

Börsen-Zeitung

Bundesbank hinterfragt Risikomodelle

Walch kritisiert Risikovorsorge als weniger vorausschauend – Bewertungen bilden Unsicherheiten „noch nicht vollständig“ ab

30.11.2024



Auf einem Panel des Immobilitages der Börsen-Zeitung sprachen Karlheinz Walch, Gero Bergmann, Tobias Just und Moderator Detlef Fechtner (v.l.n.r.) über die Auswirkungen der Immobilienmarktkrise auf die Banken.

Für die Bundesbank ist die Risikovorsorge bei Gewerbeimmobilienkrediten nicht vorausschauend genug. Die gesunkenen Preise spiegeln sich nicht ausreichend in den Bewertungen der Sicherheiten wider. VDP-Präsident Bergmann kritisiert die hohe Eigenkapitalbelastung von Projektfinanzierungen

tl Frankfurt

Ganz oben auf der Liste der aufsichtsrechtlichen Prioritäten steht für die Bundesbank und die BaFin in den kommenden drei Jahren der Gewerbeimmobilienmarkt. Das betonte Karlheinz Walch, Leiter Zentralbereich Banken- und Finanzaufsicht der Notenbank, in seiner Keynote des 20. Immobilien tags der Börsen-Zeitung. Trotz einer leichten Beruhigung beständen immer noch Risiken aus dem Abschwung an den Immobilienmärkten, die noch nicht vollständig in den Bankbilanzen angekommen seien, warnte der Bundesbanker.

Risikopuffer bleiben

Angesichts steigender Preise für Wohnimmobilien würden die Risiken in diesem Bereich zwar eher zurückgehen. „Nicht zuletzt wegen der unsicheren wirtschaftlichen Entwicklung“ halte die Bundesbank den antizyklischen Kapitalpuffer und den sektoralen Systemrisikopuffer dennoch aktuell weiterhin für angemessen. Bei Gewerbeimmobilienkrediten erkennt Walch zwar an, dass die Banken teils deutlich höhere Risikovorsorge gebildet haben. „Dennoch scheint die Risikovorsorge weiterhin eher der abnehmenden Kreditqualität nachzulaufen und weniger einem vorausschauenden Kurs zu folgen.“

Die Institute sollten die hohen Zinsüberschüsse aus seiner Sicht nutzen, um frühzeitig und adäquat Risikovorsorge zu bilden. Bei Immobilienkrediten gelte es, die Risikomodelle zu überprüfen. Denn diese würden mit den Daten der vergangenen, guten Jahre gefüttert. Jedes Institut müsse „sich die Frage stellen, wie gut Modell und Daten noch sind, um die aktuellen Risiken adäquat zu schätzen“.

Risiken frühzeitig adressieren

Außerdem erwartet die Bundesbank, dass Risiken frühzeitig identifiziert und adressiert werden. Das gelte etwa bei zur Refinanzierung anstehenden Krediten mit „sprunghaften Zinsanstiegen“. Walch monierte, dass die Preisentwicklungen noch nicht vollständig in den Bewertungen von Immobiliensicherheiten abgebildet seien. Bei der Vergabe von Wohnimmobilienkrediten warnte er vor laxen Vergabestandards, auch wenn es dafür bislang keine Hinweise gebe.

Walch versuchte zum Schluss noch, die Kritik an einem Newsletter der Europäischen Zentralbank (EZB) zu Prüfungen bei Gewerbeimmobilienengagements zu widerlegen. Geringe Transaktionsvolumina dürften nicht zu einem Verzicht auf Wertkorrekturen oder Risikovorsorge führen. Die Erwartung einer Markterholung könne nicht Basis möglicher Risikovorsorgen sein. Die Empfehlungen der EZB stellten keine Verschärfung des geltenden deutschen Rechts dar, wie Walch betonte. Insgesamt teile „die deutsche Bankenaufsicht die Einschätzungen der EZB weitgehend und schließt sich insofern den Empfehlungen der ‚Good Practices‘ an.“

In der anschließenden Podiumsdiskussion bezweifelte Tobias Just, Professor für Immobilienwirtschaft an der Universität Regensburg, dass die Regulierung die stark unterschiedlichen gewerblichen Nutzungsarten adäquat abbilde. Gero Bergmann, Präsident des Pfandbriefbankenverbands

VDP, kritisierte die in Basel III vorgesehene Eigenkapitalunterlegung von 150% bei Projektfinanzierungen als zu hoch. Dies müssten letztlich die kreditnehmenden Unternehmen bezahlen. Walch entgegnete, dass dies nur für bestimmte Projekte gelte. Er betonte, dass bezahlbarer Wohnraum nicht zu den Zielen der Bankenregulierung gehöre.