding Ratio, NSFR) .....	26
3.6.3	Anrechenbarkeit liquider Aktiva und Berechnung der Nettozahlungsabflüsse für die LCR .....	28
3.7	Verschuldungsquote – Leverage Ratio .....	29
3.8	Immobilienicherheiten .....	31
3.8.1	Exkurs: Risikomessmethoden und Risikobewertungen.....	32
3.8.2	Immobilienicherheiten bei Standardansatz-Banken .....	33
3.8.3	Immobilienicherheiten bei IRB-Ansatz-Banken .....	37
3.8.4	Kritik an der Risikogewichtung für Immobilienicherheiten.....	38
4	Hypothekarkreditgeschäft Österreichs und der EU.....	40
4.1	Bedeutung des Hypothekarkreditgeschäfts für Österreichs Banken.....	40
4.2	Wohnbaukredite privater Haushalte.....	42
4.2.1	Entwicklung der Kreditverpflichtungen privater Haushalte .....	42
4.2.2	Neukreditvergabe .....	43
4.2.3	Zinskonditionen .....	44
4.3	Hypothekarfinanzierungen für Unternehmen .....	46
4.3.1	Neukreditvergabe österreichischer Banken an Unternehmen .....	47
4.3.2	Zinskondition für Unternehmenskredite .....	48
4.3.3	Entwicklung der Kreditbedingungen.....	48
4.4	Hypothekarkreditgeschäft im Euroraum.....	50
5	Hypothekenspfandbriefmarkt im Lichte von Basel III.....	51
5.1	Der Hypothekenspfandbriefmarkt .....	52
5.2	Makro-ökonomische Bedeutung von Pfandbriefen.....	53
5.3	Änderungen von Basel III für hypothekarisch gedeckte Schuldverschreibungen .....	55
5.3.1	Anerkennung als liquide Aktive für LCR-Berechnung .....	55

---

5.3.2	Verschuldungsquote – Leverage Ratio .....	55
6	Einordnung von Immobilienfinanzierungen.....	57
6.1	Formen der Kreditfinanzierung von Immobilien.....	57
6.2	Elementare Kreditparameter von Hypothekarkrediten.....	59
6.2.1	Verzinsung .....	59
6.2.2	Kreditlaufzeit.....	60
6.2.3	Kredithöhe .....	60
6.2.4	Besicherung .....	60
6.2.5	Sonstige Kosten .....	61
6.2.6	Financial Covenants .....	61
7	Auswirkungen von Basel III auf Hypothekarkredite .....	63
7.1	Mögliche Auswirkung der Eigenkapitalvorschriften auf die Kreditparameter von Hypothekarkrediten .....	63
7.1.1	Kreditkosten .....	64
7.1.2	Kredithöhen .....	66
7.1.3	Auswirkungen des antizyklischen Kapitalpuffers.....	67
7.1.4	Zusammenfassung der Auswirkungen der Eigenkapitalvorschriften ..	68
7.2	Mögliche Auswirkungen der Liquiditätskennzahlen auf die Kreditparameter von Hypothekarkrediten .....	69
7.2.1	Wettbewerbsvorteil für pfandbrieffähige Kredite.....	71
7.2.2	Zusammenfassung der erwarteten Auswirkungen der Liquiditätskennzahlen.....	72
7.3	Mögliche Auswirkungen der Verschuldungsquote auf die Kreditparameter von Hypothekarkrediten .....	72
7.3.1	Zusammenfassung der möglichen Auswirkungen der Verschuldungsquote .....	76
7.4	Analyse der erwarteten Auswirkungen nach Kreditarten .....	77
7.4.1	Private Wohnkredite für eigengenutzte Immobilien .....	77
7.4.2	Kredite für Wohnmiethäuser .....	79
7.4.3	Kredite für gewerbliche Immobilien.....	80
7.5	Auswirkungen aus Sicht der Banken .....	82
8	Schlussfolgerungen.....	86
8.1	Ratings werden noch wichtiger .....	86
8.2	Gute Objekte bevorzugt.....	87
8.3	Wettbewerbsvorteil für pfandbrieffähige Kredite.....	88
8.4	Fristentransformation verlagert sich zum Kunden .....	89
8.5	Monitoring der Kreditkonditionen .....	89
8.6	Information und Transparenz.....	89
	Kurzfassung.....	91
	Literaturverzeichnis.....	92
	Abbildungsverzeichnis .....	101
	Tabellenverzeichnis .....	102

**ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS**

AIRB	Advanced Internal Ratings Based Approach (Fortgeschrittener IRB-Ansatz)
Art.	Artikel/Article
BCBS	Basel Committee on Banking Supervision (Basler Ausschuss für Bankenaufsicht)
BGBL	Bundesgesetzblatt
BIS	Bank for International Settlement (Bank für internationalen Zahlungsausgleich)
Bp	Basispunkte
BWG	Bankwesengesetz
CAD	Capital Adequacy Directive (Kapitaladäquanzrichtlinie)
CRD	Capital Requirements Directive (Richtlinie über Eigenkapitalanforderungen)
CRD IV	Capital Requirements Directive IV
CRR	Capital Requirements Regulation
EBA	European Banking Authority
etc.	et cetera
EU	Europäische Union
FED	Federal Reserve System
FMA	Finanzmarktaufsicht
G20	Gruppe der Zwanzig
IRB-Ansatz	Auf internen Ratings basierender Ansatz (Internal Ratings Based Approach)
KMU	Kleine und mittlere Unternehmen
LCR	Liquidity Coverage Ratio
LTV	Loan to Value
NSFR	Net Stable Funding Ratio
ÖNB	Österreichische Nationalbank
p.a.	per annum
RWA	Risk Weighted Assets (Risikogewichtete Aktiva)
SEC	U.S. Securities and Exchange Commission (amerikanische Börsenaufsichtsbehörde)
SolvaV	Solvabilitätsverordnung
usw.	und so weiter

# 1 Einleitung

Hypothekarkredite schlechter Bonität, die mittels Verbriefung in Wertpapiere übertragen und mit guten Ratings versehen wurden, waren letztlich der Auslöser einer Immobilienkrise in den USA, die in weiterer Folge nach dem Zusammenbruch der Investment Bank Lehman Brothers im September 2008 eine globale Finanz- und Bankenkrise zum Ausbruch brachte.

Es ist schon paradox, dass ausgereicht Hypothekarfinanzierungen, die auf Grund ihrer dinglichen Besicherung in Form von Grundpfandrechtlichen Sicherheiten generell als sichere Kreditarten gelten, zum Auslöser dieser Finanzkrise wurden, die uns seit 2008 in Wellen unterschiedlicher Intensität in Atem hält.

Als Antwort auf die Finanzkrise einigten sich die größten Wirtschaftsnationen (G20) auf eine strengere Regulierung der Finanzinstitute. Ergebnis dieser Verständigung ist das vom Basler Bankenausschuss erstellte Konzept „Basel III“. Diese darin definierten Maßnahmen sollen den Bankensektor widerstandsfähiger gegen Krisen machen und gleichzeitig dafür sorgen, dass Banken auch zukünftig ihrer Aufgabe zur Finanzierung der Wirtschaft nachkommen.

Basierend auf diesen Empfehlungen hat die Europäische Kommission im Juli 2011 einen Vorschlag für die Verschärfung der Bankenregulierung vorgelegt, welcher 2013 in Kraft treten soll. Diese Richtlinie und Verordnung sollen innerhalb der EU die unter „Basel III“ empfohlenen Maßnahmen umsetzen und stellen eine Fortführung und Ergänzung der „Basel II“ und „Basel I“-Maßnahmen dar. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um verschärfte Anforderungen an die Quantität und Qualität des aufsichtsrechtlichen Eigenkapitals von Banken, sowie die Einführung neuer Liquiditätsvorschriften und Verschuldungsobergrenzen.

## 1.1 Fragestellung

Wenngleich die neuen Maßnahmen direkt an die Banken gerichtet sind, so stimmen Experten darin überein, dass sie doch Auswirkungen auf die Bepreisung, Konditionengestaltung, Beleihungshöhe, Besicherung und das Ausmaß der Kreditvergabe der Banken haben werden. Hypothekarkredite haben eine signifikante Bedeutung für europäische Banken als wichtiger Bestandteil ihres Kreditgeschäfts. So machen aktuell Hypothekarkredite rund 72% der gesamten

Kreditvergabe an Privathaushalte aus. Gleichzeitig haben Mortgage Covered Bonds (in Österreich und Deutschland in Form von Pfandbriefen) einen Anteil von rund 75% am Covered Bond Markt, was rund 1.789 Mrd. Euro entspricht.

Gleichsam stellen Hypothekarkredite eine wichtige Finanzierungsquelle für Immobilieninvestoren und Privathaushalte dar. Es stellt sich nun die Frage, welche Auswirkungen Basel III in Form der geplanten Regelwerke auf europäischer Ebene konkret auf das Hypothekarkreditgeschäft haben wird und was Kreditnehmer davon zu erwarten haben. Mit welchen Änderungen bei der Bepreisung und Beleihungshöhe müssen Kreditnehmer von Hypothekarkrediten in Zukunft rechnen? Wird es weitere Unterschiede bei Krediten für Gewerbe-, Wohn- oder Spezialimmobilien geben und wie werden sich diese für Kreditnehmer auswirken?

## **1.2 Ziel und Aufbau der Arbeit**

Im ersten Teil der Arbeit sollen – nach einer überblicksmäßigen Einordnung des neuen Regelwerks in die bestehenden Vorschriften – die tatsächlichen Neuerungen der von der Europäischen Kommission vorgelegten Regelwerke zur Umsetzung von Basel III analysiert werden. Dabei soll einerseits dargestellt werden, inwiefern sich durch die neuen Bestimmungen die bisher geltenden Regelwerke ändern und andererseits, welche Regelungen durch Basel III neu eingeführt werden.

Im zweiten Teil soll die Strukturierung von Hypothekarkrediten, ein Überblick über Hypothekenpfandbriefe und die Bedeutung der Hypothekarfinanzierungen in Österreich dargestellt werden. Im dritten Teil der Arbeit werden die Auswirkungen des Basel III-Regelwerkes auf das Hypothekarkreditgeschäft analysiert.

Ziel dieser Arbeit ist ausschließlich die Betrachtung von Hypothekarkrediten, andere Formen der Immobilienfinanzierung bleiben unberücksichtigt. Im Besonderen sollen die Auswirkungen der neuen Kapital- und Liquiditätsregeln auf Hypothekarkredite analysiert werden. In der Folge soll auf die zu erwartenden Auswirkungen auf die Kreditvergabe und Finanzierungsparameter von Hypothekarkrediten wie z.B. Laufzeiten, Bepreisung, Beleihungshöhe, Financial Covenants und Besicherung eingegangen werden.

Einer besonderen Betrachtung sollen dabei pfandbrieffähige Hypothekarkredite unterzogen werden. Dies deshalb, da die neuen Liquiditätsvorschriften auch bedeutende Änderungen für Covered Bonds wie z.B. Pfandbriefe bringen. Auf

Grund der Bedeutung des Hypothekendarlehenbriefes als Refinanzierungsquelle der Banken für Hypothekendarlehen sind somit auch die Änderungen der anwendbaren Regelungen für Darlehenbriefe und ihre Auswirkungen für die Finanzierungsparameter von Hypothekendarlehen von Interesse für Kreditnehmer.

Der Vorschlag des Regelwerks der Europäischen Kommission zur Umsetzung von Basel III ist zwar durch ECOFIN Ende November 2011 bereits beschlossen, aber vom Europäischen Parlament noch nicht final angenommen worden. Es ist dennoch davon auszugehen, dass das Basel III-Regelwerk Eingang in die europäischen und nationalen Bankenaufsichtsgesetzgebungen finden wird. Auf Grund des noch jungen Themas beschäftigen sich die bislang bestehenden Arbeiten zu Basel III daher in erster Linie mit den Auswirkungen auf die Banken und den Kreditsektor, jedoch nicht mit den Folgen für das Hypothekendarlehengeschäft. Mit dieser Arbeit soll diese Lücke geschlossen werden und die zu erwartenden Auswirkungen in strukturierter Weise analysiert werden.

### **1.3 Grundlage der Arbeit**

Klarstellend ist anzumerken, dass das Basel III-Rahmenwerk kein rechtlich bindendes Dokument darstellt. Die Regelungen müssen erst in die nationalen Gesetze der Mitgliedsstaaten aufgenommen werden, ehe sie zur Anwendung kommen, wobei die Regelungen zumeist nicht wortgetreu sondern mit Abänderungen übernommen werden. Das bedeutet, dass sich die Inhalte der den Bankbereich betreffenden gesetzlichen Regelungen vom Wortlaut des Basel III-Dokuments unterscheiden können. Innerhalb der EU wird Basel III in Form einer neuen Verordnung und einer Richtlinie umgesetzt, die sich zwar sehr eng am Basler Entwurf orientieren und diesen teilweise wortgleich übernehmen, aber dennoch in Detailregelungen leicht abweichen.<sup>1</sup>

Bislang liegen nur Vorschläge für ein Regelwerk zur Umsetzung von Basel III vor, die nach wie vor Gegenstand von Verhandlungen zwischen Europäischem Parlament und Rat der Europäischen Union im Rahmen des ordentlichen Gesetzgebungsverfahrens sind. Aus diesem Grund basiert die gegenständliche Arbeit auf den von der Europäischen Kommission vorgelegten Entwürfen einer Richtlinie und einer Verordnung vom 20. Juli 2011 und dem darauf aufbauenden Kompromissvorschlag des Rates der Europäischen Union vom 21. Mai 2012.

---

<sup>1</sup> vgl. Europäische Kommission (2011a): Punkt 1.2

## 2 Die Bankenregulierung in der EU

Die für Österreich relevanten Regulierungen für den Bankbereich werden durch EU-Regelwerke vorgegeben. Auf supranationaler Ebene gibt es jedoch keine weltweite Bankenaufsichtsbehörde. Die Zusammenarbeit der größten Industrienationen der Welt im Bereich der Bankenaufsicht und -regulierung erfolgt vor allem über den Basler Ausschuss für Bankenaufsicht.

### 2.1 Der Basler Ausschuss für Bankenaufsicht

Wichtigstes Gremium für die kontinuierliche Zusammenarbeit der Bankenaufsicht ist der sogenannte Basler Ausschuss für Bankenaufsicht, welcher 1974 von den Präsidenten der Zentralbanken der G10 Nationen gegründet wurde. Der Basler Ausschuss für Bankenaufsicht ist ein ständiger Ausschuss der Bank für Internationalen Zahlungsausgleich in Basel.<sup>2</sup> Mitglieder des Ausschusses sind hochrangige Vertreter der Bankenaufsichtsinstanzen und Zentralbanken von 27 Ländern, darunter die G20<sup>3</sup>, das sind 19 Länder und die EU, sowie einige andere Länder wie die Schweiz, Hongkong oder Singapur.<sup>4</sup> Der Basler Ausschuss tritt alle drei Monate zusammen und sieht seine Aufgabe in der Verbesserung der Qualität und des Verständnisses der Bankenaufsicht durch Informationsaustausch, Verbesserung der Aufsichtstechniken und Empfehlung von Mindeststandards. Wenngleich der Basler Ausschuss zwar keine supranationalen Aufsichtskompetenzen besitzt und seine Standards und Richtlinien nicht rechtlich bindend sind, bilden diese Empfehlungen jedoch die Basis für lokale nationale Bankengesetzgebung in den Mitgliedsstaaten. Bedenkt man, dass alleine die G20 mehr als 80% des BIP auf sich vereinen, so lässt sich die Bedeutung der Empfehlungen dieses Gremiums ermessen. Österreich ist zwar nicht Mitglied des Basler Ausschusses, seine Empfehlungen sind für Österreich insofern aber dennoch gleichsam von Bedeutung, als die EU als Teil der G20 Mitglieder im Basler

<sup>2</sup> vgl. BCBS (2009): <http://www.bis.org/bcbs/about.htm> - abgefragt am: 8.7.2012

<sup>3</sup> Die Gruppe der Zwanzig (G20) ist ein informelles Forum der 19 größten Industrienationen der Welt und der EU und ist das zentrale Forum für die wirtschaftliche Zusammenarbeit dieser Länder. Die G20-Staaten vereinen rund 80% des weltweiten Bruttoinlandsprodukts, drei Viertel des Welthandels und rund zwei Drittel der Bevölkerung weltweit. Quelle: Deutsche Bundesregierung: Die G20. <http://www.bundesregierung.de> – abgefragt am 9.7.2012

<sup>4</sup> Mitgliedsländer des Basler Ausschusses sind: Argentinien, Australien, Belgien, Brasilien, China, Deutschland, Frankreich, die SVR Hongkong, Indien, Indonesien, Italien, Japan, Kanada, Korea, Luxemburg, Mexiko, die Niederlanden, Russland, Saudi-Arabien, Schweden, die Schweiz, Singapur, Spanien, Südafrika, die Türkei, die USA und das Vereinigte Königreich – Quelle: Basler Ausschuss (rev. 2011)

Ausschuss vertreten ist. Dadurch sind dessen Beschlüsse mittelbar die Basis für die Weiterentwicklung der EU-weiten Regelungen zur Bankenaufsicht, welche dann entweder unmittelbar oder nach Umsetzung in nationales Recht auch in Österreich umzusetzen sind.<sup>5</sup>

## **2.2 Bestehender Regulierungsrahmen innerhalb der EU**

Bevor im nachfolgenden Kapitel die Neuerungen des unter dem Titel Basel III bekannten Maßnahmenpaketes im Detail beschrieben werden, wird ein kurzer Überblick über die bestehende Bankenregulierung innerhalb der EU gegeben, da die Neuerungen von Basel III auf bestehenden Vereinbarungen aufsetzen.

Basis für die Regulierung der Geschäftstätigkeit der Banken in Österreich ist das Bankwesengesetz (BWG), welches wiederum auf den rechtlichen Grundlagen zur Bankenregulierung der EU basiert. Die bislang wichtigsten Grundlagen stellen die Richtlinie über Eigenkapitalanforderungen 2006/48/EG (CRD) und die Kapitaladäquanzrichtlinie 2006/49/EG (CAD) dar.<sup>6</sup> Mit diesen Richtlinien wiederum wurde der Basel II-Akkord umgesetzt, welcher vom Basler Ausschuss 2004 veröffentlicht wurde.<sup>7</sup>

Die nationale Umsetzung dieser Richtlinien in der EU erfolgte im Jahr 2006, die Vorschriften sind am 1.1.2007 in Kraft getreten und seit 1. Jänner 2008 verpflichtend anzuwenden.<sup>8</sup>

Die Regelwerke, die das Basel II-Rahmenwerk in der EU umsetzen, waren somit noch relativ jung und gerade einmal neun Monate verpflichtend, als mit der Pleite von Lehman Brothers im September 2008 der erste Höhepunkt der Bankenkrise erreicht wurde.

Bereits 1988 wurde mit Basel I eine einheitliche Eigenkapitalvereinbarung hinsichtlich der Mindesteigenkapitalhöhe von 8% vereinbart, wobei die Kreditrisiken

---

<sup>5</sup> vgl. BMF: Basler Ausschuss für Bankenaufsicht: [http://www.bmf.gv.at/finanzmarkt/baslerausschussfrba\\_11398/\\_start.htm](http://www.bmf.gv.at/finanzmarkt/baslerausschussfrba_11398/_start.htm) – abgefragt am: 8.7.2012

<sup>6</sup> vgl. FMA: Basel III- <http://www.fma.gv.at/de/sonderthemen/basel-iii.html> - abgefragt am: 29.6.2012

<sup>7</sup> vgl. Council of the EU (2012a): Tz (24); vgl. auch Deutsche Bundesbank: Basel II – <http://www.bundesbank.de> – abgefragt am: 9.7.2012

<sup>8</sup> vgl. BMF: Basel II.- Erhöhte Finanzmarktstabilität durch neue Eigenkapitalvorschriften: <http://www.bmf.gv.at> – abgefragt am: 8.7.2012

wenig differenziert beurteilt wurden.<sup>9</sup> Globales Ziel des Basel II-Akkordes war die Stärkung der Sicherheit und Solidität des Finanzsystems. Mit Basel II wurde von der pauschalen Eigenkapitalhinterlegung, die in Basel I eingeführt wurde, abgegangen und die Höhe der Eigenkapitalhinterlegung vom eingegangenen Risiko des Kreditnehmers abhängig gemacht. Vereinfacht ausgedrückt bedeutet das, dass Banken Kredite an Kreditnehmer mit guter Bonität mit weniger Eigenkapital unterlegen müssen bzw. Kredite an Kreditnehmer mit schlechterer Bonität mit mehr Eigenkapital unterlegen müssen.<sup>10</sup> Darüber hinaus können Banken wählen, ob sie eine standardisierte Risikomessmethode verwenden (Standardansatz) und somit ein pauschales Risikogewicht anwenden, oder ob sie eigene Risikomesssysteme umsetzen, die die Ratingergebnisse der Unternehmen direkt für die Bemessung der notwendigen Eigenkapitalunterlegung verwenden.<sup>11</sup>

Basel II brachte auch neue Regelungen hinsichtlich der qualitativen Bankenaufsicht und der Offenlegungspflichten der Banken. Diese drei Schwerpunkte bilden gleichsam die drei Säulen von Basel II, wobei im Vergleich zu Basel I die Säulen zwei und drei neu dazugekommen waren.

Als erste Antwort auf die Finanzkrise hat der Basler Ausschuss im Juli 2009 die Rahmenvereinbarung Basel 2.5 veröffentlicht, mit welcher die Risikobemessung von Verbriefungen verbessert werden sollten.<sup>12</sup> Basel 2.5 wurde von der EU im Rahmen einer Änderungsrichtlinie umgesetzt und ist seit 2010 in Kraft.<sup>13</sup>

### **2.3 Antrieb für die Entwicklung von Basel III**

Die US-Hypothekenkreditkrise und in weiterer Folge die durch sie ausgelöste Finanz- und Bankenkrise, hat die Defizite der Bankenaufsicht und des Risikomanagements der Banken und ihrer Aufsichtsorgane deutlich offenbart.

---

<sup>9</sup> vgl. Bundesverband deutscher Banken (2011): 5

<sup>10</sup> vgl. Bundesverband deutscher Banken (2011): 5

<sup>11</sup> vgl. Bundesministerium für Finanzen: Grundzüge von Basel II: [www.bmf.gv.at](http://www.bmf.gv.at) – abgefragt am: 8.7.2012

<sup>12</sup> vgl. Basler Ausschuss (2012): 8

<sup>13</sup> Anmerkung: Richtlinie 2010/76/EU vom 24. November 2010 zur Änderung der Richtlinien 2006/48/EG (CRD) und 2006/49/EG (CAD)

### 2.3.1 Die US-Hypothekenbankenkrise als Auslöser der Finanzkrise

Auslöser der Hypothekenkrise war kein Konjunkturerinbruch der Realwirtschaft sondern vielmehr die ausufernde Kreditvergabe US-amerikanischer Banken an Kreditnehmer mit minderer Bonität (sogenannte Subprimes), deren Kredite in weiterer Folge in Form von Verbriefungen an den Kapitalmarkt weiterverkauft wurden. Die verbrieften Kredite wurden an Ein-Zweckgesellschaften verkauft, von Ratingagenturen bewertet und anschließend als Wertpapiere an Anleger in aller Welt verkauft. Die Gefahr dieser Praxis wurde von den für die Aufsicht zuständigen Behörden ganz offensichtlich nicht erkannt.

*„Wissenschaft und Praxis hatten die Gefahren aus der zunehmenden Verbriefungstätigkeit an den Märkten vor Ausbruch der Hypothekenkrise größtenteils nicht erkannt. Die zunehmende Verbreitung von Kreditverbriefungen wurde eher für einen stabilisierenden Faktor gehalten.“<sup>14</sup>*

Dabei sind zwei Aspekte aufeinander getroffen: Einerseits eine immer laxere Kreditvergabe unter Eingehung immer größerer Risiken, was von der zuständigen US-Aufsichtsbehörde Fed nicht eingedämmt wurde. Andererseits waren ein Großteil der Kreditvergaben von Subprime-Darlehen der Bankenaufsicht entzogen, da die Kreditinstitute, welche die Darlehen vergaben bzw. die Verbriefungen durchführten, nicht der Kontrolle der Bankenaufsicht unterlagen. So ist die Fed in den USA im Wesentlichen nur für die Beaufsichtigung der Geschäftsbanken zuständig, nicht aber für Investmentbanken, welche von der Wertpapieraufsicht (SEC) kontrolliert werden. Ein großer Teil der Darlehen wurde aber von Banken vergeben, die weder von der Fed noch der SEC beaufsichtigt wurden und auch nicht Mitglied im Einlagensicherungssystem sind. Am Ende wurde insgesamt rund die Hälfte aller Subprime-Darlehen von Banken vergeben, die nicht der Aufsicht der Fed unterlagen.<sup>15</sup>

*„Kreditrisiken sind in den letzten Jahren in zunehmendem Maße an Quasi-Versicherer und Quasi-Banken (Ein-Zweck-Gesellschaften) weitergereicht worden und weniger an Hypothekenversicherer oder andere Banken. Ein großer Teil der Risiken hat damit den Rahmen des nationalen Bank- und Versicherungsrechts und der nationalen Finanzdienstleistungsaufsicht verlassen. Sie sind in einen weitgehend unregulierten und unbeaufsichtigten Graumarkt abgewandert.“<sup>16</sup>*

---

<sup>14</sup> Kofner (2009): 29

<sup>15</sup> vgl. Kofner (2009): 32

<sup>16</sup> Kofner (2009): 27

Dies macht deutlich, dass die bestehenden Aufsichtsregelungen nicht ausreichend sind, um alle Marktteilnehmer der Bankenseite zu umfassen, und erklärt den Bedarf, dies zu ändern.

Neben der Tatsache, dass Kredite durch die Aufsichtsarbitrage zunehmend aus der Kontrolle durch die Aufsichtsbehörden verschwanden, sorgte auch die zunehmend laxe Kreditvergabe der Banken, die von den Aufsichtsbehörden ebenfalls nicht eingeschränkt wurde, dazu, dass immer mehr Kredite an Kreditnehmer schlechter Bonität vergeben wurden.

*„Zwischen 2001 und 2006 ist das Segment der Darlehen an Hypothekenschuldner mit schlechter ‚Bonität‘ (ein Synonym für minderwertige Kreditwürdigkeit) enorm gewachsen. Während die jährlichen Zuwachsraten bei den neu vergebenen Subprime-Krediten in den Jahren 2001 und 2002 noch bei 26 und 23% gelegen haben, wurden in den Jahren 2003 und 2004 bereits Zuwächse von 56 und 60% verzeichnet.“<sup>17</sup>*

Im Jahr 2007 waren rund 13% aller Kredite für Eigenheime Subprime-Kredite. Das entspricht einem Volumen von mehr als einer Billion Dollar, rund 700 Milliarden Dollar davon wurden verbrieft.<sup>18</sup>

### **2.3.2 Die Bankenkrise in der EU**

Die US-Hypothekenkreditkrise hat eine internationale Finanz- und Bankenkrise ausgelöst und sowohl amerikanische als auch europäischen Banken stark getroffen. Aufgrund der hohen Kreditforderungen, die abgeschrieben werden mussten und somit das Eigenkapital der Banken minderten, hat sich die Eigenkapitalausstattung zahlreicher Banken als nicht ausreichend erwiesen. Die Europäische Kommission beziffert die krisenbedingten Verluste europäischer Kreditinstitute zwischen 2007 und 2010 basierend auf Schätzungen des IWF auf beinahe 1 Billion Euro bzw. 8% des BIP der EU. Um größere Schäden für die Volkswirtschaften zu vermeiden, die bei einem Zusammenbruch der Banken erwartet worden wären, mussten die Staaten zahlreiche Banken durch Verstaatlichung und Notkredite vor der drohenden Insolvenz retten. In der Folge hat die Europäische Kommission mehr als 4,6 Billionen Euro an Hilfgeldern für Banken genehmigt.<sup>19</sup>

---

<sup>17</sup> Kofner (2009): 5

<sup>18</sup> vgl. Kofner (2009): 5

<sup>19</sup> vgl. Europäische Kommission (2011a): Punkt 1.1

### 3 Basel III

*„Die Hypotheken und Finanzmarktkrise hat uns gelehrt, dass ein stabiles System der Immobilienfinanzierung vor allem eine stetige Kreditversorgung voraussetzt. Gemessen an diesem Kriterium sind die ‚bankdominierten‘ den ‚marktbasierten‘ Finanzsystemen überlegen. Wenn man eine geringe Volatilität der Märkte erreichen will, so muss man die Regulierung des Bankensystems dafür sorgen, dass auch unter ungünstigen Rahmenbedingungen möglichst wenige Kredite notleidend werden. Das heißt aber auch, die Zahl der Risikokredite von vornherein zu begrenzen.“<sup>20</sup>*

In diesem Kapitel sollen die für Immobilienfinanzierungen wesentlichen Regelungen des Basel III-Rahmenwerkes in Form der geplanten Regelwerke der EU analysiert werden.

#### 3.1 Ziele von Basel III

Als Antwort auf die globale Banken- und Finanzmarktkrise, ausgelöst durch die Hypothekenkreditkrise in den USA und dadurch offensichtlich gewordene Schwachstellen der Bankenaufsicht und -regulierung, haben die G20 beschlossen, ihre Regelungen für die Regulierung der Bank zu überarbeiten. Im Rahmen des G20-Gipfels in Pittsburgh, USA, im September 2009, also ein Jahr nach der Pleite von Lehman Brothers, wurde der Basler Ausschuss mit der Ausarbeitung neuer Regelungen beauftragt.<sup>21</sup>

Im Dezember 2010 schließlich veröffentlichte der Basler Ausschuss das sogenannte Basel III-Rahmenwerk.<sup>22</sup> Basel III stellt dabei eine Ergänzung und Änderung des bestehenden Rahmenwerks Basel II für die Eigenkapitalanforderungen für Banken dar. Es sollen damit die Schwachstellen von Basel II, die im Zuge der Finanz- und Bankenkrise sichtbar wurden, behoben werden. Der Basler Ausschuss definiert die Ziele seines Reformpaketes zur Stärkung der Bankenregulierung und des Risikomanagements wie folgt:

*„Ziel dieser Maßnahmen ist es:*

<sup>20</sup> Kofner (2009): 119

<sup>21</sup> vgl. Bundesverband deutscher Banken (2011): 4

<sup>22</sup> Anmerkung: Das Basel III-Rahmenwerk besteht aus dem Reformpapier *Basel III: Internationale Rahmenvereinbarung über Messung, Standards und Überwachung in Bezug auf das Liquiditätsrisiko* und *Basel III: Ein globaler Regelungsrahmen für widerstandsfähigere Banken und Bankensysteme*.

- Die Resistenz des Bankensektors gegenüber Schocks aus Stresssituationen im Finanzsektor und in der Wirtschaft, unabhängig von ihrem Ursprung, zu verbessern.
- Risikomanagement und Führungsstrukturen zu verbessern
- Transparenz und Offenlegung der Banken zu stärken<sup>23</sup>

Bei der Reform der Bankenaufsicht geht es um zwei Ansätze: Einerseits die mikroprudenzielle Regulierung, also die Stärkung der Widerstandskraft der einzelnen Banken in Stressphasen und andererseits der makroprudenzielle Ansatz, also die Erhöhung der Widerstandskraft gegen systemweite Risiken sowie gegen prozyklische Verstärkung dieser Risiken im Zeitverlauf.<sup>24</sup>

### **3.2 Umsetzung von Basel III in EU-Recht**

Basel III stellt an sich kein für die Mitgliedsstaaten verbindliches Regelwerk dar, sondern Empfehlungen, auf deren Umsetzung sich die Experten der entsendenden Staaten geeinigt haben. Die Regelungen müssen in jeweils nationale Gesetze gegossen werden, um in den Mitgliedsstaaten zur Anwendung zu kommen.

Auf Basis des Basel III-Rahmenwerkes hat die Europäische Kommission einen Vorschlag erarbeitet und im Juli 2011 veröffentlicht. Der Vorschlag umfasst zwei Rechtsakte: Eine Richtlinie, die Capital Requirements Directive IV (CRD IV), und eine Verordnung, die Capital Requirements Regulation (CRR). Der Vorschlag hält sich dabei sehr eng an die Empfehlungen des Basel III-Reformpakets des Basler Ausschusses. Grundsätzlich weichen nur Themenbereiche vom Vorschlag des Basler Ausschusses ab, die europäische Spezifika betreffen oder daraus resultieren, dass die EU Basel III für alle Banken in Europa umsetzen will und nicht nur für die größten international tätigen Institute.

Die bestehende Bankenrichtlinie (CRD) und die Kapitaladäquanzrichtlinie (CAD), die den Basel II-Akkord umsetzen, werden durch die CRD IV und die CRR ersetzt.<sup>25</sup>

Der Vorschlag befindet sich derzeit in der abschließenden Konsultation des Trilogs.<sup>26</sup> Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Arbeit liegt noch kein endgültig

---

<sup>23</sup> Bank for International Settlements (2012): [http://www.bis.org/bcbs/basel3\\_de.htm](http://www.bis.org/bcbs/basel3_de.htm) - abgefragt am: 15.2.2012

<sup>24</sup> vgl. Bank for International Settlements (2012): [http://www.bis.org/bcbs/basel3\\_de.htm](http://www.bis.org/bcbs/basel3_de.htm) - abgefragt am: 15.2.2012

<sup>25</sup> FMA: Basel III: <http://www.fma.gv.at/de/sonderthemen/basel-iii.html> - abgefragt am: 29.6.2012

angenommener Text vor. Aufgrund der Bedeutung dieses Regelwerkes ist jedoch von einer baldigen Umsetzung auszugehen, da der ECOFIN die Umsetzung als prioritär erachtet.<sup>27</sup> Der ursprünglich von der EU geplante Beschluss des Regelwerks bis Ende 2012 und ein Inkrafttreten am 1. Jänner 2013 konnte jedoch nicht eingehalten werden. Als neuer Termin für das Inkrafttreten erscheint Mitte/Ende 2013 bzw. Anfang 2014 am wahrscheinlichsten.<sup>28</sup>

Im Gegensatz zu Basel II werden die Regelungen von Basel III nunmehr in Form einer Verordnung, also unmittelbar in jedem Mitgliedsland gültigem Recht, und einer Richtlinie umgesetzt. Die Verordnung muss nicht erst in nationale Gesetze gegossen werden, sondern stellt unmittelbar geltendes Recht dar. Dadurch sind Teile der nationalen Gesetze, in Österreich betrifft das Teile des BWG, durch Novellierung anzupassen.<sup>29</sup>

### **3.3 Ziele und Inhalte des neuen EU-Regelwerkes**

*„Das übergeordnete Ziel des Vorschlages besteht darin, den EU-Bankensektor widerstandsfähiger zu machen und gleichzeitig dafür zu sorgen, dass die Banken weiterhin die Wirtschaft und das Wachstum finanzieren.“<sup>30</sup>*

Die Neuregelungen im Rahmen der Umsetzung von Basel III verfolgen grundsätzlich drei wesentliche Ziele:<sup>31</sup>

- Zunächst soll die Eigenkapitalausstattung der Banken in Europa so verbessert werden, dass sie Krisen in Zukunft aus eigener Kraft bewältigen können. Dabei soll sowohl die Quantität der Eigenkapitalausstattung als auch die Qualität erhöht werden.
- Ein weiterer großer Teilbereich umfasst die Ausweitung der Befugnisse der Aufsichtsbehörden mit dem Ziel die Banken enger zu überwachen und im Anlassfall mit Sanktionen belegen zu können.

---

<sup>26</sup> Beim Trilog handelt es sich um informelle Dreiertreffen zwischen Vertretern des Europäischen Parlaments, des Rates der Europäischen Union und der Europäischen Kommission im Rahmen ordentlicher Gesetzgebungsverfahren (Mitentscheidungsverfahren) um die Entscheidungsfindung zu erleichtern und Blockaden des Europäischen Parlaments oder des Rates im Vorfeld zu vermeiden. Quelle: Europäisches Parlament (2012): 23-25

<sup>27</sup> vgl. Council of the EU: Press release, 9. Oktober 2012

<sup>28</sup> vgl. <http://www.eu-infothek.com> (13.12.2012) – abgefragt am 31.12.2012

<sup>29</sup> vgl. Deutsche Bundesbank (2011): 6

<sup>30</sup> Europäische Kommission: Pressemitteilung vom 20.7.2011

<sup>31</sup> vgl. Europäische Kommission: Pressemitteilung vom 20.7.2011

- Das dritte große Ziel ist die Schaffung eines verbindlichen einheitlichen Regelwerkes für die Bankenregulierung in allen Mitgliedsstaaten der EU. Das soll für mehr Transparenz und auch eine bessere Durchsetzung des Regelwerkes sorgen, insbesondere im Hinblick auf die geplante gemeinsame Bankenaufsicht innerhalb der EU.

Der erste Punkt zielt somit darauf ab, die Eigenkapitalsituation der Bank allgemein zu verbessern, und verlangt von den Banken große Anstrengungen um dies zu erreichen. Es wird dabei nicht Bezug genommen auf einen speziellen Geschäftszweig der Banken sondern auf das Bankgeschäft generell.

Der zweite Punkt greift das Problem der erwähnten Aufsichtsarbitrage auf und soll einen der bestehenden Schwachpunkte von Basel II beseitigen.

Der dritte Punkt zielt auf die Vereinheitlichung der Regelungen der Bankenaufsicht aus, die derzeit in Europa aufgrund zahlreicher Wahlrechte, obgleich diese auf den bestehenden EU-Regelwerken basieren, durchaus unterschiedlich sind.

In den nachfolgenden Kapiteln werden die wesentlichen Änderungen von Basel III, die durch den EU-Vorschlag umgesetzt werden sollen, erörtert. Da sich Basel III auf Kreditinstitute allgemein bezieht und nicht auf einzelne Produktklassen, werden im Folgenden nur jene Neuregelungen betrachtet, welche eine aus heutiger Sicht absehbare Auswirkung auf Immobilienfinanzierungen haben können. Eine Darstellung aller anderen Änderungen entfällt daher.

### **3.4 Einheitliches Regelwerk (Single Rule Book)**

Die Umsetzung von Basel III erfolgt in Form einer Richtlinie und einer Verordnung. Die Richtlinie muss erst in jedem Mitgliedsstaat in nationale Rechtsnormen umgesetzt werden. Die Verordnung hingegen stellt unmittelbar geltendes Recht dar. Damit werden die Aufsichtsregelungen für Banken, die gegenwärtig in nationalen Gesetzen geregelt werden, in einem Rechtsinstrument zusammengefasst. Ziel ist eine maximale Harmonisierung der Bankenaufsichtsregelungen innerhalb der EU-Mitgliedsstaaten.

Die derzeitigen Bestimmungen erlauben den EU-Mitgliedsstaaten zahlreiche Wahlrechte und Ermessensspielräume und geben ihnen die Möglichkeit, ihren Banken einseitig strengere Regeln aufzuerlegen. Letzteres wird auch als

Goldplating bezeichnet.<sup>32</sup> Laut Ansicht der Europäischen Kommission beeinträchtigen diese Abweichungen die grenzübergreifende Erbringung von Dienstleistungen von Banken und lassen ungleiche Wettbewerbsbedingungen entstehen, die den Binnenmarkt behindern. Außerdem führen sie zu Intransparenz und damit zu Rechtsunsicherheit. Durch die bisherige Umsetzung in nationales Bankenrecht und die vielen Wahlmöglichkeiten entstanden uneinheitliche und national unterschiedliche Bankenrechte. Mit der Schaffung eines einheitlichen Regelwerkes soll dem entgegen gewirkt und somit das Vertrauen in die Stabilität der Institute in der EU verstärkt werden.<sup>33</sup>

Dieser Punkt nimmt Bezug auf das Problem der Aufsichtsarbitrage, die als eine der Ursachen für die Hypothekenkreditkrise in den USA gesehen wird. Damit ist gemeint, dass die Banken jeweils in Rechtsgebiete ausweichen, in denen sie am wenigsten reguliert werden. Anders als in anderen Branchen sind Bankgeschäfte kaum ortsgebunden und können somit relativ problemlos in kurzer Zeit in andere Länder verlegt werden.<sup>34</sup>

Die oben erwähnten Wahlrechte umfassen u.a. auch die Risikogewichtung von Immobiliensicherheiten bei der Kreditvergabe und spielen eine wichtige Rolle bei der Bepreisung von Immobilienkrediten. Mit dieser Regelung werden diese Wahlrechte nunmehr entscheidend eingeschränkt bzw. für alle Mitgliedsstaaten einheitliche Bestimmungen eingeführt. Auf die Änderungen, die sich aus dem Wegfall der Wahlrechte ergeben, wird in Kapitel 3.8 im Detail eingegangen.

Nebeneffekt der Schaffung eines einheitlichen Regelwerkes in Form einer Verordnung und einer Richtlinie ist, dass die EU in Zukunft Änderungen der Verordnung schneller umsetzen kann, da diese unmittelbar Anwendung finden würden, und somit rascher auf Marktentwicklungen reagiert werden kann.

Mit dem Wegfall nationaler Optionen wird den Mitgliedsstaaten aber auch die Möglichkeit genommen, auf regionale Besonderheiten bzw. Marktentwicklungen zu reagieren. Zu diesem Zweck sind in dem Vorschlag drei Möglichkeiten enthalten, wie die nationalen Behörden den makroprudenziellen Problemen in ihren Mitgliedsstaaten begegnen können. Im Text wird in diesem Zusammenhang die

---

<sup>32</sup> vgl. Ortgies (2012): 61-67

<sup>33</sup> vgl. Europäische Kommission (2011a): Punkt 4.1

<sup>34</sup> vgl. Bundesverband deutscher Banken (2011): 9

Möglichkeit aufgezählt, dass Mitgliedsstaaten im Fall von Krediten, die durch Immobilien besichert sind, die Eigenkapitalanforderungen anpassen können.<sup>35</sup>

### **3.5 Eigenmittelerfordernis**

Wesentlicher Bestandteil von Basel III ist die Überarbeitung der aufsichtsrechtlichen Eigenmitteldefinition, um eine Verbesserung der Qualität als auch Quantität des Eigenkapitals zu erreichen und gleichzeitig auch die Berechnung der Eigenmittelunterlegung auf für alle Banken einheitliche Beine zu stellen.

Große Schwachstelle des bislang geltenden Regelwerkes ist die uneinheitliche Definition von Eigenkapital bzw. welche Kapitalinstrumente als solches anzurechnen sind. Dies hat dazu geführt, dass der Anteil von hybriden Kapitalinstrumenten am aufsichtsrechtlichen Eigenkapital stetig gestiegen ist. Unter hybridem Kapital werden Instrumente verstanden, die sowohl Merkmale von Eigen- und Fremdkapital aufweisen.<sup>36</sup> In der Folge war das vorhandene Eigenkapital nicht mehr ausreichend, um die im Zuge der Finanzkrise entstandenen Verluste auszugleichen.

Mit dem neuen einheitlichen Regelwerk soll diese Lücke geschlossen werden. Es werden die Kriterien für die Anerkennungsfähigkeit von Kapitalinstrumenten verschärft und vereinheitlicht.

Darüber hinaus hat sich die Kapitalausstattung der Banken als zu gering erwiesen, um die entstandenen Verluste zu absorbieren. Aus diesem Grund soll auch die Höhe des vorzuhaltenden Eigenkapitals sukzessive geändert werden.

#### **3.5.1 Die Mindesthöhe und Zusammensetzung der Eigenmittel**

Die aktuelle Rechtslage kennt drei Qualitäten von Eigenkapitalien:

- das Kernkapital (Tier 1 capital), bestehend aus hartem Kernkapital (Common Equity Tier 1 capital) und zusätzlichem Kernkapital (Additional Tier 1 capital)
- das Ergänzungskapital (Tier 2 capital) und
- Drittrangmittel (Tier 3 capital)

<sup>35</sup> vgl. Europäische Kommission (2011a): Punkt 5.1

<sup>36</sup> vgl. Deutsche Bundesbank (2011): 7

Künftig wird die Eigenmittelzusammensetzung vereinfacht, indem die Drittrangmittel zur Gänze entfallen. Die Eigenmittelzusammensetzung kennt in Zukunft nur mehr das Kernkapital (Tier 1 capital) und das Ergänzungskapital (Tier 2 capital).

Die Mindesteigenkapitalhöhe von 8% der risikogewichteten Aktiva bleibt zunächst wie bisher erhalten. Allerdings ändert sich dessen Zusammensetzung, indem der Mindestanteil des harten Kernkapitals schrittweise erhöht wird. In Zukunft muss das harte Kernkapital (Common Equity Tier 1) zumindest 4,5% der risikogewichteten Aktiva betragen. Das Kernkapital (Tier 1 capital) muss zumindest 6% aufweisen. Die Differenz kann mit zusätzlichem Kernkapital (Additional Tier 1) aufgefüllt werden.<sup>37</sup>

Zur Definition der Anrechenbarkeit von hartem Kernkapital und zusätzlichem Kernkapital sieht der Verordnungsvorschlag einen detaillierten Kriterienkatalog vor.<sup>38</sup> Der Fokus liegt dabei auf den Kriterien der effektiven Kapitaleinzahlung, der Dauerhaftigkeit der Kapitalbereitstellung, der Nachrangigkeit und uneingeschränkten Verlustteilnahme sowie des Verbots obligatorischer Ausschüttungen.<sup>39</sup>

Innovative Kernkapitalinstrumente, also zeitlich befristetes Kapital oder Kapital mit Anreizen zur vorzeitigen Rückzahlung (zB. Step-Up-Strukturen), dürfen in Zukunft wegen der nicht uneingeschränkten Verlustteilnahme und der nicht dauerhaften Verfügbarkeit nicht mehr angerechnet werden.<sup>40</sup>

Unter risikogewichteten Aktiva wird das Produkt aus einem Forderungswert mit dem Risikogewicht eines Kreditnehmers bezeichnet.<sup>41</sup>

Unter Basel II musste das Kernkapital (Tier 1 capital) insgesamt zumindest 4% betragen, wobei das harte Kernkapital (Common Equity Tier 1) zumindest einen Anteil von 2% und das zusätzliche Kernkapital (Additional Tier 1) max. 50% des Kernkapitals betragen durfte.

Unter Basel III wird somit die Höhe des harten Kernkapitals auf das 2,25fache erhöht (4,5% statt bisher 2%) und der Anteil der Kernkapitals (Tier 1 capital) um 50% gegenüber der bisherigen Rechtslage angehoben (6% statt bisher 4%).

---

<sup>37</sup> vgl. Europäische Kommission (2011a): Art. 87; Council of the EU (2012a): Art. 87

<sup>38</sup> vgl. Europäische Kommission (2011a): Art. 26ff; Council of the EU (2012a): Art. 26ff

<sup>39</sup> vgl. Deutsche Bundesbank (2011): 11

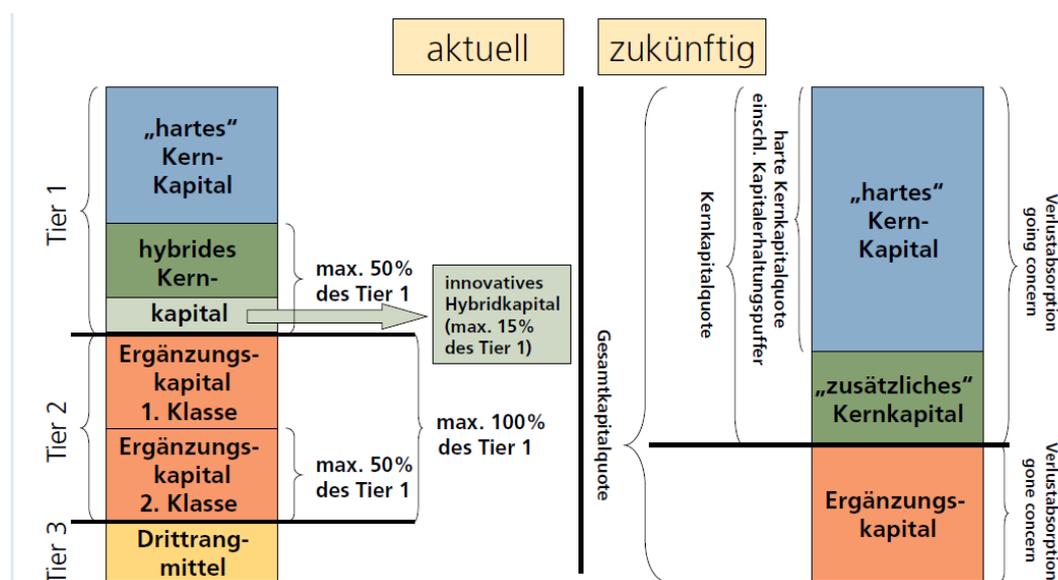
<sup>40</sup> vgl. Deutsche Bundesbank (2011): 12

<sup>41</sup> vgl. Deutsche Bundesbank (2011): 40

Das Ergänzungskapital (Tier 2) durfte bislang maximal 100% des Kernkapitals (Tier 1) ausmachen bzw. mind. 4% der risikogewichteten Aktiva. Mit Basel III wird die Bedeutung dieser Eigenmittelkategorie beschnitten und die Mindesthöhe auf 2% reduziert.<sup>42</sup>

Die nachfolgende Abbildung zeigt einen Vergleich der Eigenkapitalzusammensetzung zwischen Basel II und Basel III.

**Abbildung 1: Überarbeitung der Eigenmitteldefinition**



Quelle: Deutsche Bundesbank (2011): 10

### 3.5.2 Anrechenbarkeit von Eigenkapital

Anders als bisher werden in der Verordnung taxativ aufgezählte Kriterien genannt, welche für die Beurteilung der Anrechenbarkeit von Eigenkapital zu den jeweiligen Qualitätskategorien *hartes Kernkapital*, *zusätzliches Kernkapital* und *Ergänzungskapital* anzuwenden sind.<sup>43</sup> Die Definition des harten Kernkapitals ist nicht von der Rechtsform der Banken abhängig, sondern stellt ausschließlich auf die 14 Kriterien ab, die für die Anrechenbarkeit erfüllt werden müssen. Bei diesen Kriterien handelt es sich vor allem um die effektive Kapitaleinzahlung, die Dauerhaftigkeit der Kapitalbereitstellung, die Nachrangigkeit und uneingeschränkte Verlustteilnahme und das Verbot der obligatorischen Ausschüttungen. Aufgrund der bisherigen Umsetzung von Basel II im Rahmen nationaler Gesetze wurden die Anerkennungskriterien von den Mitgliedsstaaten bislang unterschiedlich

<sup>42</sup> vgl. Deutsche Bundesbank (2011): 18

<sup>43</sup> vgl. Europäische Kommission (2011a): Art. 26ff und Council of the EU (2012a): Art. 26ff

interpretiert.<sup>44</sup> Mit der Nennung abschließend aufgezählter Kriterien wird der oben erwähnten Forderung nach einer maximalen Harmonisierung des Bankenrechts Rechnung getragen. Außerdem werden dadurch Wettbewerbsverzerrungen innerhalb der EU entgegen gewirkt, weil z.B. Kapitalien in einem Land angerechnet werden, im anderen aber nicht.<sup>45</sup>

### 3.5.3 Abzugsposten

Ebenfalls neu und einheitlich definiert werden Abzugsposten, welche das Kernkapital vermindern. Die Abzugsposten wurden nicht nur vereinheitlicht, sondern auch deutlich erweitert, sodass die Mindestkapitalanforderungen dadurch noch weiter verschärft werden. In Zukunft müssen die Abzugsposten anders als bisher fast ausschließlich vom harten Kernkapital abgezogen werden, da dieses auch vorrangig für die Verlusttragungen herangezogen wird.<sup>46</sup> Darüber hinaus sind gegenüber der bisherigen Regelung die Abzugsposten erweitert worden. Beispielsweise müssen nunmehr entgegen der bisherigen Regelung aktive latente Steuern, Goodwill und andere immaterielle Vermögensgegenstände, Überschüsse aus leistungsorientierten betrieblichen Altersvorsorgeprogrammen sowie vorhersehbare Steuerbelastungen vom harten Kernkapital abgezogen werden.<sup>47</sup> Für die Ermittlung des Eigenmittelbestandes entsprechend der neuen Eigenmittelanforderungen wird das harte Kernkapital nach Abzug der Abzugsposten herangezogen.

### 3.5.4 Zusätzliche Kapitalpuffer

Eine gänzlich neue aber bedeutende Regelung betrifft die Einführung von Kapitalpuffern. Die Europäische Kommission verfolgt damit das Ziel, die Risiken der Prozyklizität und einer übermäßigen Verschuldung zu minimieren.<sup>48</sup>

#### Kapitalerhaltungspuffer

Die Banken werden verpflichtet, einen Kapitalpuffer in Höhe von 2,5% der risikogewichteten Aktiva schrittweise zwischen 2016 und 2019 aufzubauen und stets in Form von hartem Kernkapital zu halten. Durch Einführung des Kapitalerhaltungspuffers erhöht sich der gesamte Eigenmittelbedarf von 8% auf

<sup>44</sup> vgl. Deutsche Bundesbank (2011): 11

<sup>45</sup> vgl. Ortgies (2012): 61-67

<sup>46</sup> vgl. Deutsche Bundesbank (2011): 13-14

<sup>47</sup> vgl. Urbanek & Lembeck-Kapfer (2012): 28-29

<sup>48</sup> vgl. Europäische Kommission (2011b): Punkt 1.2.4

dann 10,5% der risikogewichteten Aktiva. Der Bedarf von hartem Kernkapital steigt dabei von 4,5% auf de facto 7,0%. Treten Verluste auf, so vermindern diese zuerst den Kapitalerhaltungspuffer. Die Banken können also ihren Geschäftsbetrieb ohne Einschränkung fortführen, solange nur der Puffer abgeschmolzen wird, aber das harte Kernkapital von mind. 4,5% erhalten bleibt. Die Sanktionen bei Nichterfüllung des Kapitalerhaltungspuffers umfassen Gewinnausschüttungsbeschränkungen bis der Zielwert des Puffers erreicht ist.<sup>49</sup>

#### Antizyklischer Kapitalpuffer

Darüber hinaus haben die Banken einen antizyklischen Kapitalpuffer in einer Phase mit übermäßigem Kreditwachstum aufzubauen, um somit für einen folgenden Abschwung gerüstet zu sein. Der Zielwert wird dabei von den Behörden der einzelnen Länder in einer Bandbreite von 0% bis 2,5% der risikogewichteten Aktiva festgelegt, kann jedoch in begründeten Fällen – eng verflochten mit den makroökonomischen Rahmenbedingungen eines Landes – auch über 2,5% betragen. Der antizyklische Kapitalpuffer ist ebenfalls aus hartem Kernkapital zu bilden.<sup>50</sup> Damit wird den Mitgliedsstaaten gewissermaßen wieder ein Gestaltungsrecht eingeräumt, wenngleich die Berechnungsmethode für den länderspezifischen Kapitalpuffer genau festgelegt ist. Die Höhe des institutsspezifischen Kapitalpuffers errechnet sich als gewichtetes Mittel aus den in den einzelnen Ländern des Kreditengagements der jeweiligen Bank geltenden nationalen Zielwerten.<sup>51</sup>

Damit ist für Banken der Anreiz gegeben, ihre Geschäftstätigkeit in Hinkunft zunehmend geographisch nach der Höhe der länderspezifischen Zielwerte auszurichten.<sup>52</sup>

Mit dem antizyklischen Kapitalpuffer soll ein übermäßiges Kreditwachstum in konjunkturell guten Zeiten vermieden werden, indem die Kreditkosten durch höhere Eigenmittelanforderungen erhöht werden und die Banken für schlechtere Zeiten

---

<sup>49</sup> vgl. Europäische Kommission (2011b): Punkt 5.5

<sup>50</sup> vgl. Europäische Kommission (2011b): Punkt 5.5 und Art. 122 ff; Council of the EU (2012b): Art. 122-124, 125 ff

<sup>51</sup> vgl. Andrea (2011)

<sup>52</sup> vgl. Andrae (2011)

gerüstet werden, weil sie in Phasen des Abschwungs den Kapitalpuffer wieder abschmelzen dürfen.<sup>53</sup>

Die Sanktionen bei Nichterfüllung der Anforderungen umfassen u.a. Restriktionen der Gewinnausschüttung und Bonuszahlungen.<sup>54</sup>

Durch Einführung des antizyklischen Kapitalpuffers kann sich das Eigenmittelerfordernis einer Bank somit auf bis zu 13,0% erhöhen, wenn für alle Länder des Kreditengagements ein antizyklischer Kapitalpuffer iHv. 2,5% zu bilden ist. Der Bedarf des harten Kernkapitals kann sich dabei auf bis zu 9,5% erhöhen.

Dabei ist zu erwähnen, dass aufgrund der Einführung des antizyklischen Kapitalpuffers, welcher für jedes Institut in Abhängigkeit der anteiligen Höhe seines Kreditengagements in den einzelnen Ländern errechnet wird, ein Vergleich der Eigenmittelquoten zwischen den Instituten ohne Betrachtung der institutsspezifischen antizyklischen Kapitalpuffer nicht mehr möglich ist. Das heißt, dass ein Institut zwar eine geringere Eigenmittelquote als ein anderes aufweisen kann, damit aber trotzdem seine spezifische Eigenmittelquote erfüllt, während ein anderes Institut mit einer insgesamt zwar höheren Eigenmittelquote dennoch unter seiner Mindesteigenmittelquote liegen kann.

#### Systemischer Risikopuffer für systemrelevante Banken

Als systemrelevant werden Banken angesehen, deren Zusammenbruch globale negative Auswirkungen auf die Finanzmarktstabilität haben würde („too big to fail“). Spezielle Kapitalanforderungen für systemisch relevante Banken (sogenannte SIFIs) sind im ursprünglichen Basel III-Paket und im Vorschlag der Europäischen Kommission vom Juli 2011 zwar noch nicht enthalten aber geplant gewesen. Die Ziele des Sonderregimes für systemisch relevante Banken sind die Erarbeitung sogenannter Bankentestamente, also Pläne für die grenzüberschreitende Abwicklung sehr großer, systemisch bedeutender Bankinstitute, die Möglichkeit zur Erhöhung der Eigenmittel- und/oder Liquiditätsanforderungen, die Begrenzung von Geschäftsfeldern, die Einhebung von Bankenabgaben und die Anordnung von Restrukturierungsmaßnahmen.<sup>55</sup> Diese Banken sollen somit eine erhöhte Verlustabsorptionsfähigkeit aufweisen, die über Basel III hinausgeht und sollen

<sup>53</sup> vgl. Andrae (2011)

<sup>54</sup> vgl. Europäische Kommission (2011b): Punkt 5.5

<sup>55</sup> vgl. FMA: Sonderregime für systemrelevante Kreditinstitute – <http://www.fma.gv.at> – abgefragt am: 17.7.2012

mehr hartes Kernkapital vorhalten, je nach Systemrelevanz der Bank zwischen 1% und 2,5%.<sup>56</sup> Im Kompromissvorschlag des Rates der Europäischen Union vom Mai 2012 zum Basel III-Verordnungsvorschlag der Europäischen Kommission wurden nunmehr umfangreiche Regelungen hinsichtlich eines zusätzlichen systemischen Risikopuffers aufgenommen.

Dabei können die Aufsichtsbehörden der einzelnen Mitgliedsstaaten allen oder bestimmten Banken ihrer Länder nach entsprechender Begründung systemische Risikopuffer vorschreiben, die in Form von hartem Kernkapital zu halten sind. Die nationalen Behörden haben die EU, die EBA und das European Systemic Risk Board vor Verlautbarung des systemischen Risikopuffers vorweg zu informieren und Begründungen sowie Beurteilungen über die erwarteten Auswirkungen der Anwendung des systemischen Risikopuffers abzugeben. Systemische Risikopuffer über 3% sind jedenfalls mit der Europäischen Kommission, dem European Systemic Risk Board und der EBA abzustimmen. Die Sanktionen bei Nichterfüllung des systemischen Risikopuffers umfassen Gewinnausschüttungsbeschränkungen bis der Zielwert des Puffers erreicht ist. Die Höhe des systemischen Risikopuffers ist von der zuständigen Behörde alle zwei Jahre zu überprüfen.<sup>57</sup>

#### Konzept der Kapitalpuffer im Überblick

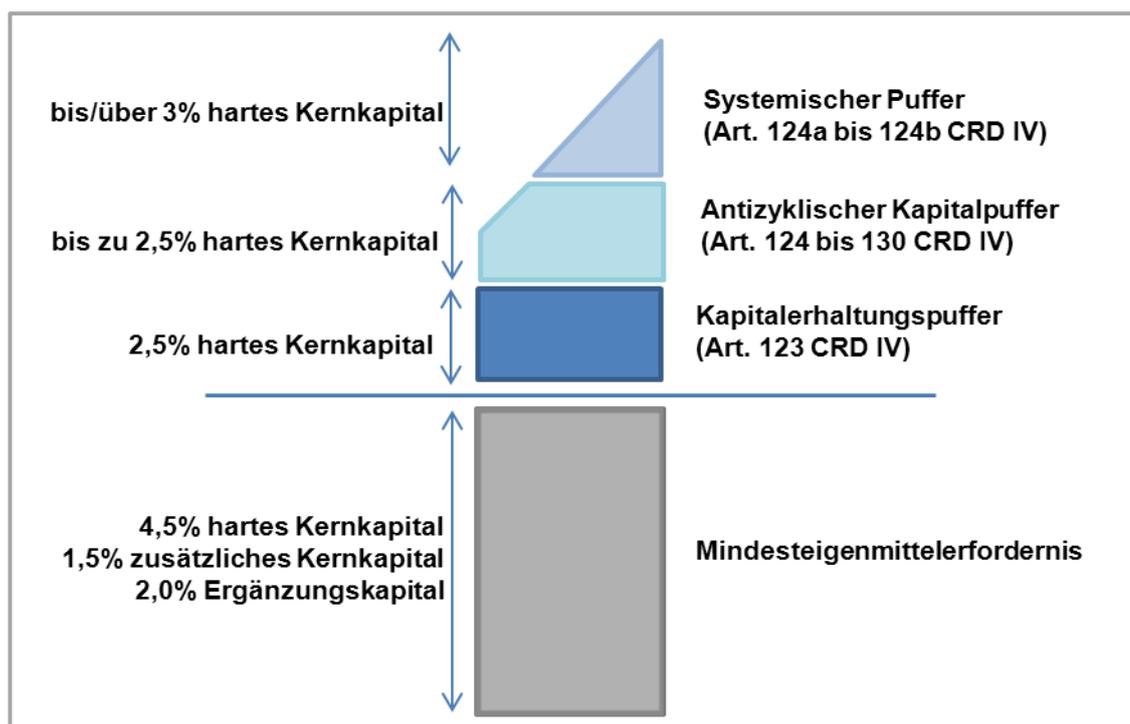
Die oben beschriebenen Kapitalpuffer stellen Eigenmittel dar, welche zusätzlich zu den Mindesteigenmittelerfordernissen aufgebaut werden müssen. Die Puffer bauen aufeinander auf, dh. Eigenmittel dürfen rechnerisch immer nur einem Puffer zugeordnet werden. Die nachfolgende Abbildung veranschaulicht das Konzept:

---

<sup>56</sup> vgl. BIS (2012): [http://www.bis.org/bcbs/basel3\\_de-htm](http://www.bis.org/bcbs/basel3_de-htm) - abgefragt am: 29.6.2012

<sup>57</sup> vgl. Council of the EU (2012b): Art. 124a

Abbildung 2: Aufbau der Kapitalpuffer



Quelle: Darstellung in Anlehnung Urbanek/Lembeck-Kapfer (2012): S. 44

### 3.5.5 Übergangs- und Bestandschutzregelungen

Während der ursprünglich für Anfang 2013 geplante Termin für das Inkrafttreten des Basel III-Regelwerks in der EU nicht gehalten werden konnte, wird Berichten zufolge mit einer Einführung ab Anfang 2014 gerechnet. Es soll dabei aber zu keiner inhaltlichen Verschiebung kommen, denn die Regeln würden dann zu den Bedingungen für 2014 in Kraft treten.<sup>58</sup> Auch der Baseler Ausschuss hat berichtet, dass lediglich elf der 27 Staaten, die Basel III per 1. Jänner 2013 umsetzen wollten, den Termin auch tatsächlich einhalten können. Neben der EU schaffen auch die USA die Einführung nicht zu diesem Termin. Der Baseler Ausschuss rechnet jedoch mit einer Umsetzung bis Ende 2013 in fast allen Staaten.<sup>59</sup>

In den Regulierungsvorschlag wurden umfangreiche Übergangs- und Bestandsschutzregelungen aufgenommen. Damit kommt die Europäische Kommission ihrem Bestreben nach, mit den neuen Regeln zwar den EU-Bankensektor widerstandsfähiger zu machen, indem die Kapitalausstattung verbessert wird, gleichzeitig aber durch diese Maßnahmen nicht die

<sup>58</sup> vgl. <http://www.eu-infothek.com> (13.12.2012) – abgefragt am 31.12.2012

<sup>59</sup> vgl. Basler Ausschuss: Pressemitteilung vom 14.12.2012

gesamtwirtschaftliche Erholung zu gefährden, indem die Kreditvergabe aufgrund des Bestrebens der Erfüllung der Kapitalanforderungen vermindert wird.<sup>60</sup>

Die Verordnung sieht eine schrittweise Annäherung der Mindesteigenmittelanforderungen an die oben erwähnten Zahlen bis 2019 vor, indem die Mindestanforderungen sukzessive angehoben werden. Der Aufbau der Mindesteigenmittelerfordernisse muss bis 2015 vollzogen sein.<sup>61</sup> Der Kapitalerhaltungspuffer und der antizyklische Kapitalpuffer müssen ab 2016 schrittweise aufgebaut werden und ab 2019 in voller Höhe vorhanden sein.<sup>62</sup> Auch die Regelungen hinsichtlich des systemischen Risikopuffers gelten ab 1.1.2016.<sup>63</sup> Bei Unterschreiten der gestaffelten Zielwerte für die Kapitalpuffer müssen die Banken mit Ausschüttungssperren rechnen.

Die nachfolgende Abbildung zeigt den geplanten zeitlichen Ablauf der Anhebung der Mindestanforderungen:

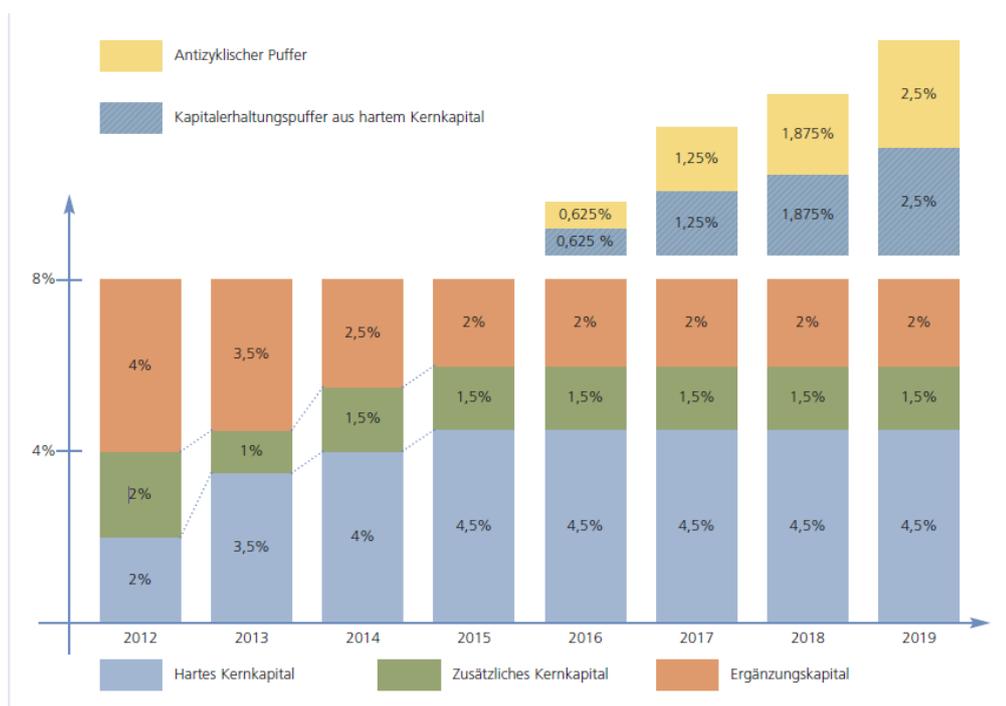
---

<sup>60</sup> vgl. Deutsche Bundesbank (2011): 18-19

<sup>61</sup> vgl. Council of the EU (2012a): Art. 448

<sup>62</sup> vgl. Council of the EU (2012b): Art. 149

<sup>63</sup> vgl. Council of the EU (2012b): Art. 151 (2)

**Abbildung 3: Zeitplan für Einführung der Basel III Eigenmittelanforderungen**

Quelle: Deutsche Bundesbank (2011): S. 19

### 3.5.6 Exkurs: Temporäre Anhebung der Kernkapitalanforderungen

An dieser Stelle muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass – wenngleich die Eigenkapitalanforderungen von Basel III rechtlich noch nicht umgesetzt sind – die EBA bereits im November 2011 die Eigenkapitalanforderungen stark erhöht hat. Konkret hat sie eine Empfehlung für 71 europäische systemrelevante Großbanken erlassen, die unter anderem die verpflichtende temporäre Erhöhung der harten Kernkapitalquote auf 9% bereits ab 30. Juni 2012 vorsieht.<sup>64</sup> Im Juli 2012 hat die EBA die Gültigkeit dieses temporären Kapitalpuffers auf unbestimmte Zeit verlängert, bis das Basel III-Regelwerk im Rahmen der CRD IV und CRR in der EU rechtlich verbindlich umgesetzt ist.<sup>65</sup> Ziel dieser Empfehlung ist die Wiederherstellung des Vertrauens der Märkte in die europäischen Banken. Im Zuge dessen haben die FMA und die ÖNB als zuständige österreichische Behörden die Erste Group Bank AG, die Raiffeisen Zentralbank Österreich AG und die UniCredit Bank Austria AG zur Erfüllung der vorgeschriebenen 9% hartem Kernkapital ab 30. Juni 2012 verpflichtet.<sup>66</sup> Damit liegt die aktuelle Eigenkapitalanforderung für

<sup>64</sup> vgl. EBA (2011): Art. 1

<sup>65</sup> vgl. EBA (2012b)

<sup>66</sup> vgl. FMA und ÖNB (2012): Pressemitteilung vom 14. März 2012

diese Banken bereits jetzt über den von Basel III vorgeschriebenen Quoten. Die FMA prüft diese Banken damit bereits jetzt nach Eigenkapitalanforderungen und Berichtspflichten, die den unter Basel III vorgesehenen Regelungen bereits entsprechen oder sogar noch strenger sind.

### 3.5.7 Fazit

Mit den neuen Eigenmittelanforderungen werden die Banken der Eigenkapitalhaltung noch mehr Bedeutung beimessen müssen. Der Bedarf des harten Kernkapitals erhöht sich von bisher 2% auf nunmehr 7% inkl. Kapitalerhaltungspuffer und bis zu 9,5% unter Zurechnung des möglichen Höchsterfordernisses des antizyklischen Kapitalpuffers. Das entspricht somit mehr als einer Verdoppelung gegenüber der bisherigen Regelung.

In der Folge rechnet die Deutsche Bundesbank damit, dass alle großen internationalen Banken einen zusätzlichen Kapitalbedarf generieren müssen.<sup>67</sup>

Hinzukommen im Anlassfall sogar noch höhere Anforderungen an das harte Kernkapital durch den neuen systemischen Risikopuffer. Es ist daher damit zu rechnen, dass Banken bei der Auswahl der Kreditgeschäfte risikoarme Geschäfte bevorzugen, welche eine möglichst hohe anrechenbare Besicherung aufweisen und somit die risikogewichteten Aktiva reduzieren.

Andererseits werden sie unter Berücksichtigung des antizyklischen Kapitalpuffers Geschäfte in Ländern mit niedrigen länderspezifischen Zielwerten für den antizyklischen Kapitalpuffer gegenüber Ländern mit hohen antizyklischen Kapitalpuffern bevorzugen bzw. wird sich das in der Bepreisung der Kredite durch höhere Margenaufschläge widerspiegeln.

In jedem Fall rechnen Bankenvertreter mit einem Anstieg der Kreditkosten in Folge der höheren Eigenmittelanforderungen.

*„Eine Verteuerung der Kredite für alle Kundengruppen wird die Folge sein“<sup>68</sup>*

*„Die Kosten der Bank für das – für jeden Kredit vorzuhaltende – Eigenkapital erhöhen sich insgesamt um etwa ein Drittel. Allerdings machen die Eigenkapitalkosten nur einen Teil der*

<sup>67</sup> vgl. Deutsche Bundesbank (2011): 18

<sup>68</sup> Verband deutscher Pfandbriefbanken (2011a): 14

*Gesamtkosten des Kredits aus, so dass die Regulierung nicht zu einer Kostensteigerung in gleicher Höhe führt. Insgesamt wird die Regulierung jedoch zur Folge haben, dass sich die Konditionen noch stärker nach dem Rating des Kunden richten.*<sup>69</sup>

Auf die Auswirkungen der erhöhten Eigenkapitalanforderungen für Kreditnehmer von Immobilienkrediten wird in Kapitel 7.1 im Detail eingegangen.

### **3.6 Quantitative Liquiditätsregeln**

Während der Finanzkrise hat sich gezeigt, dass zahlreiche Banken trotz angemessener Eigenkapitalausstattung nicht in der Lage waren, ihre benötigte Liquidität ausreichend zu steuern. Um dem Liquiditätsrisiko bei einem Zusammenbruch des Interbankenmarktes in Zukunft entgegenzusteuern, hat sich der Basler Ausschuss entschlossen, erstmals Mindestanforderungen in Hinblick auf die Liquiditätssteuerung zu definieren.<sup>70</sup> Damit sollen die Banken in Zukunft einen ausreichenden Liquiditätspuffer vorhalten, um in Stresssituation ohne Staats- oder Zentralbankenhilfe auszukommen.

Diese vom Basler Ausschuss empfohlenen Liquiditätsregeln wurden ebenfalls im Entwurf der EU-Richtlinie übernommen. Damit sollen erstmals für alle Banken in der EU einheitliche Liquiditätsregeln in Form von zwei Kennzahlen eingeführt werden. Ziel dieser Regelung ist es, dass Banken bei Eintritt von Stresssituationen in Zukunft ohne externe Refinanzierung einen bestimmten Zeitraum über zahlungsfähig bleiben und ihre Abhängigkeit vom Interbankenmarkt reduziert wird.<sup>71</sup>

#### **3.6.1 Mindestliquiditätsquote (Liquidity Coverage Ratio, LCR)**

Die Liquidity Coverage Ratio (LCR) errechnet sich aus dem Verhältnis der liquiden Aktiva zu den Nettozahlungsabflüssen der nächsten 30 Tage unter Stressbedingungen und muss jederzeit zumindest 100% betragen.<sup>72</sup> Die Banken müssen somit jederzeit ausreichend Liquidität vorhalten, um in extremen Stresssituationen 30 Tage lang ihren Zahlungen nachkommen zu können.

<sup>69</sup> Bundesverband deutscher Banken (2011): 3

<sup>70</sup> vgl. Basler Ausschuss (2010): 1

<sup>71</sup> vgl. Bundesverband deutscher Banken (2011): 10

<sup>72</sup> vgl. Europäische Kommission (2011a): Art. 401ff und Council of the EU (2012a): Art. 401ff

Die Liquidity Coverage Ratio wird mit nachstehender Formel berechnet.<sup>73</sup>

$$\frac{\text{Bestand an erstklassigen liquiden Aktiva}}{\text{gesamter Nettoabfluss von Barmitteln in den nächsten 30 Kalendertagen}} \geq 100\%$$

Entscheidend bei der Beurteilung der Auswirkungen dieser Kennzahl ist die Definition hochliquider Aktiva und der Nettozahlungsabflüsse unter Stressbedingungen.

Zu den hochliquiden Aktiva zählen nur Barmittel und Zentralbankguthaben sowie wenige hochqualitative Wertpapiere. Zusätzlich dürfen gedeckte Schuldverschreibungen und Hypothekendarlehen, die entsprechende Anforderungen erfüllen, dazugezählt werden.<sup>74</sup>

Die Banken müssen die erforderlichen Daten zur Berechnung monatlich an die zuständige Behörde melden und werden auch angehalten, ab 2013 eine angemessene Mindestliquidität vorzuhalten. Die Kennzahl soll zunächst jedoch nur beobachtet werden, um etwaige unbeabsichtigte Folgen abschätzen zu können. Die Kommission beabsichtigt eine verbindliche Einführung erst nach einer Überprüfung. Die Einführung verbindlicher Kennzahlen ist ab 2015 geplant.<sup>75</sup> Auch der Basler Ausschuss plant im Jahr 2013 eine Beobachtung und Überprüfung dieser Kennzahl um ungewünschte negative Auswirkungen auf die Märkte, Kreditvergabe und das Wirtschaftswachstum zu korrigieren.<sup>76</sup>

### 3.6.2 Strukturelle Liquiditätsquote (Net Stable Funding Ratio, NSFR)

Der Basler Ausschuss hat neben der LCR auch eine zweite, längerfristige Liquiditätskennziffer mit dem Ziel eingeführt, die Widerstandskraft der Banken über einen längeren Zeithorizont zu fördern.<sup>77</sup>

*„Die NSFR wird definiert als das Verhältnis von verfügbarer stabiler Refinanzierung zu erforderlicher stabiler Refinanzierung. Dieses Verhältnis muss höher als 100% sein.“<sup>78</sup>*

<sup>73</sup> vgl. Basler Ausschuss (2010): Tz. 15

<sup>74</sup> vgl. Europäische Kommission (2011a): Art. 404 und Council of the EU (2012a): Art. 404

<sup>75</sup> vgl. Council of the EU (2012a): Art. 481 (2a)

<sup>76</sup> vgl. Basler Ausschuss (2010): Tz. 196

<sup>77</sup> vgl. Basler Ausschuss (2010): Tz. 4

<sup>78</sup> Basler Ausschuss (2010) Tz. 122

Ziel ist somit, die Fristenkongruenz einzudämmen und langfristige Aktiva mit langfristigen Refinanzierungsquellen zu refinanzieren. Als langfristig wird ein Zeitraum der nächsten 12 Monate angenommen. Während die LCR nur die Liquiditätssituation der nächsten 30 Tage berücksichtigt, wird mit der NSFR also ein Zeitraum von einem Jahr betrachtet, um dem Risiko Rechnung zu tragen, dass sich über mehrere Monate Nettozahlungsabflüsse aufbauen.<sup>79</sup>

Die NSFR wird mit nachstehender Formel berechnet.<sup>80</sup>

$$\frac{\text{Verfügbare Betrag stabiler Refinanzierung}}{\text{Erforderlicher Betrag stabiler Refinanzierung}} > 100\%$$

Das bedeutet, dass der Betrag von verfügbarer langfristiger stabiler Refinanzierung (wie z.B. Eigenkapital, Privatkundeneinlagen, andere Einlagen) jederzeit den Betrag der notwendigen stabilen Refinanzierung (wie z.B. vergebene Kredite, Wertpapiere, Aktien) überschreiten muss. Die einzelnen Positionen werden dabei wie bei der Berechnung der LCR gewichtet.

Die verbindliche Einführung dieser beiden Kennzahlen führt zu einer Beschränkung der Fristentransformation, also der Möglichkeit kurzfristig verfügbare Einlagen zu sammeln und in langfristige Kredite umzuwandeln. Die Fristentransformation stellt eine der wesentlichen Funktionen von Banken und ihren Wertschöpfungsmöglichkeiten dar. Denn durch die Fristentransformation wird die Lücke zwischen dem Anlagehorizont der Anleger und dem Laufzeithorizont von Finanzierungen geschlossen.<sup>81</sup> Die NSFR soll somit ein gewisses Mindestausmaß an langfristiger Finanzierung sicherstellen. Inkongruenzen der Laufzeiten von Krediten und Refinanzierungen sollen reduziert werden. Die Beschränkung der Fristentransformation ist allerdings insoweit entschärft, als dass als langfristiger Zeithorizont eine Laufzeit von zumindest nur einem Jahr gilt.

Die Europäische Kommission sieht in ihrem Vorschlag einen Beobachtungszeitraum bis Ende 2015 vor, nach dem über die endgültige Ausgestaltung und Einführung der NSFR entschieden werden soll. Bis Ende 2016 soll die Europäische Kommission einen Bericht und gegebenenfalls einen neuen Vorschlag vorlegen.<sup>82</sup> In Anlehnung

<sup>79</sup> vgl. Deutsche Bundesbank (2011): 32

<sup>80</sup> vgl. Basler Ausschuss (2010): Tz 120

<sup>81</sup> vgl. Schulte & Schäfers (2002): 32

<sup>82</sup> vgl. Council of the EU (2012a): Art. 481 (3)

an die Empfehlung des Basler Ausschusses sieht die Europäische Kommission eine Einführung im Jahr 2018 vor. Damit sollen eine eventuelle Verknappung der Kreditvergabe aufgrund einer zu schnellen Umsetzung und somit negative Folgen für die Realwirtschaft vermieden werden. Die Banken werden jedoch angehalten, bereits zeitnah die Kennziffern einzuhalten.<sup>83</sup>

Auf die Auswirkungen der Einführung dieser Kennzahlen auf die Kreditvergabe, insbesondere in Hinblick auf die Laufzeiten von Krediten und die Kreditkosten bei Neugeschäft sowie Hypothekendarlehen und pfandbrieffähige Finanzierungen wird in Kapitel 0 genauer eingegangen.

### **3.6.3 Anrechenbarkeit liquider Aktiva und Berechnung der Nettozahlungsabflüsse für die LCR**

#### Anrechenbarkeit liquider Aktiva:

Zu liquiden Aktiva zählen:

- a) Barmittel und Einlagen bei Zentralbanken
- b) Übertragbare Aktiva von äußerst hoher Liquidität und Kreditqualität
- c) Übertragbare Aktiva in Form von Forderungen gegenüber Zentralregierungen oder die von dieser garantiert werden
- d) Übertragbare Aktiva von hoher Liquidität und Kreditqualität.<sup>84</sup>

Ursprünglich hatte die Europäische Kommission einen Mindestanteil von 60% der Kategorien a) bis c) vorgesehen. Diese Beschränkung ist aber im hier zitierten Kompromissvorschlag des Rates der Europäischen Union gefallen. Liquide Aktiva dürfen grundsätzlich zu ihrem Marktwert erfasst werden, wobei angemessene Abschläge, die die Laufzeit, das Kredit- und das Liquiditätsrisiko widerspiegeln, abzuziehen sind. Bei liquiden Aktiva der Kategorie d) müssen die Abschläge mindestens 15% betragen. Liquide Aktiva müssen außerdem an einer anerkannten Börse notieren und sich durch eine rechtliche und praktische jederzeitige Verfügbarkeit innerhalb von 30 Tagen auszeichnen. Des Weiteren muss ein Teil der

---

<sup>83</sup> vgl. Europäische Kommission (2011a): Punkt 5.5.2

<sup>84</sup> vgl. Europäische Kommission (2011a): Art. 404

liquiden Aktiva regelmäßig und mindestens einmal jährlich durch direkte Verkäufe oder Pensionsgeschäfte verwertet werden.<sup>85</sup>

Pfandbriefe privater Emittenten fallen in die Kategorie d). Somit dürfen Pfandbriefe, sowohl öffentliche als auch hypothekarisch besicherte, als hochliquide Aktiva in der Berechnung der LCR und NSFR berücksichtigt werden.

Die genauen Kriterien für die Anrechenbarkeit von hochliquiden Aktiva sollen im Rahmen einer Beobachtungsphase bis Ende 2013 definiert werden.<sup>86</sup>

#### Nettozahlungsabflüsse unter Stressbedingungen

Die Berechnung der Nettozahlungsabflüsse unter Stressbedingungen erfolgt, indem die Verbindlichkeiten, die innerhalb der nächsten 30 Tage fällig werden oder ausbezahlt werden sowie die ausstehenden Privatkundeneinlagen, mit einem prozentuellen Kapitalabzugsfaktor multipliziert werden. Für Privatkundeneinlagen wird etwa angenommen, dass unter Stressbedingungen 5% der Einlagen, wenn sie der Einlagensicherung unterliegen bzw. 10% der Einlagen, wenn sie nicht der Einlagensicherung unterliegen, abgezogen werden. Noch nicht in Anspruch genommene Kredit- oder Liquiditätsfazilitäten werden mit einem prozentuellen Ziehungsfaktor multipliziert.<sup>87</sup>

### **3.7 Verschuldungsquote – Leverage Ratio**

Als weiteres neues Instrument des Risikomanagements sieht Basel III die Einführung einer risikounabhängigen Höchstverschuldungsquote vor. Auch die Europäische Kommission hat diese in ihren Verordnungsvorschlag aufgenommen.

Die Höchstverschuldungsquote stellt eine Ergänzung zur Mindesteigenmittelquote dar. Während letztere aber immer in Bezug auf die risikogewichteten Forderungen berechnet werden, soll für die Berechnung der Höchstverschuldungsquote der gesamte bilanzielle und außerbilanzielle Forderungsbestand herangezogen

---

<sup>85</sup> vgl. Europäische Kommission (2011a): Art. 405 und 406 und Council of the EU (2012a): Art. 405 und 406

<sup>86</sup> vgl. Europäische Kommission (2011a): Art. 481 und Council of the EU (2012a): Art. 481

<sup>87</sup> vgl. Europäische Kommission (2011a): Art. 408ff und Council of the EU (2012a): Art. 408ff

werden.<sup>88</sup> Vereinfacht gesagt, soll damit eine Deckelung für die maximale Kreditvergabe eingeführt werden.

*„Ein fundamentaler Faktor der Krise war, dass sich im Bankensystem eine übermäßige bilanzwirksame und außerbilanzielle Verschuldung aufgebaut hatte. In vielen Fällen hatten Banken einen exzessiven Verschuldungsgrad erreicht, während sie noch starke risikobasierte Eigenkapitalquoten auswiesen. In der schlimmsten Phase der Krise sah sich der Bankensektor durch den Markt dazu gezwungen, seine Verschuldung in einer Weise aufzubauen, die den Abwärtsdruck auf die Preise von Vermögenswerten erhöhte, wodurch sich die positive Rückkopplung zwischen Verlusten, schrumpfendem Eigenkapital der Banken und Kreditverknappung noch verstärkte.“<sup>89</sup>*

Im Falle eines Wirtschaftsabschwungs besteht die Gefahr, dass Banken stressbedingt ihr Kreditportfolio abbauen müssen, um die vorgeschriebenen Eigenmittelquoten noch erfüllen zu können. Dies führt zu einer Verknappung der Kreditvergabe und birgt die Gefahr einer Verstärkung der Krise. Mit der Einführung dieser Quote soll somit die Gesamtverschuldung des Bankensektors durch eine übermäßige Kreditvergabe in guten Zeiten begrenzt werden, um im Falle eines erneuten Abschwungs einen Schuldenabbauprozess zu vermeiden, der mit einer Kreditverknappung einhergehen würde<sup>90</sup>.

Wie im Basel III-Papier vorgeschlagen, wird die Kennzahl vorerst nicht verbindlich eingeführt, sondern die Banken sind ab 2013 nur verpflichtet, die Quote als Quartalsdurchschnitt zu berechnen und an die Behörden zu melden.<sup>91</sup> Bis Ende 2016 wird die Europäische Kommission einen Bericht über die Auswirkungen und Wirksamkeit der Verschuldungsquote erstellen.<sup>92</sup> Die EU will diese Daten zur Überprüfung und Kalibrierung der Kennzahl nutzen. Die Europäische Kommission schlägt außerdem vor, dass ab 2015 die Kreditinstitute die Verschuldungsquote veröffentlichen. Erst 2018 soll die Kennzahl nach einer entsprechenden Einigung mit dem Basler Ausschuss verpflichtend eingeführt werden.<sup>93</sup>

---

<sup>88</sup> vgl. FMA: Einführung einer Leverage Ratio: <http://www.fma.gv.at> –abgefragt am: 29.6.2012

<sup>89</sup> Basler Ausschuss (rev. 2011): Tz. 151

<sup>90</sup> vgl. FMA: Einführung einer Leverage Ratio: <http://www.fma.gv.at> –abgefragt am: 29.6.2012

<sup>91</sup> vgl. Europäische Kommission (2011a): Art. 417; Council of the EU (2012a): Art. 417

<sup>92</sup> vgl. Europäische Kommission (2011a): Art. 482; Council of the EU (2012a): Art. 482

<sup>93</sup> vgl. Europäische Kommission (2011a): Punkt 5.6.

Die EU gibt daher auch keinen prozentuellen Richtwert für die Quote vor. Der Basler Ausschuss hat jedoch im Basel III-Rahmenwerk eine Richtgröße von mindestens 3% vorgeschlagen.

Zur Berechnung der Quote wird das Kernkapital einer Bank ins Verhältnis mit den gesamten Forderungen einer Bank (bilanziell und außerbilanziell) gesetzt. Da die Kennzahl risikounabhängig berechnet wird, dürfen Sicherheiten, Garantien und andere Kreditrisikominderungen nicht von der Summe der Gesamtforderungen abgezogen werden.<sup>94</sup> In Bezug auf den Richtwert von 3% bedeutet das, dass das Kernkapital nicht weniger als 3% der Gesamtausleiher betragen darf. Anders ausgedrückt bedeutet die Höchstverschuldungsquote, dass die gesamten Forderungen einer Bank nur 33,3mal so groß sein dürfen wie ihr Kernkapital.

Auf Basis des Basel III-Vorschlags wird die Verschuldungsquote wie folgt berechnet:

$$\frac{\text{Kernkapital (Tier 1)}}{\text{bilanzielle + außerbilanzielle Forderungen}} \geq 3\%$$

Mit der Meldepflicht und Offenlegungspflicht wird die Möglichkeit einer europäischen – bzw. sollte die Kennzahl gleichzeitig auch in den USA und anderen Staaten eingeführt werden – und internationalen Vergleichbarkeit geschaffen. Dies steht im Einklang mit dem Ziel einer höheren Transparenz der Banken, welches im Rahmen der Umsetzung von Basel III erreicht werden soll. Gerade aber die zeitliche Komponente der Einführung durch die anderen Staaten, insbesondere die USA, ist kritisch zu betrachten. Denn wenn die europäischen Banken zur Offenlegung ab 2015 verpflichtet werden, die US-amerikanischen Banken aber nicht, so stellt dies zweifelsohne einen Wettbewerbsnachteil für Banken innerhalb der EU dar. In diesem Sinne ist auch die Offenlegungspflicht kritisch zu betrachten, bevor eine abschließende Kalibrierung der Kennzahl durch die EU erfolgt ist.

### **3.8 Immobiliensicherheiten**

Im Rahmen der Umsetzung von Basel III wurden einige Änderungen hinsichtlich der Risikogewichtung und Anerkennung von Immobiliensicherheiten eingeführt.

<sup>94</sup> vgl. Europäische Kommission (2011a): Art. 416; Council of the EU (2012a): Art. 416

Die Änderungen betreffen vorwiegend Kreditinstitute, die den Standardansatz zur Berechnung ihrer risikogewichteten Forderungen anwenden und werden nachfolgend erläutert.

### **3.8.1 Exkurs: Risikomessmethoden und Risikobewertungen**

Die Regelungen von Basel II sind nicht Gegenstand dieser Arbeit. Da Basel III aber auf Basel II aufbaut, soll für den mit Basel II nicht vertrauten Leser zum besseren Verständnis der nachfolgenden Kapitel eine kurze Erklärung der Basel II-Risikomessmethoden erfolgen.

Herzstück der Umsetzung von Basel II war die Einführung einer ratingbasierten Risikobewertung von Forderungen zur Bemessung der Eigenkapitalanforderungen an Banken. Die Kapitalanforderungen sollten stärker als bislang vom tatsächlich eingegangenen Risiko abhängig gemacht werden. Um den unterschiedlichen Größen der Banken gerecht zu werden, wurden drei verschiedene Messmethoden eingeführt. Beim Standardansatz handelt es sich um ein einfaches Modell, wobei die Risikogewichtungssätze aufgeteilt nach verschiedenen Kreditarten vorgegeben werden. Durch Einführung des auf internen Ratings basierenden Ansatzes (IRB) wurde es den Banken ermöglicht, bei der Ermittlung ihres Kreditrisikos für die Eigenmittelunterlegung auf bankinterne Ratingverfahren zurückzugreifen. Es wird dabei zwischen dem IRB-Basisansatz und dem fortgeschrittenen IRB-Ansatz (AIRB) unterschieden. Die IRB-Ansätze haben den Vorteil, dass sie die Risiken genauer erfassen können als der Standardansatz, weil sie auf bankinternen Verfahren beruhen, und sie haben den Anreiz, dass sie zu niedrigeren Kapitalanforderungen als der Standardansatz führen. Aus diesem Grund setzen sie auch die aufsichtsrechtliche Genehmigung voraus.<sup>95</sup> Diese Unterscheidung wurde zugunsten der Großbanken eingeführt.

Die Berechnung des Kreditrisikos beim IRB-Ansatz erfolgt dabei formelmäßig unter Berücksichtigung der Ausfallwahrscheinlichkeit (Probability of Default/PD), der Verlustquote (Loss given Default/LGD), der Restlaufzeit des Kredites (Maturity/M) und des Forderungswertes. Beim IRB-Basisansatz schätzen die Banken die Ausfallwahrscheinlichkeit des Kreditnehmers selbst, die anderen Parameter werden

---

<sup>95</sup> vgl. BMF: Erhöhte Finanzmarktstabilität durch neue Eigenkapitalvorschriften. <http://www.bmf.gv.at> – abgefragt am: 8.7.2012

von der Aufsicht vorgegeben. Beim fortgeschrittenen Ansatz (AIRB) werden alle Parameter von der jeweiligen Bank selbst berechnet.<sup>96</sup>

### 3.8.2 Immobiliensicherheiten bei Standardansatz-Banken

#### Forderungsklassen

Bereits bisher ist geregelt, dass Kreditinstitute, die den Standardansatz anwenden, zur Berechnung der Bemessungsgrundlage für das Kreditrisiko (bzw. der risikogewichteten Aktiva) ihre Forderungen einer der in §22a Abs. 4 BWG aufgezählten Forderungsklassen zuzuordnen haben und die Forderungsbeträge mit ihrem jeweils zugeordneten Gewicht zu multiplizieren sind. Die für Immobilienkredite bisher wichtigen Forderungsklassen sind:<sup>97</sup>

- Z8: Retail-Forderungen
- Z9: durch Immobilien besicherte Forderungen

Im Zuge der Umsetzung von Basel III wurde die bereits bestehende Forderungsklasse *Forderungen mit hohem Risiko* (§22 (4) Z 11 BWG) um einen für Immobilienfinanzierungen relevanten Tatbestand erweitert.<sup>98</sup> Die Forderungsklasse *Forderungen mit hohem Risiko* umfasst nunmehr auch *spekulative Immobilienfinanzierungen*.<sup>99</sup>

Dieser Forderungsklasse ist aufgrund ihres hohen Risikos ein Risikogewicht von 150% zuzuweisen. Bislang fanden spekulative Immobilienfinanzierungen im BWG keine separate Erwähnung bei der Zuteilung von Risikogewichten.

Zwecks einheitlicher Beurteilung, welche Arten von Krediten unter welchen Umständen mit besonders hohen Risiken verbunden sind, wird die EBA<sup>100</sup> mit der Veröffentlichung einer Leitlinie beauftragt. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Arbeit liegt diese Leitlinie noch nicht vor.

<sup>96</sup> vgl. Basler Ausschuss (2004): Tz 245-247

<sup>97</sup> vgl. BWG §22a (5) Z4

<sup>98</sup> vgl. BWG §22a (5) Z4 und Europäische Kommission (2011a): Art. 123 (2) sowie Council of the EU (2012a): Art. 123 (2)

<sup>99</sup> Anmerkung: Weiters umfasst diese Forderungsklasse Anlagen in Risikokapitalgesellschaften und alternative Investmentfonds. Vgl. Europäische Kommission (2011a): Art. 123 (2)

<sup>100</sup> Anmerkung: Die European Banking Authority (EBA) wurde per Verordnung No. 1093/2010 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24.11.2010 gegründet und hat am 1.1.2011 ihre Arbeit aufgenommen. Quelle: EBA: About us. <http://www.eba.europa.eu> – abgefragt am: 17.7.2012

Einen Ansatz, was unter mit hohem Risiko verbundenen Forderungen zu verstehen ist, liefert der Verordnungsvorschlag in Artikel 123 Abs. 3, wo als Merkmal eines hohen Risikos ein hohes Verlustrisiko infolge eines Ausfalls eines Schuldners angeführt ist.<sup>101</sup>

### Risikogewichtung

Generell gilt wie auch bisher für Kredite, die mit Immobilien besichert sind, ein Risikogewicht von 100%.<sup>102</sup>

Im Zuge der einstigen Umsetzung von Basel II wurden für mit Immobilien besicherte Kredite verminderte Risikogewichtungen eingeführt, allerdings versehen mit einigen nationalen Wahlrechten, die nach Ermessen der Behörden ausgeübt werden können.

Für mit Wohnimmobilien besicherte Immobilien gilt derzeit ein Risikogewicht von 35%, welches bei Vorliegen von bestimmten Anforderungen angewendet werden kann. Es liegt jedoch im Ermessen des jeweiligen Mitgliedsstaates bei der Anwendung des verminderten Risikogewichtes auf eine Anforderungsbedingung zu verzichten. Konkret kann die Behörde von der Bedingung absehen, dass das Kreditnehmerrisiko nicht wesentlich von der Leistungsfähigkeit der zugrunde liegenden Immobilien oder des Projekts abhängt, wobei als Voraussetzung dafür der Wohnimmobilienmarkt nachweislich gut entwickelt und seit langem etabliert sein muss und die Verlustrate niedrig genug ist, um eine solche Behandlung zuzulassen. Schwellenwerte für die Verlustrate wurden keine aufgezählt, ebenso wenig was unter einem nachweislich gut entwickelten Immobilienmarkt zu verstehen ist. Dies liegt somit im Ermessen der zuständigen Behörde des Mitgliedsstaates.<sup>103</sup> Dieses Wahlrecht wurde im neuen Verordnungsvorschlag eingeschränkt und fixe Kriterien für diese Bedingung festgelegt. Die nationalen Aufsichtsbehörden können außerdem das Risikogewicht von 35% auf bis zu 150% erhöhen.

Für mit Gewerbeimmobilien besicherte Kredite besteht weiterhin ein Risikogewicht von 50%. Auch hier können die Aufsichtsbehörden die Risikogewichte auf bis zu 150% erhöhen. Die Anwendung liegt jedoch nicht mehr wie bisher im eigenen Ermessen der Aufsichtsbehörde des jeweiligen Mitgliedslandes, sondern ist in

---

<sup>101</sup> vgl. Europäische Kommission (2011a): Art. 123 (3) und Council of the EU: (2012a): Art. 123 (3)

<sup>102</sup> vgl. Europäische Kommission (2011a): Art. 119 (1)

<sup>103</sup> vgl. Richtlinie 2006/48/EG Anhang VI Teil 1 Art. 9.1.

Abstimmung mit der EBA und unter Berücksichtigung der von der EBA zu erlassenden technischen Standards für die Kriterien zur Anwendung höherer Risikogewichte durchzuführen.<sup>104</sup>

Neu im Rahmen der Umsetzung von Basel III wurde eine fix definierte maximale Beleihungsobergrenze für die Anwendung der verminderten 35% Risikogewichtung für Wohnkredite von 80% des Markt- bzw. Beleihungswertes eingeführt.<sup>105</sup> Bisher muss die Sicherheit lediglich die Höhe des Kredites erheblich übersteigen, was unter erheblich zu verstehen ist, ist jedoch nicht definiert.<sup>106</sup> Für Gewerbeimmobilien bleibt eine Obergrenze von 50% des Marktwertes bzw. 60% des Beleihungswertes.<sup>107</sup>

### Reziprozität

Ebenso liegt es im Ermessen eines jeweiligen Mitgliedsstaates, den Kreditinstituten ihres Landes zu gestatten, die Risikogewichtung eines anderen Mitgliedsstaates für hypothekarisch besicherte Forderungen in jenem Land anzuwenden. Österreich hat von diesem Wahlrecht Gebrauch gemacht.<sup>108</sup>

Im Zuge der Umsetzung von Basel III im Rahmen des Verordnungsvorschlags wurde dieses Wahlrecht abgeschafft und eine verpflichtende gegenseitige Anerkennung der Risikogewichtung in den jeweiligen Mitgliedsstaaten eingeführt.<sup>109</sup>

Dies entspricht dem oben erwähnten Ziel, mit der Verordnung ein einheitliches Regelwerk für alle Mitgliedsstaaten zu schaffen und Abweichungen auf nationaler Ebene zugunsten einer größeren Transparenz weitgehend zu vermeiden. Die Verordnung sieht dennoch die Möglichkeit vor, höhere Risikogewichte oder strengere Kriterien anzuwenden, wenn dies aufgrund makroökonomischer Besonderheiten in einem Mitgliedsstaat zur Erhaltung der Finanzmarktstabilität erforderlich ist. Allerdings – und das ist die große Neuerung im Zuge der Umsetzung von Basel III – erfolgt dies nicht nach dem freien Ermessen eines jeden Mitgliedsstaates, sondern durch Bewertungen der zuständigen Aufsichtsbehörden,

---

<sup>104</sup> vgl. Richtlinie 2006/48/EG Anhang VI Teil 1 Nummer 51 und Council of the EU (2012a): Art. 119

<sup>105</sup> vgl. Europäische Kommission (2011a): Art. 120 und Council of the EU (2012a): Art. 120

<sup>106</sup> vgl. SolvaV §14 (1) Zi 4 und Richtlinie 2006/48/EG Anhang VI Teil 1 Nr. 48d

<sup>107</sup> vgl. Richtlinie 2006/48EG Anhang VI Teil 1 Nr. 55 und Council of the EU (2012a): Art. 121(2)

<sup>108</sup> vgl. SolvaV §14 und §15

<sup>109</sup> vgl. Europäische Kommission (2011a): Art. 119 und Council of the EU (2012a): Art. 119

die von der EBA und unter Anwendung der von der EBA noch zu definierenden Kriterien und Bedingungen koordiniert werden.

Die nachfolgende Tabelle fasst die im Rahmen der Umsetzung von Basel III geplante Risikogewichtung für Immobilienkredite zusammen:

**Tabelle 1: Immobiliensicherheiten im Standardansatz**

	<b>Wohnimmobilien</b>	<b>Gewerbliche Immobilien</b>
Risikogewichtung:	100%, wenn Anerkennungsbedingungen nicht erfüllt  35%, wenn Anerkennungsbedingungen erfüllt	100%, wenn Anerkennungsbedingungen nicht erfüllt  50%, wenn Anerkennungsbedingungen erfüllt
Anerkennungsbedingungen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Wert der Immobilien hängt nicht wesentlich von Bonität des Schuldners ab</li> <li>b) Risiko des Schuldners ist nicht wesentlich von der Leistung der Immobilie abhängig</li> <li>c) Kreditteil, dem 35% zugeordnet wird, darf max. 80% des Markt- bzw. Beleihungswertes betragen</li> <li>d) Abweichung von b) zulässig, wenn Verlustquoten in einem Jahr im jeweiligen Mitgliedsstaat max. 0,3% der bis 80% des Wertes besicherten Wohnkredite bzw. max. 0,5% insgesamt bei allen Wohnkrediten („Hard-Test“)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Wert der Immobilien hängt nicht wesentlich von Bonität des Schuldners ab</li> <li>b) Risiko des Schuldners ist nicht wesentlich von der Leistung der der Immobilie abhängig</li> <li>c) Kreditteil, dem 50% zugeordnet wird, darf max. 50% des Marktwertes bzw. 60% des Beleihungswertes betragen.</li> <li>d) Abweichungen von b) zulässig, wenn Verlustquoten in einem Jahr im jeweiligen Mitgliedsstaat max. 0,3% der bis 50% des Marktwertes (bzw. 60% des Beleihungswertes) besicherten Gewerbeimmobilienkredite bzw. max. 0,5% insgesamt bei allen Gewerbeimmobilienkrediten („Hard-Test“)</li> </ul>
Anforderungen: <sup>110</sup>	<p><u>Rechtssicherheit:</u> Hypothek muss durchsetzbar und registriert sein, alle rechtlichen Anforderungen zum Pfandnachweis erfüllt und die Verwertung aufgrund der rechtlichen Verfahren innerhalb eines angemessenen Zeitraumes möglich sein</p> <p><u>Immobilienbewertung:</u> Überprüfung der Werte einmal jährlich bei Gewerbeimmobilien und alle drei Jahre bei Wohnimmobilien durch die Banken</p> <p>Bei Marktschwankungen oder begründeten Hinweisen auf Wertverlust hat eine Bewertung durch einen qualifizierten, unabhängigen Sachverständigen zu erfolgen. Bei Krediten über 3 Mio. Euro oder 5% der Eigenmittel des Instituts muss eine Neubewertung mind. alle 3 Jahre durch einen unabhängigen Sachverständigen erfolgen.</p>	

<sup>110</sup> vgl. Europäische Kommission (2011a): Art. 203, 224 und Council of the EU (2012a): Art. 203, 224

Versicherung:

Überprüfung der angemessene Versicherung der Immobilien

Bewertung:

Bewertung zum oder unter Marktwert oder Beleihungswert

Quelle: eigene Darstellung

### 3.8.3 Immobiliensicherheiten bei IRB-Ansatz-Banken

Bei Kreditinstituten, die den IRB-Ansatz verwenden, führt die Umsetzung von Basel III zu keiner Veränderung der Risikogewichtung. IRB-Ansatz-Banken berechnen das Kreditrisiko bekanntlich mittels einer Formel anhand der Ausfallswahrscheinlichkeit, der Verlustquote, der Restlaufzeit und des Forderungswertes.

IRB-Ansatz-Banken müssen ihre Kredite ebenfalls in Forderungsklassen einteilen. Für Immobilienfinanzierungen relevant sind dabei die beiden Forderungsklassen *Retailforderungen* sowie *Forderungen an Unternehmen* und innerhalb letzterer die Unterklassen für *Spezialfinanzierungen*.

Banken, die den IRB-Basisansatz verwenden, errechnen die Ausfallsquoten selbst und wenden für die anderen Parameter die Vorgaben von Basel II an, wie sie nachfolgend dargestellt sind.

Banken, die den fortgeschrittenen IRB-Ansatz verwenden, errechnen nach wie vor alle Parameter bankintern.

#### Immobiliensicherheiten im IRB-Basisansatz:

Die für die Anwendung des IRB-Basisansatzes geltenden Verlustquoten (LGD) und Mindestbesicherungsquoten bleiben durch Basel III unverändert: Es gilt weiterhin eine Verlustquote (LGD) von 35% für mit Wohn- oder Gewerbeimmobilien besicherte Kreditteile, wenn der Wert der Besicherung zumindest 30% des Kredites beträgt. Der anteilige restliche Kreditteil wird mit einer Verlustquote von 45% gewichtet. Erreicht der Wert der Besicherung 140% des Kredites, so kann das verminderte Risikogewicht von 35% für die gesamte Kreditforderung angewendet

werden. Alternativ kann ein Risikogewicht von 50% angewendet werden, wenn der Hard-Test für Gewerbeimmobilien erfüllt wird.<sup>111</sup>

Die in Tabelle 1 angeführten Anerkennungsbedingungen und Anforderungen gelten gleichsam. Ebenso wurden auch hier die Wahlrechte wie beim Standardansatz eingeschränkt.

### Spezialfinanzierungen

Für IRB-Ansatz-Banken gilt eine eigene Forderungsklasse für Spezialfinanzierungen, das sind Kredite, die folgende Merkmale aufweisen:

- Kredit zur Finanzierung oder zum Betrieb von Sachanlagen errichtete Einrichtungen
- Der Kreditgeber hat erheblichen Einfluss auf die Vermögenswerte und ihre Einkünfte
- Die Rückzahlung des Kredites erfolgt in erster Linie durch die mit dem Finanzierungsobjekt erzielten Einkünften.

Die Forderungsklasse der Spezialfinanzierungen ist für den Immobilienbereich relevant, da sie Unterklassen für Projektfinanzierungen, Finanzierung von Mietimmobilien und hochvolatile gewerbliche Realkredite definiert. Die Unterklassen von Spezialfinanzierungen werden auch unter Basel III wie bisher beibehalten.<sup>112</sup>

### **3.8.4 Kritik an der Risikogewichtung für Immobiliensicherheiten**

Hinsichtlich der Risikogewichtung im Standardansatz wird an Basel III kritisiert, dass die unterschiedliche Risikogewichtung der verschiedenen Forderungsklassen nicht zugunsten von Unternehmensfinanzierungen verbessert wurde. So gilt für Staatsanleihen eine Risikogewichtung von 0%, für Kredite unter Banken eine Risikogewichtung von 20% und für Unternehmenskredite aber 75%.<sup>113</sup> Immobilienfinanzierungen sind mit 35% bzw. 50% Gewichtung gegenüber klassischen Unternehmensfinanzierungen zwar bevorzugt, es wird jedoch ins Treffen gebracht, dass diese einheitlichen Risikogewichte für Immobilienkredite in Basel III nicht den durchaus unterschiedlichen Kreditvergabepraktiken in den verschiedenen Staaten Rechnung tragen. In den meisten Ländern Europas fordern

<sup>111</sup> vgl. Europäische Kommission (2011a): Art. 225 und Council of the EU (2012a): Art. 225

<sup>112</sup> vgl. Richtlinie 2006/48/EG Art. 86 (2) und Rat der EU (2012a): Art. 142 (8)

<sup>113</sup> vgl. Ohoven (2011): B1

die Banken von den Kreditnehmern für Wohnkredite deutlich höhere Eigenmittelanteile als etwa in den USA. Somit sind in Europa die Ausfallraten bei Immobilienkrediten auch sehr gering. Diese Unterschiede in der Kreditvergabepraxis würden in den einheitlichen Risikogewichten aber nicht berücksichtigt. Der Chef der Genossenschaftsverband Bayern, Stephan Götzl, fordert z.B. eine nationale Differenzierung der Risikogewichte in Form der Einführung eines immobilienzyklischen Puffers, der von der nationalen Aufsicht bei Überhitzungen am heimischen Immobilienmarkt aufgeschlagen werden könnte.<sup>114</sup> *„Wenn sich das Aufbauen einer Immobilienblase oder eine Anhäufung von Risiken in diesem Bereich abzeichnet, sollte die Aufsicht die Risikogewichte für Realkredite erhöhen können.“*<sup>115</sup>

Es muss jedoch an dieser Stelle auf die Verpflichtung der nationalen Behörden zur Bewertung der Risikogewichtungen in enger Abstimmung mit der EBA hingewiesen werden. Mit diesem Instrument ist die Möglichkeit einer Anpassung der Risikogewichte nach oben gegeben, sollte dies aufgrund der nationalen Besonderheiten am Immobilienmarkt, z.B. wegen überdurchschnittlich höherer Ausfallraten, notwendig werden. Allerdings sieht diese Regelung keine Möglichkeit der Senkung der Risikogewichte unter die Mindestgewichte von 35% bzw. 50% vor, wenn ein Land aufgrund der besonders vorsichtigen Kreditvergabepraxis seiner Banken unterdurchschnittlich niedrige Ausfallraten verzeichnet.

Bei der Risikogewichtung für Standardansatz-Banken wurde bei Krediten für Wohnimmobilien der sogenannte Hard-Test als Voraussetzung für den Verzicht auf die zahlungsfähigkeitsbezogene Unabhängigkeit vom Ertrag der Immobilie neu eingeführt. Auch dadurch wird eine Erhöhung der Eigenkapitalanforderungen der Banken befürchtet. Es muss jedoch erwähnt werden, dass auch bisher schon – wenngleich keine verbindlichen Schwellenwerte definiert waren – diese Regelung auf den nachweislich gut entwickelten Immobilienmarkt mit niedrigen Verlustraten abgestellt war. Angesichts der oben erwähnten konservativen Kreditvergabepraxis in Deutschland und Österreich bei Wohnkrediten sollte die Einführung dieses Hard-Tests daher keine entscheidenden Auswirkungen auf die Eigenkapitalhinterlegung haben.

---

<sup>114</sup> vgl. Götzl (2012): 38

<sup>115</sup> Götzl (2012): 38

## 4 Hypothekarkreditgeschäft Österreichs und der EU

In diesem Kapitel soll die Bedeutung des Hypothekarkreditgeschäfts in Österreich und der EU sowie dessen Entwicklung in den letzten Jahren in Hinblick auf das Gesamtvolumen, die Neukreditvergabe und die Entwicklung der Kreditzinsen herausgearbeitet werden.

### 4.1 Bedeutung des Hypothekarkreditgeschäfts für Österreichs Banken

Österreich zählt rund 4 Millionen Wohneinheiten, wovon rund ein Viertel vor 1945 errichtet wurde, 43% zwischen 1945 und 1980 und ein Drittel nach 1981. Mehr als 45% der Wohneinheiten sind Einfamilienhäuser. Jährlich werden rund 40.000 bis 45.000 Baugenehmigungen ausgestellt und umgerechnet rund 5,1 bis 5,5 Wohneinheiten pro tausend Einwohner fertiggestellt.<sup>116</sup> Das macht die volkswirtschaftliche Bedeutung eines gut funktionierenden Hypothekarfinanzierungsmarktes sowohl für die Abnehmer als auch für die Finanzinstitute deutlich. Der jährliche Finanzierungsbedarf für die rund 45.000 neuen Wohnungseinheiten wird auf rund 9 Mrd. Euro geschätzt. Unter Abzug von Eigenmitteln von rund 2,5 Mrd. Euro bleibt ein Fremdfinanzierungsbedarf von rund 6,5 Mrd. Euro, der jährlich gedeckt werden muss.<sup>117</sup>

Der Gesamtbestand hypothekarisch besicherter Kredite österreichischer Banken hat sich in den letzten 10 Jahren von 71,2 Mrd. Euro Ende 2002 auf 133,1 Mrd. Euro Ende Juni 2012 erhöht. Das entspricht einem Anstieg um 87%.<sup>118</sup> Die nachfolgende Tabelle zeigt auszugsweise die Entwicklung seit 2008. Hier ist erkennbar, dass seit Beginn der Finanzkrise 2008 die Vergabe von Hypothekarkrediten jährlich angestiegen ist. Auffallend ist der weit über der Inflationsrate liegende Anstieg von 2010 auf 2011 und in der ersten Hälfte 2012. Diese Zahlen machen die Bedeutung dieser Geschäftssparte für Österreichs Kreditinstitute deutlich.

Das aushaftende inländische Kreditvolumen in Fremdwährung ist dabei zurückgegangen. Dies ist angesichts der Turbulenzen rund um Fremdwährungskredite und ihre de facto eingestellte Vergabe an private Haushalte

---

<sup>116</sup> vgl. EMF (2011b): 21

<sup>117</sup> vgl. Harrer & Klinger (2012): 10-11

<sup>118</sup> vgl. ÖNB Statistiken, <http://www.oenb.at> – abgefragt am 3.11.2012 sowie eigene Berechnungen

nicht weiter verwunderlich. Das Kreditvolumen in Euro ist hingegen im Beobachtungszeitraum überdurchschnittlich stark gestiegen und zwar sowohl bei Krediten im Inland als auch im Ausland.

**Tabelle 2: Hypothekarisch besicherte Kredite bzw. Kredite für Beschaffung und Erhalt von Wohnraum österreichischer Kreditinstitute**

Periodenendstände	2008	2009	2010	2011	Q2 12
	in Mio EUR				
<b>Alle Sektoren</b>					
<b>Hypothekarisch besicherte Kredite gesamt</b>	<b>110.362</b>	<b>118.498</b>	<b>120.936</b>	<b>128.982</b>	<b>133.078</b>
Inland in EUR	70.026	74.680	76.986	84.375	87.886
Inland in FW	28.596	27.670	27.461	26.889	23.989
Ausland in EUR	8.791	12.398	13.002	14.133	16.840
Ausland in FW	2.949	3.750	3.487	3.586	4.362
<b>Veränderung in %</b>					
<i>Hypothekarisch besicherte Kredite gesamt</i>	2,14%	7,37%	2,06%	6,65%	6,10%
<i>Inland in EUR</i>	-1,06%	6,65%	3,09%	9,60%	9,48%
<i>Inland in FW</i>	11,05%	-3,24%	-0,75%	-2,09%	-12,89%
<i>Ausland in EUR</i>	1,26%	41,03%	4,87%	8,70%	20,55%
<i>Ausland in FW</i>	3,63%	27,17%	-7,01%	2,84%	19,78%
<b>Kredite für Beschaffung und Erhalt von Wohnraum gesamt</b>	<b>88.849</b>	<b>90.614</b>	<b>99.059</b>	<b>103.551</b>	<b>105.551</b>
Inland in EUR	57.845	60.885	66.641	71.930	74.923
Inland in FW	26.545	25.307	27.663	26.755	25.766
Ausland in EUR	2.088	2.198	2.457	2.718	2.757
Ausland in FW	2.371	2.223	2.298	2.148	2.105
<b>Veränderung in %</b>					
<i>Kredite für Beschaffung und Erhalt von Wohnraum gesamt</i>	8,36%	1,99%	9,32%	4,53%	4,20%
<i>Inland in EUR</i>	3,36%	5,26%	9,45%	7,94%	9,10%
<i>Inland in FW</i>	20,78%	-4,67%	9,31%	-3,28%	-7,43%
<i>Ausland in EUR</i>	6,95%	5,27%	11,74%	10,63%	7,50%
<i>Ausland in FW</i>	12,72%	-6,21%	3,36%	-6,52%	-5,47%

Quelle: ÖNB, <http://www.oenb.at> (3.11.2012) sowie eigene Auswertungen

Die Bedeutung dieser Kreditart erschließt sich am besten bei Betrachtung der Entwicklung der gesamten Kreditvergabe österreichischer Banken.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der gesamten Kreditforderungen österreichischer Kreditinstitute aufgliedert nach Forderungsarten. Die Summe der Gesamtforderungen ist dabei auf 447,6 Mrd. Euro angestiegen. Interessant für den Vergleich mit Hypothekarkrediten ist dabei die Gesamtentwicklung der

Einmalkredite und Darlehen. Die Aufstellung zeigt einen Anstieg der Einmalkredite und Darlehen, allerdings mit deutlich niedrigeren Steigerungsraten als dies bei den reinen Hypothekarkrediten in Tabelle 2 zu beobachten ist. Das Hypothekarkreditgeschäft zeigte sich also äußerst robust und als Träger des Kreditwachstums für Österreichs Banken.

**Tabelle 3: Forderungen österreichischer Banken an inländische Nichtbanken**

Periodenendstände	2008	2009	2010	2011	Q1 2012	Q2 2012
	in Mio EUR					
<b>Globalsektor</b>						
Wechselkredite gesamt	646	399	591	548	479	587
Kontokorrentkredite gesamt	76.493	69.896	68.175	68.178	66.745	67.771
Einmalkredite gesamt	256.362	253.358	259.784	271.616	271.756	272.245
<i>Veränderung in %</i>	14,35%	-1,17%	2,54%	4,55%	0,05%	0,18%
Darlehen gesamt	86.423	88.065	91.154	93.371	93.955	94.040
<i>Veränderung %</i>	5,95%	1,90%	3,51%	2,43%	0,63%	0,09%
Verbriefte Forderungen gesamt	11.487	8.955	10.191	10.130	10.102	10.484
Sonstige gesamt	2.943	1.974	2.105	2.634	2.404	2.511
<b>Gesamt</b>	<b>434.355</b>	<b>422.645</b>	<b>431.999</b>	<b>446.476</b>	<b>445.441</b>	<b>447.638</b>
<i>Veränderung gesamt in %</i>	10,94%	-2,70%	2,21%	3,35%	-0,23%	0,49%

Quelle: ÖNB, <http://www.oenb.at> (3.11.2012) sowie eigene Auswertungen

## 4.2 Wohnbaukredite privater Haushalte

Die statistischen Daten der Nationalbank unterscheiden generell zwischen Krediten privater Haushalte und Krediten an Unternehmen. Nachfolgend wird zunächst auf die Entwicklung der Kreditverpflichtungen privater Haushalte eingegangen.

### 4.2.1 Entwicklung der Kreditverpflichtungen privater Haushalte

Die Kreditverpflichtungen österreichischer Haushalte beliefen sich am Ende des zweiten Quartals 2012 auf insgesamt 163,6 Mrd. Euro. Etwa zwei Drittel davon entfallen auf Wohnbaukredite, rund 13% auf Konsumkredite und die restlichen 20% auf sonstige Kredite. Wohnbaukredite stellen somit die wichtigste Verwendungsgruppe dar und ihr Anteil ist weiter im Steigen begriffen. Der Anteil der Wohnbaukredite ist im Beobachtungszeitraum seit 2008 jedes Jahr kontinuierlich

von rund 63% in 2008 auf rund 67% in 2012 angestiegen. Parallel dazu hat sich der Anteil der Konsumkredite und sonstigen Kredite verringert.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Kreditverpflichtungen österreichischer Haushalte aufgedgliedert nach Wohnbau-, Konsum- und sonstigen Krediten von 2008 bis zum 2. Quartal 2012.

**Tabelle 4: Kredite privater Haushalte in Österreich**

	2008	2009	2010	2011	Q1 2012	Q2 2012
<b>Verpflichtungen in Mio Euro</b>						
Kredite gesamt	151.241	152.025	159.495	162.838	163.001	163.557
Wohnbaukredite	94.913	96.681	103.615	107.656	108.655	109.439
Konsumkredite	24.538	23.380	23.058	22.268	21.686	21.488
Sonstige Kredite	31.790	31.964	32.822	32.914	32.659	32.629
<b>Veränderung in %</b>						
<i>Kredite gesamt</i>	4,67%	0,52%	4,91%	2,10%	0,10%	0,34%
<i>Wohnbaukredite</i>	7,53%	1,86%	7,17%	3,90%	0,93%	0,72%
<i>Konsumkredite</i>	-2,38%	-4,72%	-1,38%	-3,43%	-2,61%	-0,91%
<i>Sonstige Kredite</i>	2,24%	0,55%	2,68%	0,28%	-0,77%	-0,09%
<b>Anteil Verwendungszweck in %</b>						
Wohnbaukredite	62,76%	63,60%	64,96%	66,11%	66,66%	66,91%
Konsumkredite	16,22%	15,38%	14,46%	13,67%	13,30%	13,14%
Sonstige Kredite	21,02%	21,03%	20,58%	20,21%	20,04%	19,95%

Quelle: ÖNB, <http://www.oenb.at> (3.11.2012) sowie eigene Auswertungen

Das Volumen der Wohnbaukredite ist in allen Jahren – wenngleich in unterschiedlichen Ausmaßen – angestiegen. In 2009 betrug der Anstieg nur 1,86%, im Jahr darauf jedoch wieder über 7%. Im Jahr 2011 reduzierte sich die Erhöhung auf 3,9% und zum Ende des zweiten Quartals 2012 konnte bereits ein Anstieg von 1,7% gegenüber 2011 registriert werden. Demgegenüber ist die Wachstumsrate von Konsumkredite seit Jahren negativ.

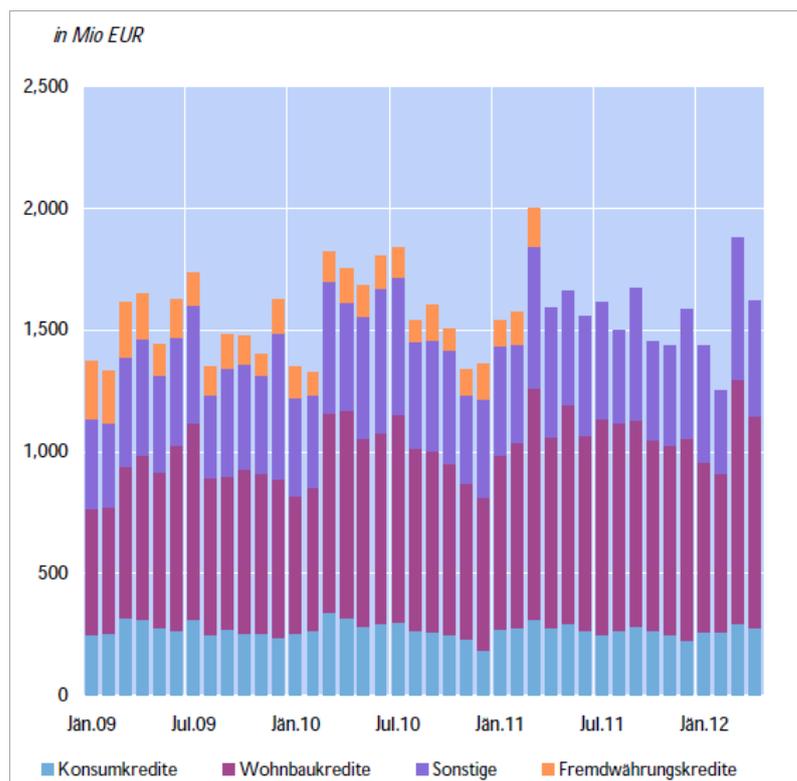
#### 4.2.2 Neukreditvergabe

Lt. 8. Kreditbericht der ÖNB vergaben die darin befragten 106 österreichischen Banken von November 2011 bis April 2012 Kredite im Ausmaß von brutto rund 9,2 Mrd. Euro an private Haushalte. Das entspricht einem geringfügig niedrigeren Ausmaß als im Vergleichszeitraum des Vorjahres (November 2010 bis April 2011: 9,4 Mrd. Euro).<sup>119</sup> Auf Wohnbaukredite entfiel mit 52% dabei der Großteil, danach

<sup>119</sup> vgl. ÖNB (2012a): 4

folgen sonstige Kredite mit 31% und Konsumkredite mit 17%. Eine Aufgliederung nach Euro-Krediten und Fremdwährungskrediten ist nicht verfügbar, da dies seit April 2011 nicht mehr erfasst wird (daher sind auch in der nachfolgenden Abbildung Fremdwährungskredite nicht mehr separat ausgewiesen). Wie bereits zu Tabelle 2 erläutert, hat sich die Neuvergabe von Fremdwährungskredite stark reduziert, sodass deren Anteil sukzessive sinkt.

**Abbildung 4: Neukreditvergabe österreichischer Banken an private Haushalte**



Quelle: 8. Kreditbericht der Österreichischen Nationalbank, Juni 2012

### 4.2.3 Zinskonditionen

Wie aus der nachfolgenden Tabelle zu erkennen ist, sind die Zinsen von Wohnbaukrediten im Vergleich zu Konsumkrediten und sonstigen Krediten deutlich niedriger. Aufgrund der Tatsache, dass der Großteil aller Privatkredite variabel verzinst ist mit einer Zinsbindungsfrist von maximal einem Jahr, sind die Kreditzinsen aktuell niedrig.

Dennoch muss erwähnt werden, dass die Leitzinssenkungen der letzten Monate nicht im gleichen Ausmaß an die Kunden weitergegeben worden ist. So spiegeln

sich die drei Leitzinssenkungen vom November und Dezember 2011 sowie Juli 2012 um insgesamt 75 Basispunkte und das entsprechende Sinken des Euribors nicht in den Kreditzinssätzen wider. Im Vergleich dazu lagen im August 2012 die Zinsen für neu vergebene Wohnbaukredite bei 2,65% und sind damit um nur 32 Basispunkte niedriger als im November 2011.

Auffallend ist, dass die Kreditzinsen für Wohnbaukredite gegenüber den beiden anderen Kreditgruppen deutlich niedriger sind und auch im Verlauf seit 2008 im größeren Ausmaß als die Zinsen von Konsumkrediten gesunken sind.

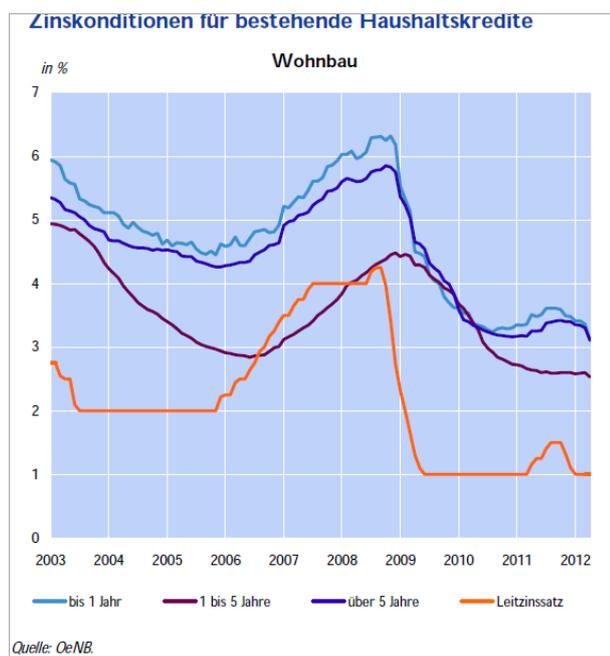
Mit dem hohen Anteil variabel verzinsten Kredite liegt Österreich weit über dem EU-Durchschnitt. Der positive Effekt niedriger Zinsen kann sich somit bei einem Ansteigen des Zinsniveaus ins Negative umkehren.

**Tabelle 5: Kreditzinsen neu vergebener Wohnbaukredite österr. Kreditinstitute**

	2008	2009	2010	2011	Mär.12	Apr.12	Mai.12	Jun.12	Jul.12	Aug.12
<b>Neukredite</b>	<b>in % p.a.</b>									
<b>an private Haushalte</b>										
<b>für Konsum</b>										
<b>insgesamt</b>	<b>6,81</b>	<b>5,04</b>	<b>4,73</b>	<b>5,00</b>	<b>5,15</b>	<b>5,04</b>	<b>5,05</b>	<b>4,76</b>	<b>4,62</b>	<b>4,75</b>
mit anfänglicher Zinsbindung										
bis 1 Jahr	6,82	5,04	4,74	5,01	5,16	5,05	5,10	4,79	4,65	4,78
1 bis 5 Jahre	6,93	5,09	4,36	4,69	4,68	4,69	4,11	4,48	4,25	4,41
über 5 Jahre	5,88	5,04	4,57	4,55	4,93	5,21	4,50	4,15	4,21	3,89
Effektivzinssatz	7,77	6,04	6,19	6,54	6,83	6,72	6,84	6,31	6,22	6,40
<b>für Wohnbau</b>										
<b>insgesamt</b>	<b>5,32</b>	<b>3,71</b>	<b>2,71</b>	<b>2,86</b>	<b>2,83</b>	<b>2,79</b>	<b>2,82</b>	<b>2,67</b>	<b>2,62</b>	<b>2,65</b>
mit anfänglicher Zinsbindung										
bis 1 Jahr	5,79	3,75	2,69	2,92	2,89	2,82	2,81	2,63	2,56	2,61
1 bis 5 Jahre	4,44	3,40	2,57	2,52	2,48	2,60	2,67	2,72	2,71	2,68
5 bis 10 Jahre	5,30	4,94	4,84	4,58	3,58	3,84	3,95	3,31	3,55	3,53
über 10 Jahre	5,63	5,25	4,76	4,98	3,67	4,41	4,41	3,95	4,26	3,75
Effektivzinssatz	5,62	4,03	3,14	3,40	3,42	3,34	3,32	3,20	3,07	3,09
<b>Sonstige Zwecke</b>										
<b>insgesamt</b>	<b>5,77</b>	<b>3,30</b>	<b>2,62</b>	<b>3,12</b>	<b>2,89</b>	<b>2,83</b>	<b>2,63</b>	<b>2,60</b>	<b>2,69</b>	<b>2,35</b>

Quelle: ÖNB, <http://www.oenb.at> (3.11.2012) sowie eigene Auswertungen

Auch die Kreditzinsen bestehender Wohnbaukredite sind in den letzten Jahren gesunken.

**Abbildung 5: Zinskonditionen für bestehende Wohnbaukredite**

Quelle: 8. Kreditbericht der Österreichischen Nationalbank, Juni 2012

Bei Betrachtung der Zinssätze nach unterschiedlichen Zinsbindungslaufzeiten fällt auf, dass sich im Jahr 2009 die Zinssätze unabhängig von den Zinsbindungszeiträumen auf beinahe gleiches Niveau angenähert haben, während von 2004 bis 2008 die Zinssätze mit 1 bis 5 Jahren Bindung deutlich unter den Zinssätzen für max. 1 Jahr und über 5 Jahre Zinsbindung lagen. Weiters fällt auf, dass im Jahr 2011 die Zinssätze mit einer Bindung bis einem Jahr und über 5 Jahre parallel zur Leitzinserhöhung zugelegt haben, aber seit Beginn 2012 wieder zurückgegangen sind.

### 4.3 Hypothekarfinanzierungen für Unternehmen

Hinsichtlich der Erfassung von Unternehmenskrediten nach Verwendungszweck führt die ÖNB eine separate Erfassung von Großkrediten, das sind Kredite über 350.000 Euro, in der sogenannten Großkreditevidenz.<sup>120</sup> Die Kredite werden nach der ÖNACE 2008-Branchenklassifizierung gegliedert erfasst.<sup>121</sup> Für den Immobilienbereich interessant ist die ÖNACE 2008-Kategorie *Grundstücks- und*

<sup>120</sup> Anmerkung: In der Großkreditevidenz werden die von allen österreichischen Kredit- und Finanzinstituten sowie Vertragsversicherungen eingeräumten Kreditrahmen und Kreditausnutzungen ab 350.000 Euro erfasst. (OeNB 2012a: 7)

<sup>121</sup> Anmerkung: Die ÖNACE 2008 ist die nationale Wirtschaftstätigkeitenklassifikation der auf europäischer Ebene geltenden Systematik der Wirtschaftszweige. ([www.statistik.at](http://www.statistik.at), 19.7.2012)

Wohnungswesen (ÖNACE Code L). Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung des Volumens von Großkrediten der Kategorie Grundstücks- und Wohnungswesen von 2008 bis zum zweiten Quartal 2012.

**Tabelle 6: Großkreditvolumen österreichischer Kreditinstitute für Grundstücks- und Wohnungswesen**

	2008	2009	2010	2011	Q1 12	Q2 12
	in Mio EUR					
Großkredite für Grundstücks- und Wohnungswesen (ÖNACE 2008)	40.036	42.188	44.628	46.551	47.178	47.705
Unternehmen insgesamt (ohne Einzelunternehmen)	140.190	138.958	144.778	150.765	151.395	153.042
<i>Anteil an Unternehmenskrediten gesamt</i>	28,56%	30,36%	30,83%	30,88%	31,16%	31,17%
<i>Veränderung Grundstücks und Wohnungswesen in %</i>		5,38%	5,78%	4,31%	1,35%	1,12%
<i>Veränderung Unternehmenskredite gesamt</i>		-0,88%	4,19%	4,14%	0,42%	1,09%

Quelle: ÖNB, <http://www.oenb.at> (3.11.2012) sowie eigene Auswertungen

Der Anteil der Kredite für Grundstücks- und Wohnungswesen am gesamten Großkreditvolumen, das an Unternehmen vergeben wird, ist von 28,56% in 2008 auf 31,17% im zweiten Quartal 2012 stetig gestiegen und beträgt zum Ende des Beobachtungszeitraumes also knapp ein Drittel aller Großkredite. Das Wachstum lag während des Beobachtungszeitraums über der Veränderung des gesamten Großkreditvolumens für Unternehmen. In 2011 fielen die Wachstumsraten mit 4,31% zwar geringer aus als in den beiden Jahren davor, liegen aber dennoch immer noch über dem Gesamtdurchschnitt.

#### 4.3.1 Neukreditvergabe österreichischer Banken an Unternehmen

Die Statistik zur Neukreditvergabe der ÖNB zeigt seit Beginn der Erhebung 2009 eine kontinuierlich gute Neukreditvergabe an Unternehmen, deren Trend sich bis auf monatliche Schwankungen kaum veränderte. Von November 2011 bis April 2012 haben die im Rahmen der Erhebung befragten Banken (das sind 106 österreichische Banken) Neukredite im Ausmaß von rund 43 Mrd. Euro brutto an österreichische Unternehmen vergeben.<sup>122</sup> Eine Erfassung der Kreditvergabe nach der ÖNACE-Klassifizierung liegt leider nicht vor.

<sup>122</sup> Vgl. ÖNB (2012a): 3-4

### 4.3.2 Zinskondition für Unternehmenskredite

Für die Entwicklung der Zinskonditionen von Unternehmenskrediten liegen in Österreich keine Daten nach Kreditarten vor. Daher können hier auch nicht die unterschiedlichen Zinssätze von Krediten der Kategorie Grundstücks- und Wohnungswesen gegenüber anderen Unternehmenskrediten dargestellt werden. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Zinssätze für neu vergebene Unternehmenskredite von 2008 bis August 2012. Erkennbar ist jedoch auch hier, dass die Zinsen seit 2008 sukzessive gesunken sind, wobei Kredite über 1 Mio. Euro generell um rund 40 bis 50 Basispunkte niedrigere Zinssätze aufweisen als Kredite unter 1 Mio. Euro.

**Tabelle 7: Kreditzinsen für neu vergebene Unternehmenskredite österreichischer Kreditinstitute**

	2008	2009	2010	2011	Mär.12	Apr.12	Mai.12	Jun.12	Jul.12	Aug.12
<b>Kreditzinssätze</b> in % p.a.										
<b>an nichtfinanzielle Unternehmen</b>										
<b>Kredite bis 1 Mio EUR</b>										
insgesamt	5,47	2,89	2,43	2,92	2,70	2,55	2,44	2,54	2,40	2,27
mit anfänglicher Zinsbindung										
bis 1 Jahr	5,49	2,81	2,36	2,86	2,66	2,49	2,39	2,49	2,34	2,19
1 bis 5 Jahre	5,36	4,16	3,62	3,85	3,48	3,36	3,04	3,16	3,12	3,35
über 5 Jahre	4,93	4,46	3,99	3,96	3,64	3,97	3,51	3,64	3,52	3,73
<b>Kredite über 1 Mio EUR</b>										
insgesamt	5,04	2,33	1,96	2,55	2,16	2,09	1,95	1,93	2,01	1,74
mit anfänglicher Zinsbindung										
bis 1 Jahr	5,04	2,28	1,89	2,49	2,10	2,00	1,90	1,87	1,93	1,68
1 bis 5 Jahre	5,04	3,43	3,53	3,66	3,56	2,76	2,41	3,72	3,04	2,81
über 5 Jahre	5,02	4,53	3,92	4,04	4,27	4,43	3,84	3,91	3,78	3,50

Quelle: ÖNB, <http://www.oenb.at> (3.11.2012) sowie eigene Auswertungen

Die Entwicklung der Zinssätze folgt wie auch hier mit einer gewissen Verzögerung der Entwicklung des Leitzinssatzes.

### 4.3.3 Entwicklung der Kreditbedingungen

Neben der Entwicklung der Kreditvolumina und Zinssätze ist zur Beurteilung des Kreditmarktes auch die Beleuchtung der anderen für die Kreditvergabe wesentlichen Einflussfaktoren interessant.

Die ÖNB fasst in ihrem jüngsten Kreditbericht die Ergebnisse von vier Umfragen zusammen, die in den letzten Monaten über das Kreditgeschäft sowohl bei österreichischen Banken als auch österreichischen Unternehmen durchgeführt wurden.

Die Ergebnisse dieser Umfragen stammen vom März 2012 bis Mai 2012. Dabei wurden die Entwicklung der Kreditrichtlinien der Banken und der Kreditbedingungen hinterfragt. Die ÖNB beschreibt die Ergebnisse der Umfragen wie folgt:<sup>123</sup>

#### Kreditrichtlinien

Die Banken haben die Kreditrichtlinien für Firmenkundenkredite im zweiten Halbjahr 2011 weiter verschärft, aber im ersten Quartal 2012 unverändert belassen. Großunternehmen waren von den Verschärfungen stärker betroffen als KMUs. Die Unternehmen bestätigen diese Entwicklung, wenngleich sie auch noch für Anfang 2012 eine Verschlechterung berichten. Die Gründe für die Verschärfung der Kreditlinien liegen aus Sicht der Banken einerseits in den getrübbten Konjunkturaussichten und andererseits zu einem größeren Anteil in den Refinanzierungskosten und bilanziellen Restriktionen. Auf die Frage der Auswirkungen der bevorstehenden Einführung von Basel III antworteten die Banken, dass sie eine Reduktion ihrer risikogewichteten Aktiva vorgenommen haben.

#### Kreditbedingungen

Die Banken berichten von einer Verschärfung der Kreditbedingungen für Unternehmenskredite seit Mitte des Vorjahres hinsichtlich der Marge, der Sicherheitserfordernisse und der Kreditnebenkosten. Auch hier gilt, dass KMUs weniger stark von den Verschärfungen betroffen waren als Großbetriebe. Auch die befragten Unternehmen berichten von gestiegenen Margen und Kreditnebenkosten. Außerdem wird über umfangreichere Auflagen bei der Kreditaufnahme und Covenants sowie verschärfte Informationserfordernisse berichtet. Laut den jüngsten Umfragen scheint sich die Situation jedoch wieder leicht entspannt zu haben.

Eine noch aktuellere europaweite Umfrage unter Banken vom Oktober 2012 über das Kreditgeschäft brachte folgende Ergebnisse für Österreich: Die Banken haben demnach ihre Kreditrichtlinien für Firmenkundenkredite als auch für

---

<sup>123</sup> vgl. ÖNB (2012a): 20-28

Privatkundenkredite (auch für Wohnbaukredite) im dritten Quartal 2012 geringfügig verschärft. Als Gründe werden die Refinanzierungskosten und bilanzielle Restriktionen genannt. Auch die Kreditbedingungen wurden demnach im 3. Quartal 2012 für Kreditnehmer aller Bonitäten und auch für Wohnbaukredite leicht angehoben. Konkret agieren die Banken bei Sicherheitenanforderungen und den Kredithöhen restriktiver, während die Fristigkeit, die Zusatz- oder Nebenvereinbarungen und die Kreditnebenkosten nicht verändert wurden.<sup>124</sup>

#### **4.4 Hypothekarkreditgeschäft im Euroraum**

Auch im Euroraum hat das Hypothekarkreditgeschäft eine ähnlich große Bedeutung wie in Österreich. Mehr als 72,6% aller Kredite privater Haushalte im Euroraum sind Wohnbaukredite, das ist sogar deutlich höher als in Österreich.<sup>125</sup> Insgesamt beliefen sich die Wohnbaukredite an private Haushalte im Euroraum per August 2012 auf rund 3.810 Mrd. Euro.<sup>126</sup> Auch in der gesamten Eurozone war die Entwicklung ähnlich: Negative Wachstumsraten bei Konsumkrediten stehen positiven Wachstumsraten bei Wohnbaukrediten gegenüber, die somit als Träger des Kreditwachstums fungieren. Hinsichtlich der Zinssatzentwicklung muss erwähnt werden, dass es hier große Unterschiede zwischen den Ländern in Hinblick auf variable und festverzinsten Kredite gibt. Während in Österreich der Großteil der Wohnbaukredite variabel verzinst sind, herrschen in Deutschland, Belgien, Dänemark und Frankreich überwiegend Festzinskredite vor.

---

<sup>124</sup> vgl. ÖNB (2012b): 1-2

<sup>125</sup> vgl. ECB (2012): 25

<sup>126</sup> vgl. ECB (2012): S14

## 5 Hypothekendarlehen im Lichte von Basel III

Pfandbriefe sind gedeckte, verzinsliche Schuldverschreibungen, die von öffentlich-rechtlichen Kreditinstituten emittiert und am Kapitalmarkt platziert werden. Sie dienen den Kreditinstituten zur Refinanzierung von mit Immobilien besicherten Krediten oder Forderungen gegenüber staatlichen Stellen.

Hypothekendarlehen sind ein wichtiges Instrument für die Refinanzierung von Hypothekendarlehen mit hundertjähriger Tradition. Sie wurden vor mehr als 200 Jahren erstmals in Deutschland begeben und danach in anderen Ländern übernommen.<sup>127</sup> Es handelt sich dabei um Pfandbriefe, zu deren Besicherung Darlehen in einem Deckungsstock hinterlegt werden, welche wiederum mit Hypotheken auf Wohn- oder Gewerbeimmobilien besichert sind. Die Hypotheken müssen bestimmten Erfordernissen entsprechen. Es dürfen nur Kredite bis zu max. 60% des Beleihungswertes der als Sicherheit dienenden Immobilie in Deckung genommen werden. Der Beleihungswert ist konservativ anzusetzen, wobei nur die dauernden Eigenschaften des Objektes und der nachhaltige Ertrag berücksichtigt werden dürfen. Darüber hinaus muss der Deckungsstock eine Überdeckung iHv. nominal 2% aufweisen. Werden Hypotheken in den Deckungsstock aufgenommen, erfolgt eine Kennzeichnung durch Anbringung eines Kautionsbandes im Grundbuch. In Deckung genommene Hypotheken unterliegen außerdem der Kontrolle durch den Deckungsstocktreuhänder, der vom Finanzministerium zur Überwachung der vorschriftsmäßigen Deckung bestellt wird.

Die in die Deckungsmasse übertragenen Kredite bleiben in der Bilanz des Emittenten. Im Falle einer Insolvenz der emittierenden Bank ist der Deckungsstock jedoch aus der Insolvenzmasse ausgenommen und bildet ein Sondervermögen, welches vorrangig zur Bedienung der Forderungen der Pfandbriefgläubiger dient. Darüber hinaus haftet die emittierende Bank mit ihrem gesamten Vermögen für die Forderungen der Pfandbriefgläubiger.<sup>128</sup>

Dies ist der große Unterschied zu Mortgage Backed Securities, da bei diesen die Kredite nach der Kreditvergabe von der Bank an eine Zweckgesellschaft verkauft werden und nicht mehr in der Bilanz der kreditgebenden Bank aufscheinen und auch keine Haftung der Bank nach erfolgter Verbriefung besteht. Die

<sup>127</sup> vgl. Europäischer Hypothekenverband (2001): 21

<sup>128</sup> vgl. Pfandbrief & Covered Bond Forum Austria

<http://www.pfandbriefforum.at/hypothekarisch.html> - abgefragt: am 27.7.2012

Zweckgesellschaft refinanziert den Erwerb durch die Ausgabe von verzinslichen Wertpapieren, den Mortgage Backed Securities.<sup>129</sup>

Die gesetzliche Grundlage für Pfandbriefe bildet das Gesetz vom 21.12.1927, idF des BGBL. I Nr. 29/2010 über die Pfandbriefe und verwandten Schuldverschreibungen öffentlich-rechtlicher Kreditanstalten (Pfandbriefgesetz) und das Hypothekendarbankengesetz vom 13.7.1899, idF. BGBL. I Nr. 29/2010, wobei auf europäischer Ebene eine weitgehende Harmonisierung erfolgt ist. In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass aufgrund einer Gesetzesänderung in Österreich im Jahr 2012 nunmehr auch Bausparkassen das Recht zur Ausgabe von Pfandbriefen eingeräumt wurde.<sup>130</sup> Bislang hat die FMA allerdings noch keiner Bausparkasse eine entsprechende Pfandbriefkonzession erteilt.

## **5.1 Der Hypothekendarpfandbriefmarkt**

Durch die hohe Qualität der doppelten Besicherung sind Pfandbriefe ein sicheres Anlageinstrument für Investoren und eine günstige Refinanzierungsquelle für Banken für die Vergabe langfristiger Hypothekarkredite.

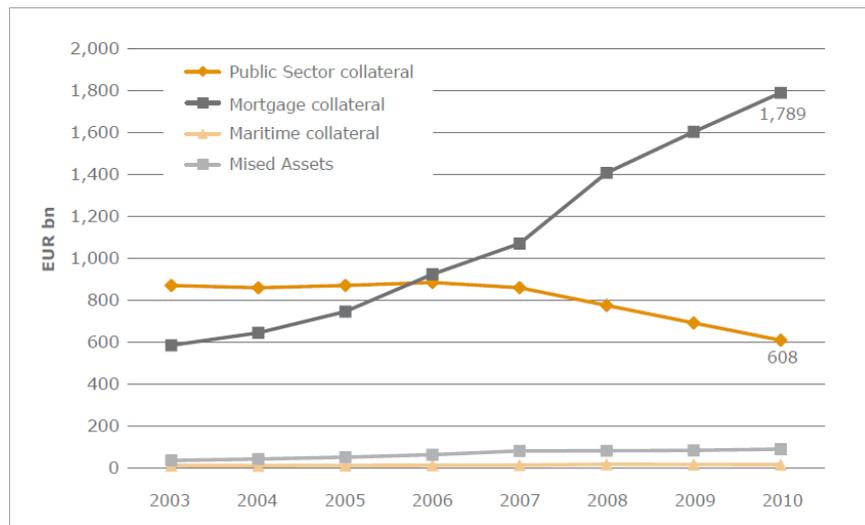
Die Bedeutung von Hypothekendarpfandbriefen hat sich insbesondere durch die Finanzkrise verstärkt: Seit 2006 ist das Volumen von Hypothekendarpfandbriefen gegenüber durch Staatsanleihen gedeckte Schuldverschreibungen stetig gestiegen. Das aushaftende Volumen von Hypothekendarpfandbriefen in der EU entspricht rund 20% der aushaftenden Wohnkredite. Ende 2010 belief sich das Gesamtvolumen von Pfandbriefen auf 2.336 Mrd. Euro in der EU, etwa 1.627 Mrd. Euro, also rund 70% davon, entfallen auf Hypothekendarpfandbriefe.<sup>131</sup>

---

<sup>129</sup> vgl. Beckers (2009): 22

<sup>130</sup> vgl. Bausparkassengesetz

<sup>131</sup> vgl. European Mortgage Federation (2011a): 104-105

**Abbildung 6: Entwicklung gedeckter Schuldverschreibungen in Europa**

Quelle: European Mortgage Federation (2011), S. 56

Auch in Österreich ist das Volumen von Hypothekendarfbriefen sowohl nominell als auch der Anteil am Gesamtvolumen gedeckter Schuldverschreibungen in den letzten Jahren gestiegen. Im Gegensatz zu Deutschland spielten bislang aber Hypothekendarfbriefe keine vergleichbare wichtige Rolle. Ende 2011 belief sich das ausstehende Volumen von Hypothekendarfbriefen in Österreich auf rund 11,82 Mrd. Euro.<sup>132</sup> Das entspricht etwa 39% der gesamten gedeckten Schuldverschreibungen.<sup>133</sup> Der Anteil der Wohnkredite österreichischer Banken, die mittels Darfbriefen refinanziert werden, hat sich von 7% im Jahr 2008 auf 12% im Jahr 2010 erhöht.<sup>134</sup> Das jährliche Volumen für Neuemissionen hypothekarischer Darfbriefe wird auf 5 bis 8 Mrd. Euro p.a. geschätzt.<sup>135</sup>

## 5.2 Makro-ökonomische Bedeutung von Darfbriefen

Hypothekendarfbriefe spielen aufgrund der niedrigen Zinsen eine bedeutende Rolle für die langfristige Refinanzierung von Hypothekarkrediten in Europa. Aufgrund der doppelten Besicherung von Darfbriefen durch den Deckungsstock und die Haftung des Emittenten sind die Spreads für Darfbriefe üblicherweise deutlich niedriger als für ungedeckte Bankschuldverschreibungen.

<sup>132</sup> vgl. Darfbrief & Covered Bond Forum Austria: Hypothekendarfbrief Marktübersicht - 27.7.2012

<sup>133</sup> Anmerkung: Eigene Berechnung basierend auf Daten von Darfbrief & Covered Bond Forum Austria: Hypothekendarfbrief Marktübersicht - 27.7.2012

<sup>134</sup> vgl. European Mortgage Federation (2011a): 148

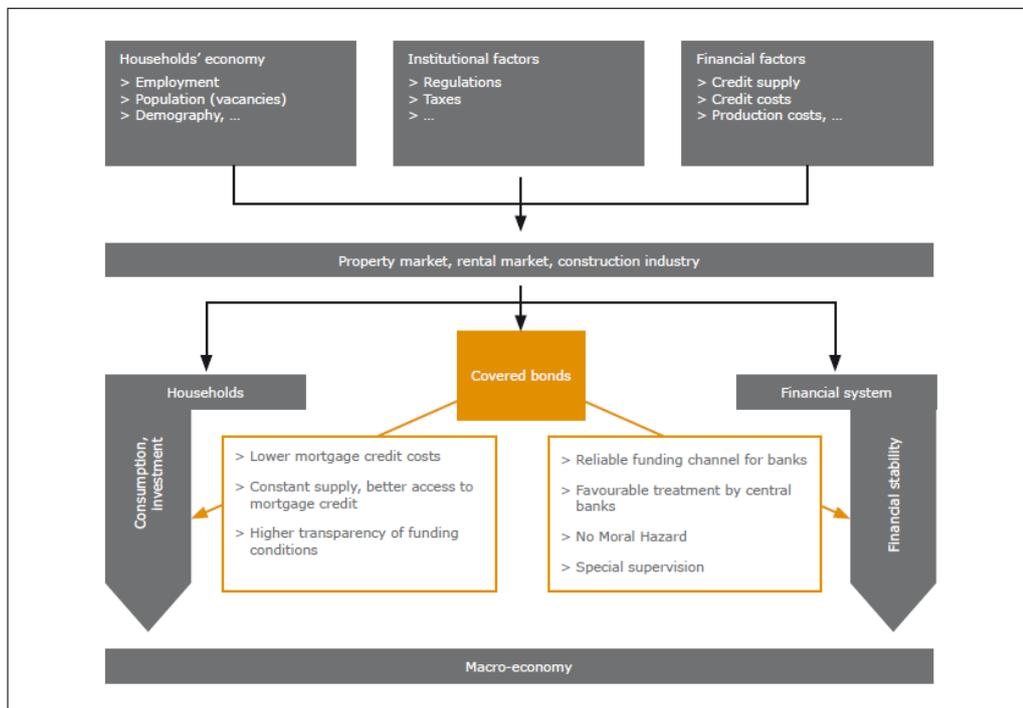
<sup>135</sup> vgl. Darfbrief & Covered Bond Forum Austria - Presseausendung 27.5.2011

Darüber hinaus kommen Pfandbriefen im Allgemeinen noch weitere bedeutende Funktionen zu: So werden sie von der EZB als hinterlegungsfähige Wertpapiere akzeptiert und dabei aufgrund niedrigerer Bewertungsabschläge gegenüber Asset Backed Securities und ungedeckten Bankschuldverschreibungen bevorzugt.<sup>136</sup>

Auch die Gefahr des „Moral Hazards“, also dass Banken zur Gewinnoptimierung leichtfertig Kreditrisiken eingehen, welche sie, wenn sie die Kredite in der eigenen Bilanz behalten müssten, nicht eingegangen wären, wird dadurch vermieden. Denn die Banken, die Pfandbriefe emittieren, können die Risiken der Kredite nicht an Zweckgesellschaften auslagern, wie dies bei Asset Backed Securities der Fall ist, und bleiben somit auch nach der Emission weiterhin als Kreditgeber im Risiko. Die Bank hat somit kein Interesse, Hypotheken an Schuldner mit schlechter Bonität zu vergeben.<sup>137</sup>

Die nachfolgende Abbildung illustriert die makro-ökonomische Bedeutung von Pfandbriefen:

**Abbildung 7: Makro-ökonomische Bedeutung gedeckter Schuldverschreibungen**



Sources: Sveriges Riksbank, LBBW

Quelle: European Mortgage Federation (2011), S. 145

<sup>136</sup> vgl. European Mortgage Federation (2011): 63-64

<sup>137</sup> vgl. Kofner (2009): 17

### **5.3 Änderungen von Basel III für hypothekarisch gedeckte Schuldverschreibungen**

Die Analyse der wesentlichen Änderungen bzw. neuen Regelungen von Basel III zeigt, dass insbesondere die Einführung der Liquiditätskennzahlen und der Verschuldungsquote für Pfandbriefe von besonderer Relevanz sind.

#### **5.3.1 Anerkennung als liquide Aktiva für LCR-Berechnung**

Im Rahmen der neuen Regelungen zu den Liquiditätskennzahlen im von der EU vorgelegten Regelwerk zur Umsetzung von Basel III wurden hypothekarisch gedeckte Schuldverschreibungen als liquide Aktiva für die Berechnung der Liquiditätskennzahl LCR anerkannt.

Jede Bank muss ab 2013 monatlich ihre Liquidity Coverage Ratio errechnen und an die Aufsichtsbehörde melden. Anfang 2015 ist die verbindliche Einführung nach einer Beobachtungsphase und eventuellen Kalibrierung geplant. Die LCR errechnet sich aus dem Verhältnis der liquiden Aktiva einer Bank zu den Nettozahlungsabflüssen der nächsten 30 Tage unter Stressbedingungen und muss jederzeit zumindest 100% betragen. Welche Instrumente zu den liquiden Aktiva zählen ist streng reglementiert. Gedeckte Schuldverschreibungen hoher Bonität, somit auch Hypothekendarlehenbriefe, die nicht von der Bank selbst emittiert wurden, werden als liquide Aktiva anerkannt. Ungedekte Bankdarlehenverschreibungen werden hingegen nicht als liquide Aktiva anerkannt. Damit haben Darlehenbriefe einen deutlichen Wettbewerbsvorteil, da ihnen eine hohe Liquidität und schnelle Handelbarkeit zugebilligt wird.

Somit gewinnen Hypothekendarlehenbriefe neben ihrem Gewicht für die Refinanzierung auch an Bedeutung als Instrument für die kurzfristige Liquiditätssteuerung von Banken. Das sollte Darlehenbriefe auch für Emittenten attraktiver machen und das Interesse von Investoren für Darlehenbriefe gegenüber ungedeckten Schuldverschreibungen erhöhen.<sup>138</sup>

#### **5.3.2 Verschuldungsquote – Leverage Ratio**

Die Verschuldungsquote stellt eine Ergänzung zu den Mindesteigenmittelanforderungen dar, doch im Gegensatz zu dieser wird die

---

<sup>138</sup> vgl. European Mortgage Federation (2011a): 64-65

Verschuldungsquote risikounabhängig berechnet. Die Kennzahl sieht vor, dass das Verhältnis des Kernkapitals (Tier 1 capital) zu den gesamten bilanziellen und außerbilanziellen Forderungen der Bank stets mindestens 3% beträgt. Dadurch wird die max. Kreditvergabe auf das 33,3fache des Kernkapitals beschränkt.<sup>139</sup>

Pfandbriefbanken befürchten, durch diese risikounabhängige Mindesteigenmittelanforderungen zu einer Verknappung ihrer Kreditvergabe gezwungen zu werden, da Immobilienkredite sich üblicherweise durch niedrige Risiken aber hohe Volumina auszeichnen.

Eine detaillierte Betrachtung der Auswirkung der Leverage Ratio auf pfandbrieffähige Kredite erfolgt in Kapitel 7.3.

---

<sup>139</sup> siehe dazu Kapitel 3.7

## 6 Einordnung von Immobilienfinanzierungen

So unterschiedliche Arten von Immobilien es gibt, so unterschiedlich können auch ihre Kreditfinanzierungsmodelle sein. Immobilienkredite können sich hinsichtlich ihrer grundlegenden Finanzierungsparameter wie Zinssatz, Fristigkeit, Besicherung und Auflagen je nach Verwendungszweck und Lage der Immobilie, der Kreditnehmer, dem Fertigstellungsgrad und der Besicherung stark unterscheiden. Bevor daher die Auswirkungen von Basel III auf Hypothekarkredite im Detail analysiert werden, soll eine Abgrenzung von Immobilienkreditarten und die für Kreditnehmer und Kreditgeber elementaren Kreditparameter beschrieben werden.

### 6.1 Formen der Kreditfinanzierung von Immobilien

Grundsätzlich können die Möglichkeiten der Kreditfinanzierung von Immobilien in zwei große Gruppen unterteilt werden: klassische Finanzierungsformen wie z.B. Hypothekarkredite, Bauspardarlehen, Versicherungsdarlehen, Kontokorrentkredite, stehen innovativen Finanzierungsformen wie Securitisation gegenüber. Innovative Bankleistungen, z.B. Mortgage Backed Securities, also Verbriefungen bestehender Hypotheken, ergänzen die klassischen Finanzierungsformen bzw. ersetzen sie zum Teil. Innovative Finanzierungsformen unterscheiden sich von klassischen Hypothekarkrediten durch ihre zT. durchaus komplexe Strukturierung und damit einhergehende komplexere Konditionengestaltung.

Ziel dieser Arbeit ist daher ausschließlich die Konzentration auf das klassische Hypothekarkreditgeschäft in Form von Krediten oder Darlehen. Dieses kann wiederum nach folgenden Kriterien unterschieden werden:

#### Nach dem Kreditnehmer<sup>140</sup>

Man unterscheidet Kreditnehmer, welche die finanzierte Immobilie selbst nutzen (also klassische Eigenheimfinanzierungen) oder die Immobilie zur Vermietung, Verpachtung oder auch zum Verkauf errichten oder erwerben.

Private Nutzer kaufen oder bauen die Immobilie zur Befriedigung ihrer eigenen Wohnzwecke. Die Rückzahlung des Kredites ist somit nicht vom Ertrag der Immobilie abhängig sondern von der Bonität des Kreditnehmers.

---

<sup>140</sup> vgl. Trübstein & Pruegel (2012):17-18

Gewerbliche Eigennutzer sind natürliche oder juristische Personen, die die Immobilie für die Ausübung ihrer Geschäftstätigkeit errichten oder erwerben.

Investoren hingegen, natürliche oder juristische Personen (private oder institutionelle), errichten oder erwerben Immobilien zum Zweck, diese zu vermieten oder zu verpachten und einen Ertrag aus der Bewirtschaftung zu generieren.

Bauträger hingegen errichten Wohnimmobilien zum Verkauf an Dritte nach Fertigstellung. Das Geschäft ist jenem der Projektentwickler ähnlich, die Grundstücke erwerben, gewerbliche Immobilienprojekte entwickeln, errichten und anschließend das fertige Objekt verkaufen.

Bei gewerblichen Investoren und Bauträgern bzw. Projektentwicklern unterscheidet man hinsichtlich des Kreditnehmers zwischen Recourse und Non-Recourse-Finanzierungen. Bei letzteren sind die Objekte meist in Zweckgesellschaften eingebracht, welche dann als Kreditnehmer agieren. Bei einer Non-Recourse-Finanzierung stehen der Bank keine Haftungen der Muttergesellschaft zur Verfügung, die Finanzierung muss sich ausschließlich aus den Erträgen des Objektes rechnen.<sup>141</sup>

#### Nach dem Verwendungszweck der Immobilie

Bei der Konditionengestaltung von Immobilienkrediten macht es durchaus einen Unterschied, um welche Art von Immobilie es sich handelt. Man unterscheidet zwischen Wohnimmobilien und Gewerbeimmobilien sowie Spezialimmobilien. Das Kreditrisiko einer Immobilienfinanzierung ist stark abhängig von der Art der Immobilie. Wohnimmobilien gelten generell als risikoarme Immobilienarten, während das Risiko bei Gewerbeimmobilien und Spezialimmobilien durchaus sehr hoch sein kann. Es hängt wesentlich von der Drittverwendungsmöglichkeit, dem Standort sowie der Marktlage ab. Die Art der Immobilie hat einen wesentlichen Einfluss auf die Konditionengestaltung von Hypothekarkrediten.

#### Unterscheidung nach dem Fertigstellungsgrad der Immobilie<sup>142</sup>

Zum Zweck der Kreditfinanzierung wird zwischen der Bestandsfinanzierung bestehender Immobilien und der Projektfinanzierung unterschieden. Die Anforderungen an Bestandsfinanzierungen sind abhängig von der Art und der

---

<sup>141</sup> vgl. Lauer (2008): 38

<sup>142</sup> vgl. Hellerforth (2008): 54-55

Größe des Objekts, der Lage des Objekts, seinem Erhaltungszustand und seiner Restnutzungsdauer, sowie von der Bonität des Kreditnehmers.

Die Projektfinanzierung setzt in einer frühen Phase der Wertschöpfungskette an und birgt somit höhere Risiken als die Finanzierung bestehender Immobilien (z.B. das Verwertungsrisiko). Zur Projektfinanzierung sind nicht nur klassischerweise die Entwicklung von Gewerbeimmobilien zu zählen. Auch die Finanzierung von Wohnbauvorhaben von Bauträgergesellschaften weist eine ähnliche Strukturierung der Kredite und Risiken auf. Projektfinanzierungskredite sind in ihrer Gestaltung aufgrund der einhergehenden Risiken weitaus komplexer als klassische Hypothekarkredite von Bestandsobjekten, ob es sich nun um Wohnbauten oder Gewerbeimmobilien handelt.

#### Nach der Anzahl der finanzierten Objekte<sup>143</sup>

In Abhängigkeit von der Anzahl der im Rahmen eines Kredites finanzierten Objekte werden Einzel- und Portfoliofinanzierungen unterschieden. Bei Einzelfinanzierungen kann es sich sowohl um Bestands- auch um Projektfinanzierungen handeln. Bei Portfoliofinanzierungen wird eine Anzahl von Objekten mittels eines Kredites finanziert. Hier handelt es sich meist um Bestandsfinanzierungen. Projektfinanzierungen von Portfolios sind unüblich.

## **6.2 Elementare Kreditparameter von Hypothekarkrediten**

Nachfolgend werden die wesentlichen Kreditparameter beleuchtet.

### **6.2.1 Verzinsung**

Der Nominalzins besteht aus dem Marktzins und einer Risikoprämie. Der Marktzinssatz entspricht den theoretischen Refinanzierungskosten des Instituts. In der Praxis liegen derzeit die tatsächlichen Kosten, zu denen sich eine Bank refinanzieren kann, allerdings meist höher. Die Risikoprämie wiederum ist abhängig vom Inflationsrisiko, dem Zinsänderungsrisiko, dem Laufzeitrisiko, dem Bonitätsrisiko und sonstigen Einflussfaktoren.<sup>144</sup>

Man unterscheidet zwischen Festzinskrediten bei denen der Zinssatz für die gesamte Laufzeit oder für einen bestimmten Abschnitt festgeschrieben wird. Bei

---

<sup>143</sup> vgl. Hellerforth (2008): 54-55

<sup>144</sup> vgl. Hellerforth (2008): 80

variabel verzinsten Krediten wird der Zinssatz jeweils am Angang einer Zinsperiode (z.B. monatlich, vierteljährlich, halbjährlich) an die Zinsentwicklung des Kapitalmarktes angepasst. Dies birgt das Risiko einer Zinsänderung für den Kreditnehmer.<sup>145</sup> In Österreich werden rund zwei Drittel aller Wohnbaukredite privater Haushalte mit variablen Zinssätzen abgeschlossen. In Deutschland hingegen sind Wohnbaukredite traditionellerweise größtenteils Festzinskredite.

### **6.2.2 Kreditlaufzeit**

Immobilienkredite sind klassische langfristige Kredite mit Tilgungszeiträumen von 20 bis 30 Jahren, wobei die Amortisationszeiträume für Gewerbeimmobilien üblicherweise kürzer sind als für Wohnimmobilien. Bei gewerblichen Finanzierungen hat in den letzten Jahren eine Tendenz zu kürzeren Laufzeiten eingesetzt, weg von einer vollen Tilgung über die Kreditlaufzeit hin zu kurz- bis mittelfristigen Laufzeiten mit einer Restrate in Höhe des dann ausstehenden Kreditbetrages bei Laufzeitende.

### **6.2.3 Kredithöhe**

Die Kredithöhe bemisst sich am Marktwert der Immobilie sowie bei gewerblichen Finanzierungen an der Kapitaldienstfähigkeit des Objekts.

### **6.2.4 Besicherung**

Hypothekarkredite werden durch Hypotheken, also einer dinglichen Sicherheit auf dem Beleihungsobjekt, besichert. Darüber hinaus werden häufig folgende Sicherheiten vereinbart.<sup>146</sup>

- Abtretung von Gehaltsforderungen (bei eigengenutzten Wohnimmobilien)
- Abtretung von Miet- und Pachtzinsforderungen an den Kreditgeber
- Abtretung von Objektversicherungen
- Verpfändung von Geschäftsanteilen: vorwiegend bei Non-Recourse-Finanzierungen eingesetzt
- Verpfändung von Mieteingangskonten
- Bürgschaften, Garantien oder Patronatserklärungen eines Dritten (z.B. einer Muttergesellschaft bei Non-Recourse-Finanzierungen)
- Abtretung von Kaufpreisforderungen (bei Bauträger- und Projektfinanzierungen)

---

<sup>145</sup> vgl. Hellerforth (2008): 103

<sup>146</sup> vgl. Hellerforth (2008): 63-67

## 6.2.5 Sonstige Kosten

### Bereitstellungszinsen oder -provisionen

Wenn der Kreditnehmer einen eingeräumten Kredit nicht sofort bei Vorliegen aller Auszahlungsbedingungen sondern erst später oder in Teilen in Anspruch nimmt, werden häufig Bereitstellungszinsen als Nichtabnahmeentschädigung für die Refinanzierungskosten und Kosten der Eigenkapitalunterlegung der Bank verrechnet. Auch für die Einräumung von Kreditrahmen verrechnen Banken Bereitstellungszinsen.<sup>147</sup>

### Bearbeitungsgebühr

Banken verlangen üblicherweise Einmalentgelte für die Kreditprüfung und -abwicklung in Form von Festbeträgen oder als Prozentsatz des Kredites.<sup>148</sup>

## 6.2.6 Financial Covenants

Der klassische Hypothekarkredit basiert im Wesentlichen auf dem Beleihungswert auf Basis der Lage und Parameter des Objekts, der Kreditnehmerbonität, der Eigenkapitalhöhe, der Tilgungsstruktur und der Drittverwendungsmöglichkeit des Objekts. Mit Einführung einer risikogesteuerten Eigenkapitalunterlegung im Rahmen von Basel II mittels Ratingverfahren, mit denen die Objekt- und Kreditnehmerbonität ermittelt und für die Bepreisung auf Basis des ermittelten Risikos herangezogen wird, wurden immer mehr Covenants (siehe dazu 6.2.6), wie man sie typischerweise bei Projektfinanzierungen findet, in klassische Hypothekarfinanzierungen übernommen.<sup>149</sup>

Bei der Finanzierung gewerblicher Immobilien bzw. bei Immobilienfinanzierungen institutioneller Kreditnehmer werden häufig Financial Covenants vereinbart. Das sind Finanzkennzahlen des Kreditnehmers oder des Beleihungsobjekts, die über die gesamte Kreditlaufzeit einzuhalten sind.<sup>150</sup> Übliche Financial Covenants bei Immobilienfinanzierungen sind nachfolgend dargestellt:<sup>151</sup>

Loan to Value (LTV)

Kredithöhe zu Verkehrswert

<sup>147</sup> vgl. Hellerforth (2008): 86

<sup>148</sup> vgl. Trübestein & Pruegel (2012): 20

<sup>149</sup> vgl. Bettink & Stinner (2011): 349

<sup>150</sup> vgl. Trübestein & Pruegel (2012): 24

<sup>151</sup> vgl. Bettink & Stinner (2011): 350

Loan to Cost (LTC)	Kredithöhe zu Investitionssumme (bei Neubauten)
Interest Coverage Ratio (ICR)	Zinsdeckung: Netto-Cashflow im Verhältnis zum Zinsendienst in einem Jahr
Debt Service Coverage Ratio (DSCR)	Schuldendienstdeckungsgrad: Netto-Cashflow im Verhältnis zum Schuldendienst (Zinsen und Tilgung) in einem Jahr

Als Konsequenz der Finanzkrise und aufgrund erschwerter Refinanzierungsmöglichkeiten haben Banken die Covenants im Rahmen ihrer Kreditrichtlinien verschärft (siehe Kapitel 4.3.3). So wurden die maximalen LTV's für Projektfinanzierungen deutlich nach unten revidiert. Waren früher noch 70% oder mehr üblich, wird heute oft nur mehr bis zu 50% LTV finanziert. Niedrigere LTVs bedeuten höhere Eigenmittelanteile und somit niedrige Eigenkapitalrenditen für die Investoren.<sup>152</sup> Die folgende Tabelle veranschaulicht Richtwerte für Financial Covenants für Kredite zur Finanzierung von Gewerbeimmobilien, welche aber lediglich grobe Anhaltspunkte darstellen, da die tatsächlich zur Anwendung kommenden Financial Covenants von der Objektbonität, der Ertragskraft und dem individuellen Risiko jedes einzelnen Objektes sowie der aktuellen Marktsituation auf dem jeweiligen Immobilienmarkt abhängt.

**Tabelle 8: Financial Covenants nach Immobilienarten**

Büro- und Geschäftshäuser	Handelsimmobilien	Wohnmiethäuser	Logistik	Betreiber- und Sozialimmobilien	Spezialimmobilien
-1A Lage (bevorzugte Ballungsgebiete)	-1A Lage (bevorzugte Ballungsgebiete)	-sehr gute Wohnlagen			Tilgung innerhalb von 10 Jahren aus Cash-Flow gesichert
DSCR 120% LTV 75%, Mezzanine 85%	DSCR 120% LTV 75%, Mezzanine 85%	DSCR 120% LTV 75%  -gute Wohnlagen	DSCR 130% LTV 70%	DSCR 130% LTV 70%	LTV 70%
-1A Lage an sonstigen Standorten	-1A Lage an sonstigen Standorten	DSCR 120% LTV 70%			
DSCR 120% LTV 70%	DSCR 120% LTV 70%				
-Sonstige 125% LTV 65%	-Sonstige 125% LTV 65%				

Quelle: Bettink & Stinner (2011): 350

<sup>152</sup> vgl. Bettink & Stinner (2011): 352

## 7 Auswirkungen von Basel III auf Hypothekarkredite

In diesem Kapitel soll nun erarbeitet werden, welche Auswirkungen die Umsetzung von Basel III auf Hypothekarfinanzierungen hat. Basel III ist noch nicht rechtlich verbindlich umgesetzt, da die entsprechenden europäischen Regulierungsvorschläge noch nicht abschließend angenommen sind. Es liegen daher noch keine Studien über tatsächlich erfolgte Auswirkungen vor. Die bestehenden Studien beschäftigen sich in erster Linie mit den makroökonomischen Auswirkungen von Basel III bzw. dessen Auswirkungen auf den Bankensektor. Untersuchungen über die Auswirkungen auf einzelne Produktgruppen sind nur rudimentär vorhanden.

Die Erarbeitung erfolgt daher durch die Analyse von Fachartikeln von Banken, Interessensvertretungen und Behörden sowie diverser Untersuchungen, die vom Basler Ausschuss, der Europäischen Kommission und der EBA (ehemals CEBS)<sup>153</sup> im Zuge der Erstellung des Basel III Reformpakets und der EU-Regelwerksvorschläge beauftragt bzw. erstellt wurden. Weiters wurden Studien der Beratungsunternehmen The Boston Consulting Group und McKinsey&Company ausgewertet.

In einem ersten Teil werden die Auswirkungen der großen Maßnahmenblöcke (Eigenmittelvorschriften, Liquidität und Verschuldungsquote) auf die wesentlichen Kreditparameter von Hypothekarkrediten ausgewertet.

Danach werden Auswirkungen nach Kreditarten – private Wohnkredite und Kredite für gewerbliche Immobilien – untersucht.

### **7.1 Mögliche Auswirkung der Eigenkapitalvorschriften auf die Kreditparameter von Hypothekarkrediten**

Mit der Verschärfung der Eigenmittelanforderungen kommt es zu einer Erhöhung der Mindesteigenmittel in quantitativer als auch qualitativer Hinsicht (siehe Kapitel 3.5). Entgegen den bisher vorgeschriebenen 2% müssen Banken in Zukunft 7% hartes Kernkapital (inkl. Kapitalerhaltungspuffer), also um 250% mehr aufweisen.

---

<sup>153</sup> Anmerkung: Die CEBS (Committee of European Banking Supervisors) ist der Ausschuss der europäischen Bankenaufsichtsbehörden und Vorgängerin der mit 1. Jänner 2011 gegründeten European Banking Authority, die die Aufgaben der CEBS übernommen hat. Quelle: FMA:European Banking Authority (EBA): <http://www.fma.gv.at> – abgefragt am: 9.9.2012

Unter Hinzurechnung des maximalen Zielwertes des antizyklischen Kapitalpuffers von 2,5% kann sich der Anteil des harten Kernkapitals sogar auf bis zu 9,5% erhöhen, was einer Erhöhung um 375% gegenüber der bisherigen Regelung gleichkommt. Das gesamte Eigenmittelerfordernis steigt auf 10,5% bzw. max. 13% an, was einer Steigerung um 31% bzw. 63% gegenüber der bisherigen Regelung von 8% Mindesteigenmittelerfordernis entspricht.

In der Folge bedeutet dies, dass Kredite in Zukunft mit mehr Eigenkapital unterlegt werden müssen, bis zu 63% mehr Eigenmittel insgesamt und bezogen auf das harte Kernkapital um 250% bzw. max. 375% mehr.

In diesen Zahlen ist außerdem eine weitere Erhöhung der Eigenmittelanforderungen aufgrund der Vorschreibung eines systemischen Risikopuffers noch gar nicht enthalten.

### **7.1.1 Kreditkosten**

Mehr Eigenmittelunterlegung für die gleiche Höhe risikogewichteter Aktiva (RWA) führt zwangsweise zu einer Erhöhung der Eigenmittelkosten pro RWA. Für Immobilienkredite muss also in Zukunft bei gleichem Risikoprofil mehr Eigenkapital hinterlegt werden. Es ist davon auszugehen, dass die Banken die höheren Eigenmittelkosten in die Margenkalkulation einfließen lassen und somit über höhere Zinsen an die Kreditnehmer weitergeben werden, sodass mit einer Verteuerung des Kreditgeschäfts zu rechnen ist.<sup>154</sup>

Der Bundesverband deutscher Banken rechnet mit einer durchschnittlichen Erhöhung der Kapitalanforderungen für Unternehmenskredite von rund einem Drittel unabhängig von der Ausfallswahrscheinlichkeit bzw. dem Unternehmensrating des Kreditnehmers. Allerdings würden sich die erhöhten Eigenkapitalkosten nur teilweise auf die Kreditkosten auswirken, da diese nur einen Teil der gesamten Kreditkosten ausmachen.<sup>155</sup>

Der Basler Ausschuss hat die Auswirkung der geplanten Eigenkapitalerhöhung in einer im August 2010 veröffentlichten Studie berechnet: Für jeden Prozentpunkt mehr Eigenkapital, das die Banken aufbauen müssen, um die neuen geforderten Mindestkapitalerfordernisse zu erreichen, wird mit einer Erhöhung der Kreditzinsen

---

<sup>154</sup> vgl. Verband deutscher Pfandbriefbanken (2011a): 14

<sup>155</sup> vgl. Bundesverband deutscher Banken (2011): 17

um 13 Basispunkte gerechnet.<sup>156</sup> Bei einer Erhöhung der Eigenmittelquote einer Bank um drei Prozent ergäbe das eine Erhöhung der Kreditzinsen um 39 Basispunkte unter Berücksichtigung, dass die Bank ihre Eigenkapitalrendite beibehalten will und keine anderen Kostensenkungsmaßnahmen ergriffen werden.

McKinsey&Company haben in ihrem Bericht vom November 2010 die Auswirkungen der erhöhten Eigenkapitalerfordernisse mit 20 bis 50 Basispunkten für Kredite privater Haushalte beziffert, wobei für Wohnbaukredite mit 35% Risikogewicht nur Mehrkosten von 20 Basispunkten und für sonstige Hypothekendarlehen Mehrkosten von 25 Basispunkten errechnet wurden. Bei der Berechnung sind neben den Mindesteigenmittelerfordernissen von 8% die zusätzlichen 2,5% für den Kapitalerhaltungspuffer und darüber hinaus 2% bis 2,5% als zusätzlicher Polster berücksichtigt worden.<sup>157</sup> The Boston Consulting Group kommt in ihrer Studie vom Dezember 2010 auf ähnliche Werte.<sup>158</sup> Für Unternehmenskredite rechnet McKinsey&Company mit Mehrkosten von 30 Basispunkten und von 60 Basispunkten für Spezialfinanzierungen. Die beiden Beratungsunternehmen sehen also die Auswirkungen für Unternehmenskredite als deutlich größer an als jene für Wohnbaukredite privater Haushalte.

Für die Kreditnehmer bedeutet das in der Folge höhere Margenaufschläge und somit höhere Kreditkosten. Davon sind nicht nur die Zinssätze betroffen, sondern auch die Bereitstellungskosten im Falle von Kreditrahmen, die von den Banken dem Kreditnehmer eingeräumt werden, aber vom Kreditnehmer nicht sofort danach ausgenützt werden. So schreibt etwa der Bundesverband deutscher Banken in einer Analyse der Folgen von Basel III für den Mittelstand: *„Kreditlinien könnten künftig stärker an den tatsächlichen Bedarf des Kunden angepasst oder die Entgelte für nicht gezogene Kreditlinien erhöht werden.“*<sup>159</sup>

---

<sup>156</sup> vgl. BCBS (2010): 21-23; Anmerkung: Die Studie basiert auf der Annahme, dass die Banken die erhöhten Kapitalbeschaffungskosten, die aus der Eigenmittelerhöhung resultieren, zu 100% an ihre Kreditnehmer in Form von Zinserhöhungen weitergeben. Die Berechnung basiert auf einer angenommenen Eigenkapitalrendite von 14,8% (entspricht dem Durchschnitt der untersuchten Banken von 1993-2007). Andere Möglichkeiten der Kostenreduktion der Banken wie z.B. durch eine Erhöhung von Gebühren und Provisionen, Reduktion von Veranlagungszinsen oder Senkung der eigenen Betriebskosten wurden nicht berücksichtigt. Die Studienautoren beschreiben die erwähnten Auswirkungen auf die Kreditzinsen als konservativ und eher am oberen Ende angesiedelt.

<sup>157</sup> vgl. Härle et.al. (2010): 8-9

<sup>158</sup> vgl. Grasshoff et.al. (2010): 19

<sup>159</sup> Bundesverband deutscher Banken (2011): 19

Relativierend muss aber hinzugefügt werden, dass, wenngleich die Eigenkapitalanforderungen unter Basel III noch nicht rechtlich verbindlich sind, dennoch bereits seit 30. Juni 2012 striktere Eigenkapitalvorschriften für die drei Großbanken Erste Group Bank AG, Raiffeisen Zentralbank Österreich AG und UniCredit Bank Austria AG gelten. Wie in Kapitel 3.5.6 beschrieben, hat die EBA 71 Großbanken in Europa als Antwort auf die Finanzmarktkrise bis zum Inkrafttreten der neuen Basel III-Regelwerke eine verpflichtende harte Kernkapitalquote von 9% ab 30. Juni 2012 vorgeschrieben. Die FMA prüft diese Banken daher bereits jetzt hinsichtlich der Erfüllung dieser erhöhten Kernkapitalanforderungen. Es ist daher davon auszugehen, dass bereits jetzt vor Umsetzung von Basel III die erhöhten Refinanzierungskosten in den Margen für Neugeschäft entsprechend eingepreist sind und somit die Erhöhung der Kreditkosten aufgrund Basel III bereits vor Einführung des geplanten Regelwerkes vorweggenommen wurde.

### 7.1.2 Kredithöhen

Um die Eigenmittelerfordernisse erfüllen zu können, müssen Banken – wenn sie die Eigenmittel nicht durch Gewinnthesaurierung oder neu zugeführtes Eigenkapital erfüllen können – ihren Kreditbestand optimieren, indem sie die RWA reduzieren. Dies gelingt einerseits durch Verminderung von risikoreichem Geschäft mit niedrigen anrechenbaren Besicherungswerten, durch eine generelle Reduktion der Kreditvergabe bzw. durch geringere Beleihungshöhen, also eine Reduktion der Kredithöhen. Das lässt den Schluss zu, dass Banken in der Folge risikoaverse Geschäfte bevorzugen könnten, sowohl bei Neukrediten als auch bei Prolongationen.<sup>160</sup>

Für die Kreditnehmer bedeutet dies in der Folge höhere Sicherheitserfordernisse auf der einen Seite bzw. niedrigere Beleihungshöhen und damit die Einbringung höherer Eigenmittel auf der anderen Seite.

Spekulative Immobilienprojekte, insbesondere Projektfinanzierungen mit niedrigen Vormietungsquoten und niedrigen anrechenbaren Besicherungen werden daher im Vergleich zu risikoarmen Immobilienfinanzierungen höhere Kreditkosten nach sich ziehen und mit niedrigeren Beleihungshöhen als bisher auskommen müssen.

---

<sup>160</sup> vgl. Verband deutscher Pfandbriefbanken (2011c): 14

Das bestätigt auch der Verband deutscher Pfandbriefbanken: „Spekulative Immobilieninvestments wie Bürobauten ohne Vorvermietungen sind dagegen gegenwärtig kaum noch zu finanzieren, auch milliardenschwere Immobilieninvestments finden nur schwer Kreditgeber“.<sup>161</sup>

Zu spekulativen Immobilienfinanzierungen ist anzumerken, dass diese bei Standardansatzbanken in Zukunft der Forderungsklasse mit hohem Risiko zuzuordnen sind und somit mit 150% Risikogewicht zu gewichten sind. Dies ist bedeutend mehr als die Risikogewichtung für mit Wohn- oder Gewerbeimmobilien besicherte Kredite (35% für Wohnimmobilien bzw. 50% für Gewerbeimmobilien). Da seitens der EBA noch keine Leitlinie für die Beurteilungskriterien von spekulativen Immobilienfinanzierungen veröffentlicht wurde, kann hier noch keine abschließende Beurteilung abgegeben werden, welche Immobilienfinanzierungen von dieser Änderung letztendlich betroffen sein werden.

### **7.1.3 Auswirkungen des antizyklischen Kapitalpuffers**

Der institutsspezifische antizyklische Kapitalpuffer muss bekanntlich aus dem gewichteten Durchschnitt der Pufferquoten aller Länder, in denen eine Bank Kredite vergibt, berechnet werden. Die Banken werden damit dazu angehalten, ihre Kreditvergabe entsprechend der länderspezifischen Pufferquoten zu steuern.<sup>162</sup>

Kann ein Institut den institutsspezifischen Kapitalpuffer nicht erfüllen oder droht es ihn nicht zu erfüllen, kann es also durch eine kapitalpuffergesteuerte Kreditvergabe die Reduktion der Forderungen in Ländern mit hohen Pufferzielwerten bzw. durch die gezielte Konzentration der Kreditvergabe auf Länder mit niedrigen Zielwerten, den institutsspezifischen Kapitalpuffer reduzieren.

Differenzen in den Pufferhöhen der einzelnen Länder führen also zu unterschiedlichen Kapitalanforderungen bei der Kreditvergabe. Es ist anzunehmen, dass der länderspezifische antizyklische Kapitalpuffer somit auf die individuelle Margenkalkulation von Krediten Auswirkung haben wird und Kreditnehmer von Krediten in Ländern mit höheren antizyklischen Kapitalpuffern mit höheren Margenaufschlägen konfrontiert werden.

---

<sup>161</sup> Verband deutscher Pfandbriefbanken (2011c): 14

<sup>162</sup> vgl. Andrae (2011): 492

### 7.1.4 Zusammenfassung der Auswirkungen der Eigenkapitalvorschriften

Die nachfolgende Tabelle fasst die erwarteten Auswirkungen der neuen Eigenkapitalregelungen auf die Kreditparameter zusammen.

**Tabelle 9: Auswirkungen der zukünftigen Eigenkapitalvorschriften**

<b>Zinssatz</b>	<p>Höhere Eigenkapitalkosten der Banken pro RWA führen zu höheren Margenaufschlägen und in der Folge zu höheren Kreditkosten.</p> <p>Für risikoreichere Immobilienfinanzierungen, insbesondere Projektfinanzierungen, bedeutet dies zudem verhältnismäßig noch höhere Kreditkosten als für risikoarme Immobilienfinanzierungen wie z.B. für Wohnimmobilien.</p>
<b>Laufzeiten</b>	Keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Kreditlaufzeit
<b>Kredithöhe/LTV</b>	Aufgrund der Notwendigkeit vieler Banken, ihre RWA zu reduzieren um die Eigenmittelerfordernisse zu erfüllen, werden die Beleihungshöhen reduziert werden, um die nicht besicherten Kreditteile zu senken.
<b>Bereitstellungszinsen/-provisionen</b>	Die erhöhten Eigenkapitalkosten der Banken lassen auch eine Erhöhung der Bereitstellungszinsen erwarten, da Banken auch für eingeräumte Kreditrahmen Eigenkapital hinterlegen müssen.
<b>Besicherung</b>	Aufgrund der Notwendigkeit vieler Banken, ihre RWA zu reduzieren, werden die besicherten Kreditteile steigen müssen. Das bedeutet für die Kreditnehmer höhere Besicherungen bzw. – wenn diese wie bei Immobilien aufgrund ihres Wertes begrenzt sind – niedrigere Kredithöhen.
<b>Financial Covenants</b>	
<b>LTV</b>	Mit den niedrigeren Kredithöhen bei Kreditneuvergaben sinken auch die maximal zulässigen LTVs.
<b>ICR</b>	
<b>DSCR</b>	Bei steigenden Margen und somit steigenden Zinskosten aber gleichbleibenden ICR und DCSR- Schwellenwerten müsste der Netto-Cashflow des Objektes entsprechend höher ausfallen, um die Schwellenwerte zu erfüllen. Bei Objekten, die die ICR- und DSCR-Zielwerte weit überschreiten, wird das auch in Zukunft kein Problem darstellen. Da dies aber objektabhängig ist, kann bei Beibehaltung der ICR- und DSCR-Werte generell nur erreicht werden, wenn die Kredithöhe reduziert wird, um so den Zinsen- bzw. Schuldendienst zu reduzieren.

Quelle: eigene Darstellung

## **7.2 Mögliche Auswirkungen der Liquiditätskennzahlen auf die Kreditparameter von Hypothekarkrediten**

Die Einführung der Liquiditätskennzahlen stellt die zweite große Änderung im Rahmen der Umsetzung von Basel III dar (siehe Kapitel 3.6).

Sollte die LCR verpflichtend eingeführt werden, müssen Banken in Zukunft stets ausreichend liquide Aktiva bereithalten, um den kumulierten Nettozahlungsabflüssen von 30 Tagen in Stressbedingungen ohne externe Hilfe nachkommen zu können.

Die EBA (ehemals CEBS) errechnete im Rahmen ihrer Quantitative Impact Studie vom Dezember 2010, die unter Auswertung der Bilanzdaten zum 31.12.2009 von 246 europäischen Banken durchgeführt worden ist, eine LCR von 67% für Großbanken (über 3 Mio. Euro Kernkapital) und 87% für alle anderen Banken.<sup>163</sup>

McKinsey&Company rechnen in ihrer Studie mit Mehrkosten aufgrund der LCR in Höhe von rund 10 Basispunkten bei Haushaltskrediten (inkl. Hypothekarkredite) und bis zu 15 Basispunkte bei Unternehmenskrediten.<sup>164</sup> The Boston Consulting Group kommt in ihrer Studie zum Ergebnis, dass die Einführung der LCR für klassische Hypothekendarlehen privater Kreditnehmer sogar eine Reduzierung der Liquiditätskosten mit sich bringen würde. Für Konsumkrediten privater Haushalte sowie Unternehmenskrediten und Commercial Real Estate Loans schätzt das Beratungsunternehmen indikativ geringe Mehrkosten.<sup>165</sup>

Für Immobilienfinanzierungen ist die NSFR aufgrund des langfristigen Finanzierungscharakters von Hypothekarkrediten bedeutender als die LCR. Die Einführung der NSFR soll letztlich bewirken, dass Banken ihre langfristigen Kredite stärker als bisher fristenkongruent refinanzieren.

Die EBA errechnete im Rahmen ihrer o.a. Studie eine NSFR von durchschnittlich 91% für Großbanken und rund 94% für alle anderen Banken. Somit müssten durchschnittlich alle Banken ihre langfristige Refinanzierung erhöhen oder ihre Forderungen reduzieren. Der dabei errechnete zusätzliche Bedarf langfristiger

---

<sup>163</sup> vgl. CEBS (2010): 20

<sup>164</sup> vgl. Härle et.al (2010): 9-11

<sup>165</sup> vgl. Grasshoff et.al. (2010): 19

Refinanzierung beläuft sich auf rund 1,8 Billionen Euro für alle 246 untersuchten Banken.<sup>166</sup>

Banken und Interessensvertretungen gehen davon aus, dass durch die NSFR lange Kreditlaufzeiten für Banken aufgrund höherer Refinanzierungskosten zunehmend unattraktiv werden. Denn mit Einschränkung der Möglichkeiten zur Fristentransformation orientieren sich die Kreditlaufzeiten zwangsweise an den Laufzeiten der Refinanzierungen. Lange Kreditlaufzeiten bedingen ein höheres Ausmaß an langfristiger Refinanzierung, welche wiederum teurer ist und somit die Refinanzierungskosten für die Banken erhöht. Geben die Banken die Refinanzierungskosten an die Kunden weiter, bedeutet dies in der Folge höhere Kreditkosten. Dabei ist allerdings zwischen den Refinanzierungsmöglichkeiten der Banken zu unterscheiden.

Insbesondere Banken, die sich stark über das Einlagengeschäft refinanzieren, dürften ein Problem bekommen, denn sie müssten ihre langfristigen Kreditvergaben einschränken. Gerade Geschäftsbanken, die stark im Privat- und Firmenkundensegment angesiedelt sind wie z.B. Sparkassen, finanzieren sich über einen hohen Anteil mit Spareinlagen ihrer Kunden. Diese Spareinlagen sind zumeist kurzfristig fällig, was bedeutet, dass sie in der Berechnung der NSFR nicht berücksichtigt werden dürfen.<sup>167</sup> Gerade in Niedrigzinsphasen, in denen Anleger tendenziell eher kurzfristige Kapitalanlagen wählen, könnte das langfristige Kreditgeschäft darunter leiden.<sup>168</sup>

Banken und Interessenvertretungen befürchten daher eine Verteuerung langfristiger Kredite sowie tendenziell einen Rückgang langfristiger hin zu kurzfristigeren Kreditlaufzeiten. Für die Kreditnehmer würde dies somit höhere Kosten für langfristige Kredite bedeuten. Die zunehmende Rücknahme langfristiger Kredite bzw. die vermehrte Vergabe kurzfristiger Kredite bringt für Kreditnehmer jedoch ein erhöhtes Zinsänderungsrisiko und weniger Planungssicherheit mit sich.<sup>169</sup>

---

<sup>166</sup> vgl. CEBS (2010): 21

<sup>167</sup> vgl. Deutscher Verband für Wohnungswesen (2012): 9

<sup>168</sup> vgl. Rausch (2011a):8-9

<sup>169</sup> vgl. Rausch (2011b): 17 sowie Bundesverband deutscher Banken (2011): 12

### 7.2.1 Wettbewerbsvorteil für pfandbrieffähige Kredite

Auf der anderen Seite stehen Banken, die ihre langfristigen und pfandbrieffähigen Forderungen über die Emission von Pfandbriefen refinanzieren. Pfandbriefe haben aufgrund ihres langfristigen Finanzierungscharakters gegenüber kurzfristigen Kundeneinlagen in Bezug auf die Berechnung der NSFR deutlich Vorteile, da sie als stabile langfristige Refinanzierung angerechnet werden.

Pfandbriefe haben darüber hinaus auch noch weitere Vorteile, denn sie werden hinsichtlich der LCR als liquide Aktiva anerkannt. Pfandbriefbanken hätten hier einen Wettbewerbsvorteil gegenüber klassischen, einlagenstarken Retailbanken.<sup>170</sup>

Die Pfandbrieffähigkeit beschränkt sich in diesem Zusammenhang allerdings bei hypothekarisch besicherten Kredite lediglich auf 60% des Beleihungswertes. Das heißt, dass in der Regel nicht die gesamte Forderung über einen Pfandbrief refinanziert werden kann, sondern eben nur ein Anteil in Höhe von max. 60% des Beleihungswertes. In der Praxis bedeutet das, dass die darüber hinausgehenden Krediteile mit anderen langfristigen Refinanzierungsquellen refinanziert werden müssen. Dennoch stellt die Anrechenbarkeit von Pfandbriefen einen deutlichen Wettbewerbsvorteil dar.

Diese bevorzugte Behandlung von Pfandbriefen könnte sich sogar positiv auswirken, indem die Emission von Pfandbriefen in Zukunft für Banken wieder attraktiver wird, denn einerseits werden sie für die LCR als liquide Aktiva anerkannt, andererseits können sie als stabile Refinanzierungsquelle bei der Berechnung der NSFR im Zähler berücksichtigt werden. Somit könnten pfandbrieffähige Kredite in Zukunft an Attraktivität gewinnen, weil sie gleichzeitig RWA schonend sind und gute Refinanzierungsmöglichkeiten für Banken in Form von Pfandbriefemissionen bieten. Das wird auch durch die Tatsache bestätigt, dass Bausparkassen aufgrund einer Gesetzesänderung seit 2012 auch Pfandbriefe emittieren dürfen. Allerdings hat die FMA bisher noch keiner Bausparkasse eine entsprechende Pfandbriefkonzession erteilt.

Der Basler Ausschuss hat die Auswirkung der geplanten Einführung der NSFR in einer im August 2010 veröffentlichten Studie berechnet: Dabei wurde angenommen, dass alle Mehrkosten zu 100% an die Kreditnehmer in Form höherer

---

<sup>170</sup> vgl. Verband deutscher Pfandbriefbanken (2011a): 15 sowie Rehkugler & Schindler (2012): 116

Kreditaufschläge weitergereicht würden. Die errechneten Mehrkosten aufgrund der Einführung der NSFR belaufen sich dabei auf 25 Basispunkte p.a. Dieses Ergebnis wurde unter der Annahme errechnet, dass die Bank keine Änderungen ihrer RWA vornimmt. Unter der Annahme entsprechend geringerer RWA reduzieren sich die Mehrkosten aufgrund der Einführung der NSFR auf 14 Basispunkte.<sup>171</sup>

## 7.2.2 Zusammenfassung der erwarteten Auswirkungen der Liquiditätskennzahlen

In der nachfolgenden Tabelle werden die erwarteten Auswirkungen der Einführung der Liquiditätskennzahlen auf die Kreditparameter zusammengefasst.

**Tabelle 10: Erwartete Auswirkungen der Liquiditätskennzahlen**

<b>Zinssatz</b>	Aufgrund teurerer weil langfristiger Refinanzierungen wird eine Erhöhung der Zinssätze für langfristige Hypothekarkredite erwartet.
<b>Laufzeiten</b>	Die Vergabe langfristiger Kredite könnte insbesondere bei Banken, die sich stark durch Kundeneinlagen refinanzieren, eingeschränkt werden, sodass sie in Zukunft zunehmend kürzere Laufzeiten forcieren werden. Lange Laufzeiten würden in Zukunft zu höheren Kreditzinsen führen.  Pfandbrieffähige Kredite sind hier bevorzugt, da Pfandbriefe sowohl bei der LCR als liquide Aktiva als auch bei der NSFR als stabile langfristige Refinanzierung angerechnet werden können.
<b>Kredithöhe/LTV</b>	Keine direkte Auswirkung auf die Kredithöhe.
<b>Bereitstellungszinsen/-provisionen</b>	Erhöhung erwartet, da auch nicht ausgenützte Kredite bei Liquiditätskennzahlen berücksichtigt werden.
<b>Besicherung</b>	Keine direkte Auswirkung auf die Besicherung.  Pfandbriefe werden in Zukunft zur Refinanzierung von Hypothekarkrediten attraktiver. In diesem Falle wird die hypothekarische Besicherung an Bedeutung gewinnen.
<b>Financial Covenants</b>	Keine direkte Auswirkung auf Financial Covenants.

Quelle: eigene Darstellung

## 7.3 Mögliche Auswirkungen der Verschuldungsquote auf die Kreditparameter von Hypothekarkrediten

Die Verschuldungsquote stellt eine Ergänzung zu den Mindesteigenmittelanforderungen dar, doch im Gegensatz zu dieser wird die

<sup>171</sup> vgl. BCBS (2010): 21-23

Verschuldungsquote risikounabhängig berechnet. Die Kennzahl sieht vor, dass das Verhältnis des Kernkapitals (Tier 1 capital) zu den gesamten bilanziellen und außerbilanziellen Forderungen der Bank stets mindestens 3% beträgt. Dadurch wird die maximale Kreditvergabe auf das 33,3fache des Kernkapitals beschränkt.<sup>172</sup>

Die Einführung der Verschuldungsquote steht unter massiver Kritik von Banken- und Interessensvertretungen. Sie befürchten unisono, dass damit der mit der Eigenmittelquote beabsichtigte Anreiz, nämlich Kredite risikoabhängig zu bepreisen, verloren geht. Denn bisher gilt: Je höher das Risiko, desto höher die erforderliche Eigenmittelunterlegung, und je niedriger das Risiko eines Kredites, desto niedriger die Kapitalanforderung. Es herrscht die Befürchtung vor, dass durch eine pauschale risikounabhängige Verschuldungsobergrenze genau dieser Anreiz verloren geht und damit Banken wieder vermehrt risikobehaftete Finanzierungen gegenüber risikoarmen aber voluminösen Finanzierungen bevorzugen würden. Insbesondere dann, wenn eine Bank die Verschuldungsquote nicht zu erfüllen droht, könnte sie dadurch gezwungen sein, die Neuvergabe von risikoarmen Geschäften einzuschränken.<sup>173</sup>

Dies trifft insbesondere auf Immobilienfinanzierungen zu, die üblicherweise hohe Volumina aber aufgrund der dinglichen Besicherung ein niedriges Risiko aufweisen. Risikoarme Finanzierungen sind bei einer risikoabhängigen Eigenmittelunterlegung bevorzugt, werden bei einer risikounabhängigen Eigenmittelunterlegung aber benachteiligt. Hypotheken- und Geschäftsbanken, für die die Immobilienfinanzierung traditionell ein wichtiges Segment darstellt, sehen sich nunmehr benachteiligt. Befürchtet wird eine Verknappung der Kreditvergabe für Immobilienkredite einhergehend mit einer wesentlichen Verteuerung.<sup>174</sup>

Nicht nur die Banken, auch die deutsche Bundesbank sieht die Einführung der Verschuldungsquote aus oben genannten Gründen als problematisch an.<sup>175</sup>

Auch das European Banking Industry Committee kritisiert die geplante Einführung der Verschuldungsquote in einer Presseaussendung zum Vorschlag für die Umsetzung von Basel III: „Such a leverage ratio could discriminate against low-risk, high-volume

---

<sup>172</sup> siehe dazu Kapitel 3.7

<sup>173</sup> vgl. Rausch (2011a): 9-11 sowie Ortgies (2012): 7 sowie Bundesverband deutscher Banken (2011): 24

<sup>174</sup> vgl. Verband deutscher Pfandbriefbanken (2011a): 15, vgl. Rausch (2011a): 9-11

<sup>175</sup> vgl. Deutsche Bundesbank (2011): 28

*business models, such as mortgage lenders and lenders to public authorities. This is likely to have major repercussions in mortgage markets, constraining the availability of credit and increasing the costs of mortgage lending and for public sector lending.*<sup>176</sup>

Die Befürchtungen sind bei genauer Betrachtung nicht von der Hand zu weisen: Aufgrund der derzeitigen Regulatorien werden Banken zur Anwendung interner Ratingsysteme für die Bewertung des individuellen Risikos der von ihnen vergebenen Kredite aufgefordert. Je risikoärmer die Kredite sind, desto weniger Eigenkapital muss dafür hinterlegt werden. Immobilienkredite, die durch Hypotheken auf Wohn- oder Gewerbeimmobilien besichert sind, haben durch die Risikogewichtung von 35% bzw. 50% eine niedrigere Gewichtung als etwa Retail- oder Unternehmenskredite. Diese niedrige Risikogewichtung führt zu einer günstigen Eigenkapitalunterlegung für Immobilienkredite.

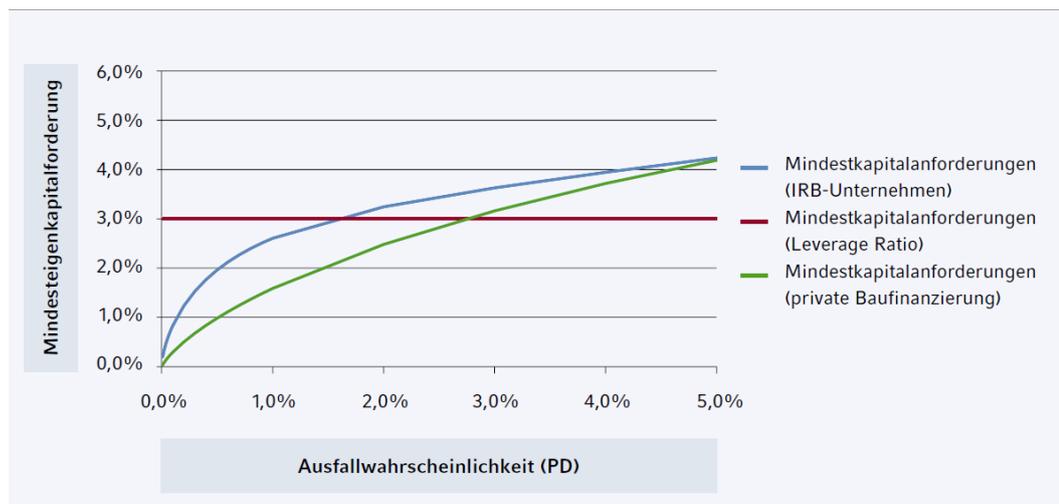
Bei einer risikounabhängigen Betrachtung würden also sehr risikoarme Kredite, wie z.B. Wohnbaukredite mit vollständiger Besicherung, eine höhere Eigenkapitalunterlegung benötigen. Auf der anderen Seite profitieren risikoreiche Kredite von einer Bevorzugung, da für sie tendenziell weniger Eigenkapital hinterlegt werden muss.

Unter der Annahme, dass ein Kredit zur Gänze mit einer Wohnimmobilie besichert ist, für welche das Risikogewicht von 35% angewendet werden darf, reduziert sich die Mindesteigenmittelunterlegung unter der aktuellen Gesetzeslage von 8% auf nur mehr 2,8%. Bei Anwendung der geplanten Verschuldungsquote müsste aber eine Mindesteigenmittunterlegung von 3,0% erfolgen.

Zur Illustrierung ist nachfolgend ein Beispiel des Verbands deutscher Pfandbriefbanken angeführt:

---

<sup>176</sup> EBIC (2011): 3

**Abbildung 8: Auswirkung der Leverage Ratio auf private Baufinanzierungen**

Quelle: Rausch (2011a): S.10, Verband deutscher Pfandbriefbanken

Die Abbildung zeigt die Entwicklung der Mindesteigenkapitalanforderungen bei privaten Baufinanzierungen abhängig von der Ausfallwahrscheinlichkeit für Banken, die den AIRB-Ansatz anwenden. Bei privaten Baufinanzierungen liegt lt. einem Stresstest der EBA der durchschnittliche Verlust im Falle eines Ausfalls bei ca. 15%. Aus der Abbildung ist ersichtlich, dass die Mindesteigenmittelanforderung durch die Verschuldungsquote (rote Linie) bis zu einer Ausfallwahrscheinlichkeit von ca. 2,8% höher ist als die Mindesteigenmittelanforderung, die sich aus der risikogewichteten Forderung ergibt (grüne Linie). Der Stresstest der EBA lieferte eine durchschnittliche Ausfallwahrscheinlichkeit privater Baufinanzierungen von ca. 1,8%. In diesem Fall ist also die Eigenmittelbindung bei Anwendung der Leverage Ratio deutlich höher als auf Basis der risikogewichteten Forderungen.<sup>177</sup>

Einschränkend muss jedoch hinzugefügt werden, dass dies wohl nur für gut besicherte Wohnbaukredite zutreffen würde. Wohnbaukredite, die nicht vollständig besichert sind, müssen für den nicht besicherten Teil der Forderung ohnedies ein höheres Risikogewicht anwenden. Ebenso sind auch für Gewerbeimmobilien in Abhängigkeit der Kredithöhe und Besicherung höhere Risikogewichte als Wohnkredite anzuwenden.

The Boston Consulting Group bestätigt diese Annahmen in ihrem Bericht vom Dezember 2010: Die Kosten aus der Einführung der Leverage Ratio wären für Hypothekarkredite gerade einmal minimalst höher. Konsumkredite für private

<sup>177</sup> vgl. Rausch (2011a): 10-11

Haushalte sowie Unternehmenskredite, aber auch Kredite für Gewerbeimmobilien, profitieren von Minderkosten.<sup>178</sup>

Für die Kreditnehmer von klassischen Hypothekarkrediten würde sich die Leverage Ratio daher nur minimal auswirken.

Aufgrund ihres tendenziell risikoarmen Geschäftes wären jedoch z.B. Hypothekenbanken sowie generell Banken, die sich stark über Pfandbriefe refinanzieren, von der Einführung der Verschuldungsquote besonders betroffen. Pfandbriefbanken weisen üblicherweise hohe Bilanzsummen und risikoarmes Geschäft auf. Sie befürchten, bei verbindlicher Einführung der Verschuldungsquote zu einer Reduzierung ihrer Kreditvergabe gezwungen zu werden.<sup>179</sup> Auch andere traditionelle Baufinanzierer wie Bausparkassen sind betroffen.

Insofern könnte die Verknappung der Kreditvergabe bzw. Verteuerung von Neukrediten bei stark im Hypothekargeschäft verankerten Banken, die traditionellerweise eine wichtige Rolle bei der privaten Wohnungsfinanzierung spielen, letztlich indirekt zu einer Angebotsverschlechterung für die Kreditnehmer führen.

Die EBA (ehem. CEBS) hat im Rahmen ihrer Quantitative Impact Studie erhoben, dass die Verschuldungsquote der insgesamt 246 untersuchten Banken basierend auf den Bilanzdaten zum 31.12.2009 bei rund 2,5% bei Großbanken bzw. 3,5% bei allen anderen Banken lag. Ca. 60% der Großbanken und 25% der anderen Banken hätten die Leverage Ratio zum 31.12.2009 nicht erfüllt.<sup>180</sup>

### 7.3.1 Zusammenfassung der möglichen Auswirkungen der Verschuldungsquote

In der nachfolgenden Tabelle werden die zu erwartenden Auswirkungen der Verschuldungsquote auf die Kreditparameter zusammengefasst.

**Tabelle 11: Auswirkungen der Verschuldungsquote**

<b>Zinssatz</b>	Es wird angenommen, dass die höheren Eigenkapitalanforderungen aufgrund der Verschuldungsquote eine Erhöhung der Refinanzierungskosten und in der Folge eine Erhöhung der Zinssätze für langfristige, risikoarme und sehr gut
-----------------	---

<sup>178</sup> vgl. Grasshoff et. al. (2010): 18-19

<sup>179</sup> vgl. Bergmann (2011): 96

<sup>180</sup> vgl. CEBS (2010): 16-17

	besicherte Hypothekarkredite mit sich bringen.
<b>Laufzeiten</b>	Keine direkte Auswirkung
<b>Kredithöhe/LTV</b>	Indirekt, wenn Banken zur Erfüllung der Verschuldungsquote ihre Kreditvergabe einschränken müssen.
<b>Bereitstellungszinsen/-provisionen</b>	Auch nicht ausgenützte Kreditfazilitäten müssen im Nenner der Berechnung der Verschuldungsquoten berücksichtigt werden.
<b>Besicherung</b>	Keine Auswirkung, denn die Berechnung der Verschuldungsquote erfolgt ohne Anrechnung von Sicherheiten.
<b>Financial Covenants</b>	Keine direkte Auswirkung auf Financial Covenants.

Quelle: eigene Darstellung

## **7.4 Analyse der erwarteten Auswirkungen nach Kreditarten**

Die vorhergehende Analyse hat die Auswirkungen der Einzelmaßnahmen unter Basel III auf Hypothekarkredite betrachtet. Nunmehr erfolgt eine Betrachtung der Summe der Auswirkungen nach den einzelnen Kreditarten. Dabei wird zwischen Wohnkrediten privater Haushalte, Krediten für Wohnmiethäuser und Krediten für gewerbliche Immobilien unterschieden.

### **7.4.1 Private Wohnkredite für eigengenutzte Immobilien**

Für private Wohnkredite lassen sich die oben angeführten Auswirkungen wie folgt zusammenfassen:

Hinsichtlich der Kreditkosten wird generell mit einer Erhöhung der Zinssätze aufgrund der erhöhten Eigenkapitalanforderungen gerechnet. Die Schätzungen der Mehrkosten für die Kapitalunterlegung bewegen sich laut McKinsey&Company um rund 20 bis 25 Basispunkte.

Die geschätzten Auswirkungen der Einführung der Liquiditätskennzahlen reichen von Minderkosten lt. Boston Consulting Group bis zu Mehrkosten von rund 10 Basispunkten lt. McKinsey&Company für klassische, gut besicherte Wohnkredite. Bei Einführung der Verschuldungsquote wird mit geringfügigen Mehrkosten für private Wohnkredite gerechnet.

Insgesamt wird von McKinsey&Company bei privaten Hypothekarkrediten mit Mehrkosten bis max. 25 bzw. 45 Basispunkten gerechnet.<sup>181</sup> Relativierend muss

<sup>181</sup> vgl. Härle et.al. (2010): 9 sowie Grasshoff et.al. (2010): 19

hinzugefügt werden, dass das geschätzte Ausmaß der Mehrkosten sich deutlich unter den üblichen Zinsschritten bewegt, die etwa eine Erhöhung der Leitzinsen im Falle eines Wirtschaftsaufschwungs mit sich bringen würde.

Hinsichtlich der Laufzeiten bzw. Zinsbindungsfristen wird eine Tendenz zu kurzfristigeren Laufzeiten erwartet.

In Bezug auf die Besicherung gewinnt angesichts steigender Eigenkapitalanforderungen die Reduzierung der RWA für die Banken an Bedeutung. Banken werden daher versuchen, nichtbesicherte Kreditforderungen zur Schonung ihres Eigenkapitals zu reduzieren. Bei der Neuvergabe lässt dies in der Konsequenz eine Verknappung der Kreditvergabe bzw. Reduktion der Kredithöhen mit dem Ziel der Reduzierung unbesicherter Krediteile erwarten. Relativierend muss aber angemerkt werden, dass sich das gerade bei gut besicherten Wohnbaukrediten kaum bemerkbar machen dürfte.

*„Im Hinblick auf die Vergabe von Immobilienkrediten ist durch die derzeit diskutierten Vorschriften durch Basel III nicht mit einer Kreditklemme zu rechnen und gerade Wohnungsbaukredite dürften weiterhin ausreichend zur Verfügung stehen.“<sup>182</sup>*

So ist es auch nicht verwunderlich, dass die Berechnungen von McKinsey&Company und Boston Consulting Group zu den Auswirkungen auf die Kreditkosten zeigen, dass gerade private Hypothekarkredite im geringsten Ausmaß von eventuellen Mehrkosten betroffen sein werden.

Financial Covenants wie LTV, DSCR und ICR werden bei privaten Wohnkrediten üblicherweise nicht vereinbart.

**Tabelle 12: Auswirkungen auf Kreditparameter für private Hypothekarkredite**

	<b>Eigenkapitalerhöhung</b>	<b>Liquiditätskennzahlen</b>	<b>Verschuldungsquote</b>
<b>Zinssatz</b>	Zinserhöhung erwartet  Ausmaß: McKinsey: 20-25 Bp	Schätzungen reichen von Liquiditätskostensparnis bis zu geringen Mehrkosten von bis 10 Bp für Hypothekarkredite  Pfandbrieffähige Kredite	Minimalst für gut besicherte Hypothekarkredite

<sup>182</sup> Rehkugler & Schindler (2012): 117

		generell bevorzugt  Verteuerung auch abhängig von Zinsbindungsfrist;  Lange Laufzeiten zunehmend teurer	
<b>Laufzeit</b>	Keine unmittelbare Auswirkung	Tendenz zu kurzfristigeren Zinsbindungen und Laufzeiten	Keine direkte Auswirkung
<b>Kredithöhe</b>	Zwar generell Verknappung der Kreditvergabe erwartet, für gut besicherte Kredite aber keine Beeinträchtigung erwartet		
<b>Besicherung</b>	Höhere Besicherungswerte reduzieren die RWA	Pfandbrieffähige Besicherung bevorteilt	Besicherung keine Auswirkung
<b>Sonstige Kreditkosten</b>	Event. höhere Bereitstellungskosten		

Quelle: eigene Darstellung

#### 7.4.2 Kredite für Wohnmiethäuser

Bei Krediten für Wohnmiethäuser ist wie bei privaten Wohnkrediten von ähnlichen Auswirkungen auf Kreditkosten, Beleihungshöhe und Besicherung auszugehen.

Anders als bei privaten Wohnkrediten werden Kredite für Wohnmiethäuser vorwiegend auf die Kapitaldienstfähigkeit aus dem Ertrag der Immobilie abgestellt. Die Objekte werden häufig in Objektgesellschaften eingebracht, welche dann als Kreditnehmer auftreten ohne weitere Haftung Dritter. Bei diesen Finanzierungen, welche als Non-Recourse-Finanzierungen bezeichnet werden, liegt der Fokus der Bank auf der Objektrentabilität und Nachhaltigkeit des Cash Flows. Denn der Nettoertrag aus der Immobilie muss während der gesamten Laufzeit des Kredites zur Deckung aller Betriebskosten des Objektes und der Finanzierungskosten ausreichen. Zu diesem Zweck werden häufig immobiliespezifische Kennzahlen, sogenannte Financial Covenants, vereinbart, welche über die Vertragslaufzeit einzuhalten sind.<sup>183</sup>

<sup>183</sup> vgl. Lauer (2008): 38-40

In Hinblick auf die Gestaltung dieser Financial Covenants ist angesichts der erwarteten geringeren Beleihungshöhen und strengeren Kreditvergaberichtlinien allgemein mit strengeren Auflagen in Form niedrigerer LTVs und höherer ICR und DSCR-Schwellenwerten zu rechnen. Letztlich ist dies aber sehr von der individuellen nachhaltigen Tragfähigkeit des Cash Flows der Immobilie abhängig. Dieser wird wiederum beeinflusst von der Qualität der Lage und des Objektes, seines Erhaltungszustandes, der Laufzeiten der Mietverträge und der Marktlage am lokalen Immobilienmarkt.

### 7.4.3 Kredite für gewerbliche Immobilien

Auch hier ist von Mehrkosten aufgrund erhöhter Eigenkapitalanforderungen und Liquiditätskosten auszugehen. Da gewerbliche Immobilien aufgrund der Risikogewichtung als risikoreicher im Vergleich zu Wohnimmobilien angesehen werden, sind dementsprechend auch höhere Mehrkosten zu erwarten.

*„Gewerbliche Immobilienkredite werden von den neuen Bestimmungen deutlich stärker betroffen sein, wobei auch hier noch keine Entscheidung gefallen ist, inwieweit nationale Besonderheiten im Rahmen einer beabsichtigten EU-weiten Harmonisierung Berücksichtigung finden.“<sup>184</sup>*

Leider liegen für diese Produktgruppe aber kaum Schätzungen der Mehrkosten vor. McKinsey&Company schätzt die Mehrkosten für die höhere Kapitalunterlegung von lang- und kurzfristigen Unternehmenskrediten generell auf rund 30 Basispunkte, ohne hier eine Unterscheidung nach Kreditarten vorzunehmen. Für Spezialfinanzierungen rechnet das Beratungsunternehmen mit Mehrkosten von rund 60 Basispunkten. Die Zahlen von Boston Consulting Group liegen ebenfalls in dieser Bandbreite.

Insgesamt, also inklusive Liquiditäts- und Fundingkosten, rechnet McKinsey&Company mit Mehrkosten für langfristige Unternehmensfinanzierungen von rund 50 Basispunkten und von rund 60 Basispunkten für Spezialfinanzierungen.<sup>185</sup> Boston Consulting Group's Schätzungen liegen ebenfalls in diesem Bereich.<sup>186</sup>

---

<sup>184</sup> Rehkugler und Schindler (2012): 117

<sup>185</sup> vgl. Härle et.al (2010): 9

<sup>186</sup> vgl. Grasshoff (2010): 19

Es ist von geringeren Beleihungshöhen bzw. höheren Besicherungserfordernissen auszugehen, wenn die Banken zwecks Erreichens ihrer Eigenkapitalanforderungen versuchen, nichtbesicherte Kreditteile zu reduzieren. Damit gehen auch strengere Vorgaben hinsichtlich der Financial Covenants einher.

Beleihungshöhen und Financial Covenants wurden auch bisher schon für Gewerbeimmobilien strenger gehandhabt als für Wohnimmobilien. Dennoch, angesichts einer drohenden Kreditverknappung, wird es gerade bei Gewerbeimmobilien zunehmend auf die individuelle Risikosituation und die Ertragssituation der konkreten Immobilie ankommen: Lage, Vermietungssituation, Bonität der Mieter, Leerstandsdaten, etc. – alles Parameter, die auch bisher bei der Kreditprüfung von Banken zu prüfen waren, werden wohl im Falle restriktiver Kreditvergabe an Bedeutung gewinnen.

*„Beide Faktoren – steigende Kreditnachfrage einerseits und verschärfte Eigenkapital- und Ausleihungsregelungen andererseits – werden die Spielregeln bei der Immobilienfinanzierung verändern. So ist damit zu rechnen, dass die für die Kreditzusage und das Pricing entscheidenden Parameter wie Loan-to-Value, Nachhaltigkeit und Stabilität des Cash Flows, Qualität der Immobilie, Drittverwendungsfähigkeit oder Bonität und Zusatzsicherheiten des Kreditnehmers künftig noch stärker in den Fokus rücken und dass die Anforderungen an das Rating der Immobilien steigen. Core-Objekte werden vor dem Hintergrund der Risikominimierung bei Banken weiterhin hoch im Kurs stehen.“<sup>187</sup>*

**Tabelle 13: Auswirkungen auf Kreditparameter für gewerbliche Immobilien**

	<b>Eigenkapitalerhöhung</b>	<b>Liquiditätskennzahlen</b>	<b>Verschuldungsquote</b>
<b>Zinssatz</b>	Zinserhöhung erwartet, allerdings keine produktspezifischen Schätzungen für Gewerbeimmobilien vorliegend  McKinsey: rund 30 Bp Mehrkosten für Unternehmenskredite, 60 Bp für Spezialfinanzierungen	McKinsey schätzt Mehrkosten von rund 10 Bp für langfristige Unternehmenskredite und erwartet keine Mehrkosten für Spezialfinanzierungen  BCG schätzt geringfügige Mehrkosten für Commercial Real Estate Loans.  Pfandbrieffähige Kredite	Zinserhöhung nur erwartet bei risikoarmen, gut besicherten Hypothekarkrediten

<sup>187</sup> Knopp (2011): 369

		generell bevorzugt  Verteuerung auch abhängig von Zinsbindungsfrist;  Lange Laufzeiten zunehmend teurer	
<b>Laufzeit</b>	Keine unmittelbare Auswirkung	Tendenz zu kurzfristigeren Zinsbindungen und Laufzeiten	Keine direkte Auswirkung
<b>Kredithöhe</b>	Verknappung der Kreditvergabe befürchtet		Verknappung der Kreditvergabe befürchtet bei Banken, die Quote nicht oder nur knapp erfüllen.
<b>Besicherung</b>	Höhere Besicherungsanforderungen erwartet	Pfandbrieffähige Besicherung bevorteilt	
<b>Sonstige Kreditkosten</b>	Höhere Bereitstellungskosten zu erwarten	Höhere Bereitstellungskosten zu erwarten	Höhere Bereitstellungskosten zu erwarten
<b>Financial Covenants</b>	Niedrigere LTV, höhere ICR und DSCR-Vorgaben erwartet		

Quelle: eigene Darstellung

## 7.5 Auswirkungen aus Sicht der Banken

Zur abschließenden Ergänzung wurden einige Expertengespräche mit Führungskräften in den Bereichen Immobilienkredite und Treasury in vier österreichischen Banken geführt. Ziel dieser Gespräche ist es, zu analysieren, wie die befragten Institute auf die Einführung von Basel III tatsächlich in Hinblick auf die Gestaltung der Kreditkonditionen reagieren werden bzw. bereits reagiert haben. Zu diesem Zweck wurde Gespräche mit folgenden Personen geführt:

- DI Andreas Buttinger, Leitung Kollektivsteuerung/Controlling, s Bausparkasse, Tag des Gesprächs: 12.9.2012
- Roman Eisenmagen, Leiter Gewerblicher Wohnbau, Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG, Tag des Gesprächs: 24.9.2012
- Marion Nikodem, Head of Real Estate Finance, Hypo Alpe Adria Bank AG, Tag des Gesprächs: 24.10.2012,
- Dr. Klaus Weichselbaum, Abteilungsleiter Immobilienprojektfinanzierung, Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien, Tag des Gesprächs: 18.10.2012

Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass es sich dabei um keine empirische Erhebung handelt. Die Gespräche wurden lediglich zur Abrundung und Ergänzung der vorgenannten Analysen durchgeführt und sollen einen Eindruck darüber geben, wie die Einführung von Basel III bereits im Vorfeld die Kreditparameter beeinflusst.

#### Kreditrichtlinien verschärft

Alle Banken haben angegeben, dass sie die Kreditrichtlinien für Immobilienkredite in den letzten Monaten verschärft haben. Mit dieser Verschärfung wird den strengeren Eigenkapitalanforderungen unter Basel III bereits im Vorhinein Rechnung getragen, auch wenn Basel III aktuell noch nicht in Kraft ist. Dies deckt sich somit mit den Ergebnissen der von der ÖNB veröffentlichten Umfragen zur Entwicklung der Kreditrichtlinien und -bedingungen österreichischer Banken (siehe dazu 4.3.3).

#### Basel III bereits eingepreist

Alle Gesprächspartner haben bestätigt, dass ihre Institute die unter Basel III geforderten Eigenkapitalanforderungen bereits erfüllen würden. Sie haben auch angegeben, dass die daraus resultierenden Refinanzierungskosten aufgrund der strengeren Anforderungen an das harte Kernkapital in den Zinsmargen für Neufinanzierungen bereits eingepreist sind. Aufgrund der seit 30. Juni 2012 bis auf weiteres verpflichtenden harten Kernkapitalquote von 9% mussten die Banken die Vorgaben von Basel III bereits im Vorfeld erfüllen (siehe dazu 3.5.6). Außerdem ist das Basel III-Rahmenwerk seit 2010 bekannt und die Banken wissen um dessen Bedeutung und haben daher bereits frühzeitig begonnen, an der Erfüllung der Kriterien zu arbeiten. Aus diesem Grund ist es auch nicht verwunderlich, dass die erhöhten Kosten aufgrund der verschärften Eigenmittelanforderungen bereits eingepreist sind. Interessant ist, dass dennoch zwei der befragten Institute angaben, dass sie weitere Erhöhungen der Zinsmargen für Immobilienkredite im Laufe der nächsten Monate bzw. des Jahres 2013 erwarten.

Darüber hinaus versuchen die Institute bei bestehenden gewerblichen Krediten eine etwaige Erhöhung der Zinsmargen unter Abwägung der geschäftspolitischen Ziele und vertraglichen Möglichkeiten sowie der Beurteilung der Kundenbeziehungen durchzusetzen. Bei privaten Wohnbaufinanzierungen ist eine Erhöhung aufgrund konsumentenschutzrechtlicher Bestimmungen de facto nicht möglich.

### Immobilienkredite weiterhin wichtig

Nach dem Einfluss von Basel III auf das Geschäftsmodell befragt, gaben die Banken an, dass die Vergabe von Immobilienkrediten im Verhältnis zu anderen Kreditformen nicht eingeschränkt wurde oder werden soll, sondern dass Immobilienkredite aufgrund ihrer dinglichen Besicherung auch weiterhin ein wichtiges Geschäftsfeld darstellen. Änderungen gab es jedoch in der geographischen Ausrichtung bei Neugeschäftsabschlüssen im Ausland.

### Pfandbrieffähigkeit bestimmt die Kreditparameter

Hinsichtlich der Kreditparameter gaben die Banken an, dass die Kredithöhen im Verhältnis zum Verkehrswert zurückgegangen wären und die von den Kunden geforderten Eigenkapitalanteile gestiegen sind. Die geforderten LTVs sind auf rund 65% gesunken. Dies steht auch im Zusammenhang mit den deutlich günstigeren Refinanzierungskosten für pfandbrieffähige Kredite.

Denn Kredite, die für den Deckungsstock von Pfandbriefen verwendet werden können, würden von deutlich günstigeren Margen profitieren, als Kreditteile, die nicht deckungsstockfähig sind. Auskunftsgemäß liegen die Margenunterschiede dabei aktuell bei rund 50 Basispunkten.

Die niedrigeren Kredithöhen sind somit das Resultat der erhöhten Eigenkapitalanforderungen. Denn mit geringeren LTVs werden die RWA von Immobilienkrediten reduziert, was in der Folge die Eigenkapitalhinterlegung für den Kredit insgesamt verringert. Gleichzeitig sind die Refinanzierungskosten für deckungsstockfähige Kredittranchen über die Emission von Pfandbriefen deutlich geringer als jene für nicht deckungsstockfähige Tranchen. Durch eine Reduktion der Kredithöhen können somit die nicht deckungsstockfähigen Tranchen reduziert werden. Damit wird der Wettbewerbsvorteil pfandbrieffähiger Kredite und die zunehmende Bedeutung von Pfandbriefen als Refinanzierungsquelle bestätigt (siehe dazu 7.2.1).

Generell wurde erwähnt, dass pfandbrieffähige Kredite bei Neuvergaben aktuell bevorzugt werden. Generell ist die Pfandbrieffähigkeit von Krediten zu einem äußerst bedeutenden Kriterium für die Kreditvergabeentscheidung geworden.

Auch gaben die Befragten an, dass die Bereitstellungsinsen deutlich erhöht wurden, zum Teil sogar gegenüber noch vor einigen Jahren üblichen Sätzen verdoppelt wurden bzw. überhaupt neu eingeführt wurden. Bandbreiten von 0,25% bis 0,85% wurden dabei erwähnt.

### Laufzeiten

Die Befragten gaben an, dass die Laufzeiten bei gewerblichen Immobilienkrediten bereits deutlich gesunken seien, wobei unterschiedliche Gründe genannt wurden. Unabhängig von der Einführung höherer Eigenkapitalanforderungen hätte der Wegfall der Rechtsgeschäftsgebühr für Kreditverträge ab 1.1.2011 eine Verkürzung der Laufzeiten mit sich gebracht. Darüber hinaus wurde angegeben, dass die Laufzeit von Krediten Einfluss auf das Risikogewicht des Kredites hätte. Kürzere Laufzeiten würden somit das Risikogewicht und damit die Eigenkapitalhinterlegung reduzieren. Die Pfandbrieffähigkeit von Krediten hat hingegen keine Auswirkung auf die Kreditlaufzeiten. Die durchschnittlichen Laufzeiten bewegen sich bei gewerblichen Finanzierungen bei rund fünf bis zehn Jahren. Auch werden die Zinsmargen bei gewerblichen Finanzierungen oft nur für eine Laufzeit von drei bis fünf Jahren fixiert. Bei privaten Wohnkrediten ist hingegen keine Veränderung der Laufzeiten bzw. Margenbindungen zu beobachten. Das bestätigt somit die in 7.4 erläuterten Änderungen der Laufzeiten.

### Liquiditätskennzahlen und Verschuldungsquote noch nicht berücksichtigt

In Hinblick auf den Einfluss der mit Basel III geplanten Liquiditätskennzahlen und der Verschuldungsquote auf die Kreditparameter ergaben die Gespräche, dass diese aktuell noch keine konkrete Auswirkung auf die Kreditkonditionen haben. Diese Kennzahlen werden mit einer Übergangsfrist erst in einigen Jahren verbindlich und sind aus diesem Grund noch nicht in den Konditionen eingepreist. Ob und welche Auswirkungen mit ihrer Einführung zu erwarten sind, konnten die Befragten nicht beantworten.

## 8 Schlussfolgerungen

Basel III bringt für die Bankenwirtschaft erhebliche Verschärfungen und Neuregelungen, die zweifellos die Konditionen und Vergaberichtlinien für Hypothekarkredite beeinflussen.

Die Analyse hat gezeigt, dass sich Kreditnehmer auf höhere Kreditkosten, geringere Beleihungshöhen und abhängig von privaten oder gewerblichen Finanzierungen auch auf kürzere Laufzeiten einstellen müssen. Die Untersuchung hat jedoch auch offen gelegt, dass je nach Risiko der Finanzierung – von privaten Wohnkrediten bis hin zu Krediten für gewerbliche Immobilien – Unterschiede zu erwarten sind. Risikoarme und pfandbrieffähige Hypothekarkredite werden bevorzugt. Für risikoreiche Projektfinanzierungen wird das Angebot dünner und teurer.

Ein großer Teil der zu erwartenden Verschärfungen wurde von den Banken vorweggenommen und findet bereits Anwendung, wenngleich Basel III noch in Kraft getreten ist. Die Banken gehen von einer zeitnahen Umsetzung aus und haben daher die neuen Anforderungen bereits in ihren Produkten und Konditionen abgebildet. Die Anpassung der Kreditkonditionen an Basel III ist somit ein kontinuierlicher Prozess, der bereits vor einiger Zeit begonnen hat. Basel III lässt jedoch aufgrund langer Übergangsfristen und marktabhängiger Kriterien für die Eigenkapitalunterlegung (z.B. antizyklischer Kapitalpuffer und systemischer Risikopuffer) auch weiterhin laufende Anpassungen der Eigenkapitalanforderungen an die makroökonomische Entwicklung erwarten. Für die Kreditnehmer bedeutet das, dass sie sich abhängig von privater oder gewerblicher Hypothekarfinanzierung und der individuellen Risikosituation auf teilweise weitere Kreditkostenerhöhungen und verschärfte Kreditbedingungen vorbereiten müssen.

Abschließend lassen sich basierend auf den Ergebnissen der Analyse nachfolgende Empfehlungen für Kreditnehmer von Hypothekarfinanzierungen ziehen.

### **8.1 Ratings werden noch wichtiger**

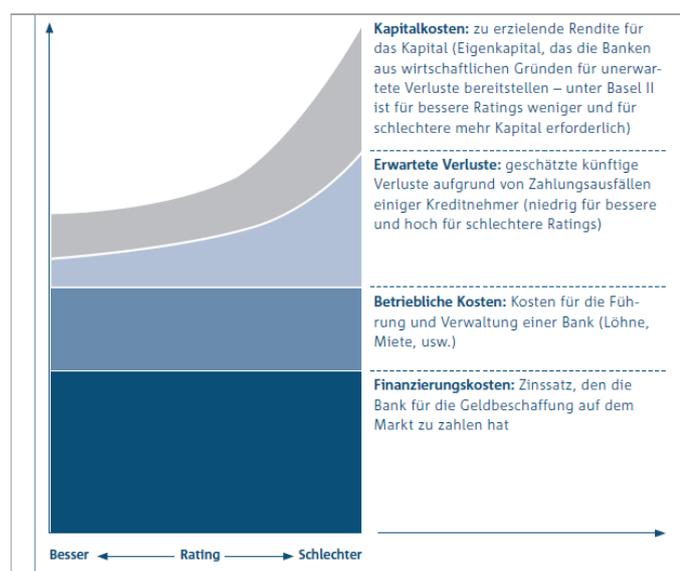
*„Der Zusammenhang zwischen Rating und Kreditkonditionen wird sich unter Basel III noch verstärken.“<sup>188</sup>*

---

<sup>188</sup> Bundesverband deutscher Banken (2011): 20

Je risikoaverser Banken bei der Kreditvergabe agieren, desto mehr rückt das Rating des Kreditnehmers und des Objektes in den Vordergrund: Je besser das Rating, desto geringer die Risiken und die Risikokosten für die Bank. Geringere Risikokosten wirken sich wiederum mindernd auf die Margenkalkulation aus. Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht den Einfluss der Ratings auf die Kreditkostenkalkulation. Umso wichtiger ist es für gewerbliche Investoren das Unternehmensrating gezielt zu verbessern.

**Abbildung 9: Kostenbestandteile des Kredits**



Quelle: Bundesverband deutscher Banken (2011), S. 18

## 8.2 Gute Objekte bevorzugt

Mit einer zunehmend risikoaversen Haltung der Banken ist auch von einer selektiveren Kreditvergabe auszugehen: Core-Objekte, also gute Objekte mit hohen Vermietungsgraden, Mietern mit guter Bonität, langfristigen Mietverträgen, gutem Erhaltungszustand und Drittverwendungsmöglichkeit in gut funktionierenden Immobilienmärkten werden auch in Zukunft mit ausreichender Kreditvergabe zu wettbewerbsfähigen Kosten rechnen können. Für Kreditnehmer bedeutet das einen verstärkten Fokus auf das Asset Management ihrer Immobilien zu legen und zu versuchen, die beeinflussbaren Objektparameter z.B. durch Leerstandreduktion, Augenmerk auf die Mieterbonität oder Betriebskostenoptimierung zu verbessern.

Zweifelsohne schwieriger wird es für Spezialfinanzierungen und spekulative Immobilienprojekte, die mit hohem Verwertungs-, Fertigstellungs- und Drittverwendungsrisiko einhergehen. Hier werden sich die Kreditnehmer auf

verhältnismäßig wesentlich höhere Eigenmittelbeiträge, deutlich höhere Zinsmargen, noch schärfere Kreditvergaberichtlinien und spürbar strengere Covenants sowie umfangreichere Informations- und Berichtspflichten einstellen müssen.

### **8.3 Wettbewerbsvorteil für pfandbrieffähige Kredite**

*„Die Transaktionsvolumina auf dem deutschen Markt für Wohn- und Gewerbeimmobilien werden zwar so rasch nicht mehr das Niveau der Boomjahre erreichen, haben sich aber wieder deutlich erholt. Allerdings bleibt die Refinanzierung von Immobiliendarlehen schwierig. Dies gilt jedenfalls dann, wenn sie nicht ‚pfandbrieffähig‘ sind.“<sup>189</sup>*

Die Analyse der Basel III-Neuerungen für das Hypothekarkreditgeschäft macht vor allem deutlich, dass in Zukunft eine größere Bandbreite der Kreditkonditionen für Immobilienkredite abhängig von ihrem Risiko zu erwarten ist. Gerade risikoarme Wohnimmobilien in guten Lagen bleiben somit für Banken interessant.

Die Aufschläge für ungedeckte Bankschuldverschreibungen haben sich seit Beginn der Finanzkrise massiv erhöht.<sup>190</sup> Durch ihre Anerkennung als liquide Aktiva ist auch weiterhin davon auszugehen, dass Pfandbriefe als Anlage für Banken von Interesse bleiben. Gleichzeitig stellen sie eine wichtige Refinanzierungsquelle für Hypothekendarlehen dar. Das wird auch durch die Ausweitung der Berechtigung zur Emission von Pfandbriefen auf Bausparkassen bestätigt. Pfandbrieffähige Kredite gewinnen damit zunehmend an Interesse, da ihre Refinanzierung leichter ist als für ungedeckte Kreditteile über ungedeckte Bankschuldverschreibungen. Wie die Ergebnisse der Befragung gezeigt haben, bieten somit pfandbrieffähige Kredite erhebliche Kostenvorteile gegenüber nichtpfandbrieffähigen Krediten. Es ist davon auszugehen, dass sich der Refinanzierungsvorteil von pfandbrieffähigen Krediten weiterhin in der Bepreisung der Kredite auswirken wird: Je niedriger der ungedeckte Kreditteil und je höher der Anteil, der dem Deckungsstock eines Pfandbriefs gewidmet werden kann, desto niedriger die gesamten Kreditzinsen. Mit diesem Wissen kann der Kreditnehmer im Zuge der Kreditaufnahme durch Ausbalancierung der Beleihungshöhen die Kreditkosten optimieren.

<sup>189</sup> Verband deutscher Pfandbriefbanken (2011b): 14

<sup>190</sup> vgl. Tolckmitt, Jens (2011): 771

## **8.4 Fristentransformation verlagert sich zum Kunden**

Zunehmend kürzere Laufzeiten von Hypothekarkrediten für gewerbliche Immobilien erfordern von den Kreditnehmern ein laufendes Monitoring der Fälligkeiten, um rechtzeitig über neue Anschlussfinanzierungen verfügen zu können. Denn bei zunehmend kürzeren Laufzeiten von nur fünf bis zehn Jahren und einer Vorlaufzeit von rund sechs Monaten oder länger für Prüfung, bankinterne Genehmigung, Vertragserrichtung und Abwicklung von Krediten, ist es für die Liquiditätsplanung der Kreditnehmer unerlässlich, die Laufzeiten ihrer Kredite und die Entwicklung der Kreditkonditionen am Markt im Auge zu behalten. Hinzu kommt, dass zusätzlich oftmals auch die Zusage der Zinsmargen zeitlich begrenzt ist. Umso wichtiger ist es, frühzeitig die Refinanzierung auslaufender Kredite anzugehen. Immobilien sind per se Anlageformen mit langfristigen Amortisationszeiträumen und hoher Kapitalbindung. Durch die zunehmende Finanzierung von langfristigen Investments mit immer kurzfristigeren Krediten erfolgt eine Verlagerung der Fristentransformation zum Kunden. Denn mit tendenziell immer kürzeren Kreditlaufzeiten für Hypothekarkredite verschieben die Banken das Refinanzierungsrisiko zu den Kreditnehmern. Diese Entwicklung bietet dem Kreditnehmer aber auch die Chance, über die Laufzeit die Kreditkosten zu gestalten. Da die Zinsbindungsdauer die Refinanzierungskosten beeinflusst, können über bewusst kürzere Zinsbindungen die Kreditkosten optimiert werden. Kreditnehmer müssen sich über dieses Risiko bzw diese Chance bewusst sein und in ihrer Liquiditätsplanung entsprechend berücksichtigen.

## **8.5 Monitoring der Kreditkonditionen**

Als Folge kürzerer Laufzeiten ist es für Kreditnehmer umso wichtiger, über die marktüblichen Kreditkonditionen und -parameter verschiedener Banken informiert zu sein, um bei Ablauf der Kredite eine optimale Anschlussfinanzierung abschließen zu können. Dabei sind neben den Zinsmargen zunehmend auch Nebenkosten wie Bearbeitungsgebühren, Vertragserrichtungskosten und Eintragungsgebühren für Hypotheken zu berücksichtigen, da diese gerade bei kürzeren Laufzeiten einen immer höheren Anteil an den effektiven Gesamtfinanzierungskosten ausmachen.

## **8.6 Information und Transparenz**

Nicht zuletzt werden sich die Kreditnehmer aufgrund strengerer Kreditvergabeprüfungen und Financial Covenants auf deutlich umfangreichere

Berichtspflichten einstellen müssen, sowohl was die finanzierten Immobilien angeht, als auch ihre unternehmensspezifischen Kennzahlen. Es wird daher für die Kreditnehmer notwendig sein, diesem Aufwand mit einer entsprechenden Professionalisierung und Transparenz entgegenzutreten.

## Kurzfassung

Basel III ist eine Weiterentwicklung der internationalen Bankenaufsichtsregelungen und wurde als Folge der internationalen Banken- und Finanzkrise vom Basler Ausschuss 2010 im Auftrag der G20 entwickelt. Innerhalb der EU soll Basel III durch noch zu beschließende Rechtsnormen umgesetzt werden, deren Inkrafttreten für 2013 geplant war, aber aufgrund von Verzögerungen wahrscheinlich Anfang 2014 erfolgt. Ziel von Basel III ist es, den Bankensektor widerstandsfähiger gegen zukünftige Finanz- und Wirtschaftskrisen zu machen. Mit den zu beschließenden Regelwerken soll die Bankenregulierung innerhalb der EU auf einheitliches Rahmenwerk gestellt werden, welches für alle Mitgliedsländer gilt. Die wichtigsten Neuerungen, die mit Basel III eingeführt werden, sind Änderungen der Mindesteigenmittelerfordernisse für Banken sowie die Einführung von Liquiditätskennzahlen und einer Höchstverschuldungsquote. Die Bestimmungen sehen eine Verschärfung der Quantität und Qualität der Eigenmittelanforderungen für Banken vor. Zudem müssen Banken abhängig von makroökonomischen Entwicklungen Kapitalpuffer aufbauen. Mit der Höchstverschuldungsquote soll das Geschäftsvolumen von Banken pauschal begrenzt werden. Wenngleich die neuen Regelungen an Banken adressiert sind, werden sie auch für die Kreditnehmer Auswirkungen haben. Auswirkungsstudien lassen erhöhte Kreditkosten aufgrund der verschärften Eigenkapitalanforderungen erwarten. Die Einführung der Liquiditätskennzahlen beschränkt die Fristentransformation der Banken und lässt kürzere Kreditlaufzeiten und Verteuerung langfristiger Kredite erwarten. Wohnkredite werden gegenüber risikoreicheren Krediten für gewerbliche Immobilien bevorzugt. Pfandbriefe gewinnen an Bedeutung als wichtige Refinanzierungsquelle aufgrund der Einführung der Liquiditätskennzahlen. Für Hypothekarkredite, die zur Refinanzierung durch Pfandbriefe geeignet sind, werden daher deutlich günstigere Kreditzinsen erwartet als für Kredite, die nicht deckungsstockfähig sind. Wenngleich Basel III noch nicht in Kraft getreten ist, sind die Auswirkungen zum Teil bereits heute in den Kreditkonditionen abgebildet.

## Literaturverzeichnis

### Buchpublikationen

Beckers, Matthias (2009): Hypothekenpfandbriefe und Mortgage Backed Securities. Hintergründe, Funktionsweisen und Risikovergleich in Zeiten der Finanzmarktkrise. VDM Verlag Dr. Müller, Saarbrücken

Bettink, Jan ; Stinner, Jürgen (2011): Finanzierung von Immobilieninvestitionen. In: Schäfer, Jürgen; Conzen, Georg (Hrsg.): Praxishandbuch der Immobilien-Investitionen. Verlag C.H.Beck, München, S. 345-367

Europäischer Hypothekenverband (2001): Die Hypothekenbanken und der Pfandbrief in Europa. Nomos Verlagsgesellschaft Baden-Baden

Hellerforth, Michaela (2008): Immobilieninvestition und -finanzierung kompakt. Oldenbourg Verlag, München

Kofner, Stefan (2009): Die Hypotheken- und Finanzmarktkrise. Knapp Verlag, Frankfurt am Main.

Lauer, Jörg (2008): Strukturierte Immobilienfinanzierung. 2., überarbeitete Auflage, Fritz Knapp Verlag, Frankfurt am Main

Schulte, Karl-Werner; Schäfers, Wolfgang; Adam, Alexander; Stock, Alexandra (2002): Immobilien-Banking als Geschäftsfeld von Banken. In: Handbuch Immobilien-Banking: von der traditionellen Immobilien-Finanzierung zum Immobilien-Investmentbanking. Schulte, Karl-Werner; Achleitner, Ann-Kristin; Schäfers, Wolfgang; Knobloch, Bernd (Hrsg.), Rudolf Müller Verlag, Köln

Trübestein, Michael; Pruegel, Michael (2012): Kompakt Edition: Immobilienfinanzierung. Grundbegriffe und Definitionen. Springer Gabler Verlag, Wiesbaden

## **Rechtsnormen, Rechtliche Grundlagen**

Bank for International Settlements (BIS) (2012): Internationaler Regulierungsrahmen für Banken (Basel III). [http://www.bis.org/bcbs/basel3\\_de.htm](http://www.bis.org/bcbs/basel3_de.htm) - abgefragt am: 15.2.2012

Basler Ausschuss für Bankenaufsicht (Dezember 2010, rev. Juni 2011): Basel III: Ein globaler Regulierungsrahmen für widerstandsfähigere Banken und Banksysteme. Bank für Internationalen Zahlungsausgleich, Basel. [http://www.bis.org/publ/bcbs189\\_de.pdf](http://www.bis.org/publ/bcbs189_de.pdf) - abgefragt am: 15.2.2012

Basler Ausschuss für Bankenaufsicht (2010): Basel III: Internationale Rahmenvereinbarung über Messung, Standards und Überwachung in Bezug auf Liquiditätsrisiko. Bank für Internationalen Zahlungsausgleich, Basel. [http://www.bis.org/publ/bcbs188\\_de.pdf](http://www.bis.org/publ/bcbs188_de.pdf) - abgefragt am: 15.2.2012

Basel Committee on Banking Supervision (BCBS) (August 2010): An assessment of the long-term economic impact of stronger capital and liquidity requirements. Bank for International Settlements. <http://www.bis.org/publ/bcbs173.pdf> - abgefragt am: 7.3.2012

Basler Ausschuss für Bankenaufsicht (2004): Internationale Konvergenz der Eigenkapitalmessung und der Eigenkapitalanforderungen. Juni 2004. Bank für Internationalen Zahlungsausgleich. <http://www.bis.org/publ/bcbs107ger.htm> - abgefragt am: 16.7.2012

Bundesgesetz über das Bankwesen (Bankwesengesetz – BWG)

Bundesgesetz über die Beaufsichtigung und den Betrieb von Bausparkassen (Bausparkassengesetz)

Council of the European Union (2012a): Proposal for a Regulation of the European Parliament and of the Council on prudential requirements for credit institutions and investment firms: Brussels, 21 May 2012, 10099/12

Council of the European Union (2012b): Proposal for a directive of the European Parliament and of the Council on the access to the activity of credit institutions and the prudential supervision of credit institutions and investment firms and amending Directive 2002/87/EC of the European Parliament and of the Council on the supplementary supervision of credit institutions, insurance undertakings and investment firms in a financial conglomerate – Council general approach. Brussels, 21 May 2012; 10100/12

EBA (2011): Recommendation on the creation and supervisory oversight of temporary capital buffers to restore market confidence. EBA/REC/2011/1

Europäische Kommission (2011a): Vorschlag für eine Verordnung des Europäischen Parlaments und des Rates über Aufsichtsanforderungen an Kreditinstitute und Wertpapierfirmen.

[http://www.bundesbank.de/Redaktion/DE/Downloads/Kerngeschaeftsfelder/Banken\\_aufsicht/Basel/basel3\\_europaeische\\_kommission\\_vorschlag\\_crr\\_de.pdf?\\_blob=publicationFile](http://www.bundesbank.de/Redaktion/DE/Downloads/Kerngeschaeftsfelder/Banken_aufsicht/Basel/basel3_europaeische_kommission_vorschlag_crr_de.pdf?_blob=publicationFile) – abgefragt am: 22.3.2012

Europäische Kommission (2011b): Vorschlag für eine Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates über den Zugang zur Tätigkeit von Kreditinstituten und die Beaufsichtigung von Kreditinstituten und Wertpapierfirmen und zur Änderung der Richtlinie 2002/87/EG des Europäischen Parlaments und des Rates über die zusätzliche Beaufsichtigung der Kreditinstitute, Versicherungsunternehmen und Wertpapierfirmen eines Finanzkonglomerats.

[http://www.bundesbank.de/Redaktion/DE/Downloads/Kerngeschaeftsfelder/Banken\\_aufsicht/Basel/basel3\\_europaeische\\_kommission\\_vorschlag\\_crd\\_de.pdf?\\_blob=publicationFile](http://www.bundesbank.de/Redaktion/DE/Downloads/Kerngeschaeftsfelder/Banken_aufsicht/Basel/basel3_europaeische_kommission_vorschlag_crd_de.pdf?_blob=publicationFile) – abgefragt am: 21.3.2012

Europäisches Parlament (2012): Mitentscheidung und Vermittlungsverfahren. Ein Leitfaden zur Arbeit des Parlaments als Mitgesetzgeber nach dem Vertrag von Lissabon. Januar 2012.

[http://www.europarl.europa.eu/code/information/guide\\_de.pdf](http://www.europarl.europa.eu/code/information/guide_de.pdf) - abgefragt am:31.12.2012

FMA: 374. Verordnung der Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA) zur Durchführung des Bankwesengesetzes hinsichtlich der Solvabilität von Kreditinstituten

(Solvabilitätsverordnung- SolvaV). Bundesgesetzblatt der Republik Österreich.  
9. Oktober 2006

Richtlinie 2006/48/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom  
14. Juni 2006 über die Aufnahme und Ausübung der Tätigkeit der Kreditinstitute  
(Neufassung). Amtsblatt der Europäischen Union, L177/1, 30.6.2006

Richtlinie 2006/49/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom  
14. Juni 2006 über die angemessene Eigenkapitalausstattung von Wertpapierfirmen  
und Kreditinstituten (Neufassung). Amtsblatt der Europäischen Union, L177/202,  
30.6.2006

### **Fachartikel, Studien und Pressemitteilungen**

Andrae, Silvio (2011): Gute Zeiten, schlechte Zeiten. Die Anwendung des  
antizyklischen Kapitalpuffers nach Basel III. Betriebswirtschaftliche Blätter,  
September 2011, Nr. 09, S. 492

Basler Ausschuss für Bankenaufsicht (2012): Bericht über die Fortschritte bei der  
Umsetzung von Basel III. April 2012. Bank für Internationalen Zahlungsausgleich,  
Basel. [http://www.bis.org/publ/bcbs215\\_de.pdf](http://www.bis.org/publ/bcbs215_de.pdf) – abgefragt am: 12.7.2012

Basler Ausschuss für Bankenaufsicht: Pressemitteilung vom 14. Dezember 2012.  
Umsetzung der Basel-III-Rahmenregelungen. <http://www.bis.org> – abgefragt am:  
31.12.2012

Bergmann, Gero (2011): Bei Basel III sind nicht alle gleich. Immobilienwirtschaft,  
Heft 10/2011, S. 96

Bundesverband deutscher Banken (2011): Folgen von Basel III für den Mittelstand.  
Oktober 2011. <https://www.bankenverband.de/publikationen/ods/folgen-von-basel-iii-fuer-den-mittelstand/?searchterm=folgen%20basel%20III%20f%C3%BCr%20Mittelstand> –  
abgefragt am: 7.3.2012

CEBS Committee of European Banking Supervisors (2010): results of the comprehensive quantitative impact study. <http://www.eba.europa.com> – abgefragt am: 24.7.2012

Council of the European Union: Press Release, 3189th Council meeting, Economic and Financial Affairs, Luxembourg, 9 October 2012; Nummer 14469/12, <http://www.consilium.europa.eu>, abgefragt am: 2.11.2012

Deutsche Bundesbank (2011): Basel III – Leitfaden zu den neuen Eigenkapital – und Liquiditätsregeln für Banken. <http://www.bundesbank.de> – abgefragt am: 21.3.2012

Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. (2012): Basel III: Die langfristige Finanzierungskultur steht auf dem Spiel -. Zu Lasten von Kommunen sowie privaten und gewerblichen Investoren. <http://www.deutscher-verband.org> –abgefragt am: 7.3.2012

EBA (2012b): Update on the implementation of the capital buffer. Press release, 11 July 2012. <http://www.eb.europa.eu> – abgefragt am 24.9.2012

EBIC European Banking Industry Committee (2011): The transposition of the Basel III framework into the European Union through the review of the Capital Requirements Directive ('CRD IV'). Brussels, 14 October 2011, <http://www.eubic.org/Position%20papers/2011.10.14%20EBIC%20letter%20to%20members%20of%20ECON%20-CRD%20IV.pdf> – abgefragt am: 24.7.2012

ECB European Central Bank (2012): Monthly Bulletin October 2012. Frankfurt, 2012, <http://www.ecb.europa.com> – abgefragt am: 3.11.2012

EMF European Mortgage Federation (2011a): 2011 ECBC European Covered Bond Fact Book. <http://www.hypo.org> – abgefragt am: 7.3.2012

EMF European Mortgage Federation (2011b): Hyperstat 2010: A review of Europe's mortgage and housing markets. November 2011. <http://www.hypo.org> – abgefragt am: 18.7.2012

Europäische Kommission – Pressemitteilung. Reference IP/11/915, vom 20.7.2011: Kommission will stärkere und verantwortungsvollere Banken in Europa.

<http://europa.eu> – abgefragt am: 15.2.2012

FMA und ÖNB (2012): Pressemitteilung: Nachhaltigkeitspaket für Österreichs Banken soll Finanzmarktstabilität stärken. FMA veröffentlicht „Leitlinie zur Stärkung der Nachhaltigkeit der Geschäftsmodelle international aktiver österreichischer Großbanken“. Wien, 14. März 2012

Götzl, Stephan (2012): Basel III – Gefährdung der Mittelstandsfinanzierung: Zeitschrift für das gesamte Kreditwesen 01, 2.1.2012, S. 38

Grasshoff, Gerold; Morel, Philippe; Neu, Peter (2010): Facing New Realities in European Banking. Risk Management after the Crisis and Impact of Basel III. The Boston Consulting Group, Inc. 2010. <http://www.bcg.com> – abgefragt am: 23.7.2012

Hahn, Franz R; Hölzl, Werner (2012): Auswirkungen der neuen Eigenkapitalbestimmungen 'Basel III' auf die Finanzierung kleiner und mittlerer Unternehmen in Österreich. In: WIFO-Monatsberichte 3/2012, S. 189-208

Harrer, Charlotte; Klinger, Ulrike (2012): Immobilienmarkt in Österreich. In: Österreichischer Sparkassenverband (Hrsg.): Das Mitarbeitermagazin der Sparkassengruppe, Nummer 1, April 2012

Härle, Philipp; Lüders, Erik; Papanides, Theo; Pfetsch, Sonja; Poppensieker; Thomas; Stegemann, Uwe (2010): Basel III and European banking: Its impact, how banks might respond, and the challenges of implementation. McKinsey & Company, November 2010, <http://www>.

[https://www.mckinseyquarterly.com/Basel\\_III\\_Now\\_the\\_hard\\_part\\_for\\_European\\_banks\\_2704](https://www.mckinseyquarterly.com/Basel_III_Now_the_hard_part_for_European_banks_2704) - abgefragt am: 23.7.2012

Knopp, Peter (2011): Basel III: Wird der Aufschwung ausgebremst? Immobilien & Finanzierung, Heft 11/2011, S. 368-369

Ohoven, Mario (2011): Der Bundesverband der mittelständischen Wirtschaft (BVMW) befürchtet steigende Kreditzinsen und geringere Umsatzzahlen für Klein-

und Mittelbetriebe. Der Mittelstand warnt vor Basel III: Die SparkassenZeitung, 30.9.2011, Nr. 39, S. B1

Ortgies, Jörg (2012): Paradigmenwechsel bei der Umsetzung von Basel III. Die Bank, Heft 01/2012. S. 61-67

ÖNB Österreichische Nationalbank (2012a): 8. Kreditbericht der Oesterreichischen Nationalbank. Juni 2012.

[http://www.oenb.at/de/geldp\\_volksw/kreditbericht/kreditbericht\\_der\\_oenb.jsp](http://www.oenb.at/de/geldp_volksw/kreditbericht/kreditbericht_der_oenb.jsp) -

abgefragt am: 18.7.2012

ÖNB Österreichische Nationalbank (2012b): Banken berichten weiterhin über Zurückhaltung bei Unternehmenskrediten.

[http://oenb.at/de/img/banken\\_berichtenweiterhin\\_ueber\\_zurueckhaltung\\_bei\\_unternehmenskreditentcm14\\_251046.pdf](http://oenb.at/de/img/banken_berichtenweiterhin_ueber_zurueckhaltung_bei_unternehmenskreditentcm14_251046.pdf) - abgefragt am 3.11.2012

Pfandbrief & Covered Bond Forum Austria: Der österreichische Pfandbrief erlebt eine Renaissance. Presseaussendung vom 27.5.2011.

<http://www.pfandbriefforum.at> – abgefragt am: 27.7.2012

Rausch, Helmut (2011a): Das Immobilienkreditgeschäft im Licht der neuen Bankenaufsichtsregeln. In: Verband deutscher Pfandbriefbanken (Hrsg.): Immobilien-Banking 2011-2012. Professionelles Immobilien-Banking – Fakten und Daten. 10. Ausgabe, Berlin, S. 6-11

Rausch, Helmut (2011b): Basel III bedroht Immobilieninvestitionen.

Immobilienwirtschaft. Heft 01/2011. <http://www.immobilienwirtschaft.de> – abgefragt am: 7.3.2012

Rehkugler, Heinz; Schindler, Felix (2012): Neue Regulierungen für die Finanzwirtschaft – Mögliche Auswirkungen von Solvency II und Basel III für die Attraktivität von Immobilienanlagen und die Immobilienfinanzierung. In: Betriebswirtschaftliche Forschung und Praxis, Heft 2/2012, S. 105-121

Tolckmitt, Jens (2011): Bankenrefinanzierung im Umbruch – was heißt das für Covered Bonds/Pfandbriefe? In: Zeitschrift für das gesamte Kreditwesen 14 vom 15.7.2011, S. 711

Urbanek, Dagmar; Lembeck-Kapfer, Eva-Désirée (2012): Seminarunterlage Basel III – aktuelle Anforderungen für Kreditinstitute. 14. Juni 2012. ARS Akademie für Recht, Steuern & Wirtschaft.

Verband deutscher Pfandbriefbanken (2011a): „Basel III“ und die Immobilienfinanzierung. Immobilienmanager. Heft 02/2011. S. 15

Verband deutscher Pfandbriefbanken (2011b): Fällige CMBS – Chance und Herausforderung für Pfandbriefbanken. Immobilienmanager. Heft 05/2011. S. 14-15

Verband deutscher Pfandbriefbanken (2011c): Qualität statt Quantität – Immobilienbanken nach der Krise. Immobilienmanager. Heft 03/2011. S.14-15

### **Websites**

Basel Committee on Banking Supervision (BCBS) (2009): History of the Basel Committee and its Membership (August 2009). Bank for International Settlements. <http://www.bis.org/bcbs/about.htm> - abgefragt am: 8.7.2012

BMF Bundesministerium für Finanzen: Basler Ausschuss für Bankenaufsicht. [http://www.bmf.gv.at/finanzmarkt/baslerausschussfrba\\_11398/\\_start.htm](http://www.bmf.gv.at/finanzmarkt/baslerausschussfrba_11398/_start.htm) – abgefragt am: 8.7.2012

BMF Bundesministerium für Finanzen: Basel II.- Erhöhte Finanzmarktstabilität durch neue Eigenkapitalvorschriften: <http://www.bmf.gv.at> – abgefragt am: 8.7.2012

BMF Bundesministerium für Finanzen: Grundzüge von Basel II. <http://www.bmf.gv.at> – abgefragt am: 8.7.2012

Deutsche Bundesbank: Basel II – Die neue Basler Eigenkapitalvereinbarung. <http://www.bundesbank.de> – abgefragt am: 9.7.2012

Die Bundesregierung: Die G20. <http://www.bundesregierung.de> – abgefragt am: 9.7.2012

EBA (2012a): About us. <http://www.eba.europa.eu> – abgefragt am: 17.7.2012

FMA: Einführung einer Leverage Ratio: <http://www.fma.gv.at> – abgefragt am: 29.6.2012

FMA: European Banking Authority (EBA): <http://www.fma.gv.at> – abgefragt am: 9.9.2012

FMA Österreichische Finanzmarktaufsicht: Basel III: <http://www.fma.gv.at/de/sonderthemen/basel-iii.html> - abgefragt am: 29.6.2012

FMA: Sonderregime für systemrelevante Kreditinstitute – <http://www.fma.gv.at> – abgefragt am: 17.7.2012

<http://www.eu-infothek.com>: EU weitgehend über Basel III einig, kommt 2014 (13.12.2012) – abgefragt am 31.12.2012

Pfandbrief & Covered Bond Forum Austria: Hypothekendarlehen Marktübersicht Österreich per 31.12.2011. <http://www.pfandbriefforum.at> – abgefragt am: 27.7.2012

Pfandbrief & Covered Bond Forum Austria: <http://www.pfandbriefforum.at/hypothekarisch.html> – abgefragt am: 27.7.2012

## Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: ÜBERARBEITUNG DER EIGENMITTELDEFINITION.....	16
ABBILDUNG 2: AUFBAU DER KAPITALPUFFER.....	21
ABBILDUNG 3: ZEITPLAN FÜR EINFÜHRUNG DER BASEL III EIGENMITTELANFORDERUNGEN .....	23
ABBILDUNG 4: NEUKREDITVERGABE ÖSTERREICHISCHER BANKEN AN PRIVATE HAUSHALTE .....	44
ABBILDUNG 5: ZINSKONDITIONEN FÜR BESTEHENDE WOHNBAUKREDITE .....	46
ABBILDUNG 6: ENTWICKLUNG GEDECKTER SCHULDVERSCHREIBUNGEN IN EUROPA.....	53
ABBILDUNG 7: MAKRO-ÖKONOMISCHE BEDEUTUNG GEDECKTER SCHULDVERSCHREIBUNGEN .....	54
ABBILDUNG 8: AUSWIRKUNG DER LEVERAGE RATIO AUF PRIVATE BAUFINANZIERUNGEN .....	75
ABBILDUNG 9: KOSTENBESTANDTEILE DES KREDITS .....	87

## Tabellenverzeichnis

TABELLE 1: IMMOBILIENSICHERHEITEN IM STANDARDANSATZ .....	36
TABELLE 2: HYPOTHEKARISCH BESICHERTE KREDITE BZW. KREDITE FÜR BESCHAFFUNG UND ERHALT VON WOHNRAUM ÖSTERREICHISCHER KREDITINSTITUTE .....	41
TABELLE 3: FORDERUNGEN ÖSTERREICHISCHER BANKEN AN INLÄNDISCHE NICHTBANKEN .....	42
TABELLE 4: KREDITE PRIVATER HAUSHALTE IN ÖSTERREICH .....	43
TABELLE 5: KREDITZINSEN NEU VERGEBENER WOHNBAUKREDITE ÖSTERR. KREDITINSTITUTE .....	45
TABELLE 6: GROßKREDITVOLUMEN ÖSTERREICHISCHER KREDITINSTITUTE FÜR GRUNDSTÜCKS- UND WOHNUNGSWESEN .....	47
TABELLE 7: KREDITZINSEN FÜR NEU VERGEBENE UNTERNEHMENSKREDITE ÖSTERREICHISCHER KREDITINSTITUTE .....	48
TABELLE 8: FINANCIAL COVENANTS NACH IMMOBILIENARTEN .....	62
TABELLE 9: AUSWIRKUNGEN DER ZUKÜNFTIGEN EIGENKAPITALVORSCHRIFTEN .....	68
TABELLE 10: ERWARTETE AUSWIRKUNGEN DER LIQUIDITÄTSKENNZAHLEN.....	72
TABELLE 11: AUSWIRKUNGEN DER VERSCHULDUNGSQUOTE .....	76
TABELLE 12: AUSWIRKUNGEN AUF KREDITPARAMETER FÜR PRIVATE HYPOTHEKARKREDITE .....	78
TABELLE 13: AUSWIRKUNGEN AUF KREDITPARAMETER FÜR GEWERBLICHE IMMOBILIEN	81