

Finanzaufsicht reagiert auf Immobilienboom

Neue Sicherheitsanforderungen an Banken könnten Bau und Kauf von Häusern oder Wohnungen verteuern.

VON BARBARA SCHÄDER

FRANKFURT. Der ungebrochene Anstieg der Hauspreise hat die Finanzaufsicht Bafin auf den Plan gerufen: Banken sollen sich stärker gegen mögliche Verluste beim Platzen von Immobilienkrediten absichern. Die Institute sollten für diesen Fall zusätzliches Eigenkapital als „Systemrisikopuffer“ vorhalten, teilte die Bafin mit. Zugleich plant die Behörde die Reaktivierung eines „antizyklischen Kapitalpuffers“ zur Abfederung allgemeiner Konjunkturrisiken. In Kraft treten sollen die neuen Vorschriften im April, für ihre Erfüllung hätten Banken und Sparkassen aber bis Februar 2023 Zeit.

Für den Aufbau der beiden Puffer müssten alle betroffenen Finanzinstitute zusammen rund 22 Milliarden Euro an Eigenkapital zurücklegen, erklärte die Bafin.

Die Deutsche Kreditwirtschaft als gemeinsame Interessenvertretung von Banken und Sparkassen kritisierte die Ankündigung dennoch scharf: „Die Erhöhung der Kapitalanforderungen auf breiter Front wird die Kreditvergabekapazität der Banken und Sparkassen deutlich einschränken.“ Die Bafin verwies dagegen auf das starke Kreditwachstum der vergangenen Jahre. Speziell bei Immobiliendarlehen bestehe die Gefahr „zu optimistischer Erwartungen“ bezüglich der Preisentwicklung sowie der Schuldendienstfähigkeit der Kreditnehmer.

Die Zinsen für Immobiliendarlehen dürften aufgrund der neuen Vorgaben etwas steigen, sagte Michael Voigtländer, Immobilien-Experte beim Institut der deutschen Wirtschaft (IW) in Köln. Anders als die Bafin sieht Voigtländer im Immobilien-Boom bislang kein erhebliches Risiko für die Finanzstabilität. „Die Kreditvergabe ist gestiegen, aber im Einklang mit den Preisen“, sagte er. Diese würden weiterhin durch das knappe Angebot auf dem Häusermarkt gestützt.

Auch das Beratungsunternehmen EY Real Estate rechnet mit einem weiteren Anstieg der Preise für Häuser und Wohnungen. Die Nachfrage von Investoren nach Wohnimmobilien sei groß. Eine Verteuerung der Finanzierungskosten käme für die Immobilienbranche zur Unzeit, weil die steigenden Anforderungen an die Nachhaltigkeit von Wohngebäuden zu einem erhöhten Kapitalbedarf führten.