Helaba

Im Fokus: Credit
12. Mai 2025

Deutscher Bankenmarkt
Eigenkapitalanforderung für Baufinanzierung gesenkt



Dr. Susanne Knips
Senior Credit Analyst
T 069/91 32-32 11

Die BaFin hat den seit Februar 2023 für Wohnimmobilienkredite anzuwendenden Systemrisikopuffer zum 1. Mai 2025 von 2 % auf 1 % gesenkt. Damit trägt sie der Entspannung am Wohnimmobilienmarkt Rechnung, wobei die Ausfallraten in diesem Kreditsegment bislang ohnehin stabil niedrig waren. Das Neugeschäft bei Wohnimmobilienkrediten hatte sich zuletzt erfreulich belebt. Angesichts der ohnehin hohen Eigenkapitalquoten im Bankensektor dürfte sich die Maßnahme kaum auf das Neugeschäftsvolumen auswirken; vielmehr ergibt sich Gestaltungsspielraum bei den Margen bzw. der Konditionengestaltung gegenüber Kunden.

Systemrisikopuffer für Wohnimmobilienkredite in Deutschland gesenkt

Seit 1. Mai 2025 müssen Banken wieder etwas weniger Eigenkapital für Baufinanzierungen vorhalten. Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht **BaFin hat am 30. April 2025 mitgeteilt**, dass sie den sektoralen Systemrisikopuffer, den Banken als hartes Kernkapital für Wohnimmobilienkredite vorhalten müssen, von bisher 2 % auf 1 % absenkt. Sie begründet dies mit der deutlichen Marktstabilisierung und der seit Ankündigung des Puffers im März 2022 deutlich gesunkenen Wahrscheinlichkeit von Verwerfungen am Wohnimmobilienmarkt. Gleichzeitig hält sie jedoch am Risikopuffer von 1 % fest, da angesichts der schwachen Konjunkturentwicklung und der sich leicht eintrübenden Lage am Arbeitsmarkt noch Restrisiken im Altbestand an Wohnimmobilienkrediten der Banken bestünden.

Die BaFin hatte den Systemrisikopuffer für Wohnimmobilienkredite **im März 2022 angeordnet**, wobei die Institute die Vorgabe erst ab Februar 2023 erfüllen mussten. Hintergrund waren die zunehmenden Risiken, die aus der mehrjährigen dynamischen Entwicklung von Preisen und Kreditvergabe bei Wohnimmobilien entstanden waren. Unter anderem hatte die Deutsche Bundesbank zuvor mehrfach auf das erheblich gestiegene Risiko von Überbewertungen infolge der lang anhaltenden Niedrig- und Negativzinsphase hingewiesen. Einhergehend mit den bereits seit Mitte 2022 gestiegenen Zinsen hätten sich gemäß der jüngsten BaFin-Mitteilung die Überbewertungen am deutschen Wohnimmobilienmarkt nunmehr erheblich reduziert.

Die Betrachtung von Immobilienpreisen, Zinsen und Einkommen würde eine Überbewertung von inzwischen weniger als 10 % anzeigen. Zuletzt stiegen die Wohnimmobiliendaten nach Angaben des Verbandes Deutscher Pfandbriefbanken vdp wieder. Demnach hat sich die Neukreditvergabe im Jahr 2024 nach dem Einbruch im Jahr 2022 und der Stabilisierung im Jahr 2023 von niedrigem Niveau aus erholt. Der Preisindex für Wohnimmobilien des vdp lag Ende März 2025 um 3,6 % über dem Vorjahreswert; allein im 1. Quartal 2025 legte er um 1,2 % zu (siehe **Mitteilung zum vdp-Immobilienpreisindex** zu Q1 2025).

Die Aufsicht weist jedoch darauf hin, dass im Altbestand weiterhin Risiken aus Wohnimmobilienkrediten bestünden, die in den Jahren der Höchstpreise, teils auf Basis überbewerteter Sicherheiten, vergeben wurden. Auch wenn sie die Gefahr sinkender Werte von Sicherheiten als begrenzt ansieht, hält sie zunächst am

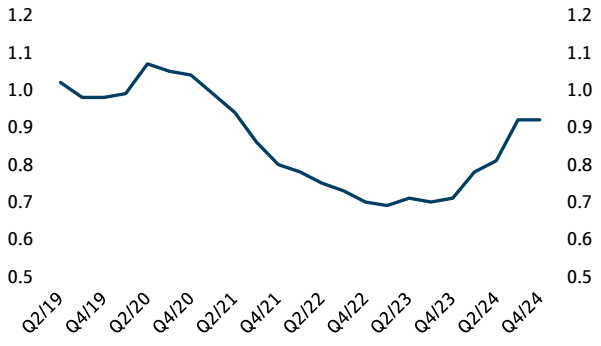
Systemrisikopuffer in Höhe von 1 % fest und trägt damit vor allem dem schwierigen konjunkturellen Umfeld sowie den schwelenden Handelskonflikten Rechnung.

Sehr niedrige Ausfallraten bei privaten Hypothekenkrediten

Der Anteil notleidender Engagements bei Wohnungsbaukrediten in Deutschland zeigte sich zuletzt stabil niedrig. Er schwankte in den letzten Jahren leicht und lag zuletzt unter 1 %. Dazu haben u.a. der stabile Arbeitsmarkt und vorsichtige Kreditvergabestandards von Banken beigetragen. Auch im übrigen Europa ist die Problemkreditquote bei Wohnungsbaukrediten stabil niedrig - für die gesamte EU lag sie im Dezember 2024 bei 1,4 %.

Hypothekenkredite mit niedrigen Ausfallraten

Anteil notleidender Kredite bei privaten Hypothekenkrediten, %



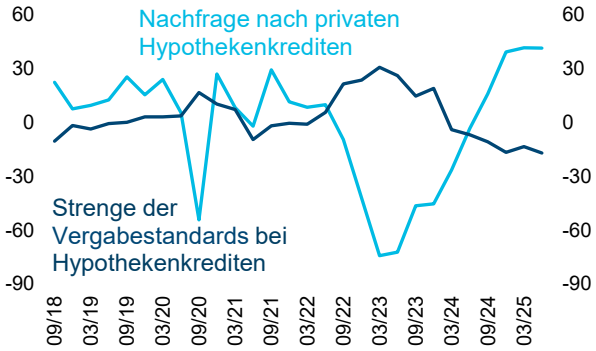
Quellen: EBA, Barkow Consulting, Helaba Research & Advisory

Vor diesem Hintergrund erscheint uns die jüngste Maßnahme der BaFin zur Reduzierung des Systemrisikopuffers für Hypothekenkredite gerechtfertigt. Hinzu kommt, dass die zum 1. Januar 2025 in Kraft getretenen Anpassungen der Baseler Rahmenvereinbarung (allgemein Basel IV) strengere Vorgaben für die Berechnung der Eigenkapitalanforderung für private Immobilienkredite vorsehen (sog. Output-Floor, siehe u.a. unsere Publikation **„Europäische Großbanken: Gut auf Basel IV vorbereitet“** vom 13.6.2024). Auch dies trägt u.E. zum adäquaten Risikomanagement bei Hypothekenkrediten bei.

Zusätzlicher Spielraum bei Margen und Kundenkonditionen

Nachfrage nach Hypothekenkrediten zieht an

Jeweils Veränderung Anteil positive vs. negative Werte*, in %



* Positive Werte sind Verschärfung/Zunahme, negative Werte sind Erleichterung/Verringerung

Quellen: LSEG, Helaba Research & Advisory

Bei der Commerzbank wird der ausschüttungsfähige Betrag (Maximum Distributable Amount, MDA) aufgrund des niedrigeren Systemrisikopuffers nach Unternehmensangaben ab dem 2. Quartal um immerhin rund 4 Basispunkte entlastet (gegenüber 10,2 % Ende März 2025). Das Neugeschäft bei Hypothekenkrediten hat sich zuletzt erfreulich stark belebt. Die Mitte 2024 eingeleitete Zinswende hat den Banken einen deutlichen Anstieg der Nachfrage nach solchen Finanzierungen beschert. Gleichzeitig hat die Bereitschaft der Institute zur Kreditvergabe im stabilen Geschäftsumfeld wieder spürbar zugenommen. Hinzu kommen hohe Eigen-kapitalquoten, so dass das Kreditneugeschäft mühelos zu refinanzieren ist. Wir gehen davon aus, dass sich diese Entwicklung fortsetzt (siehe unsere Publikation **„Europäische Großbanken 2025: Stabiler Ausblick in unsicheren Zeiten“** vom 9.1.2025). Der nun niedrigere Systemrisikopuffer könnte sich positiv auf die Marge in diesem Geschäft auswirken. Angesichts des hohen Wettbewerbsniveaus könnte zumindest ein Teil an Kunden
weitergegeben werden.

Anhang: Regulatorische Eigenkapitalpuffer – eine Einordnung

Die Anforderung an das harte Kernkapital CET1 eines Instituts umfasst neben der gesetzlichen Mindestquote von 4,5 % weitere Mindestkapitalpuffer. Neben dem Kapitalerhaltungspuffer (Rücklage für Stressphasen) und dem antizyklischen Kapitalpuffer (Rücklage für allgemeine zyklische Risiken) ist dies der Kapitalpuffer für systemische Risiken (sofern dieser den Kapitalpuffer für global systemrelevante Institute oder für anderweitig systemrelevante Institute übersteigt).

Während der Mindestwert für den Kapitalerhaltungspuffer europaweit 2,5 % beträgt, werden antizyklischer Puffer und Systemrisikopuffer von den nationalen Aufsichtsbehörden festgelegt. Die Höhe des Systemrisikopuffers kann je nach Institut oder Gruppe von Instituten sowie je nach Untergruppe von Risikopositionen variieren. Für diesen Puffer gibt es keine Obergrenze. Je nach der vorgeschlagenen Höhe und den potenziellen Auswirkungen auf andere Mitgliedstaaten kann jedoch eine Genehmigung durch die Europäische Kommission erforderlich sein.

Country	Exposures	SyRB* (%)	CCyB* (%)
Austria	All exposures (Bank specific)	0.5-1	0
Belgium	IRB retail exposures secured by residential immovable property for which the collateral (immovable property) is located in Belgium	6	1
Bulgaria	Domestic exposures	3	2
Croatia	All exposures	1.5	1.5
Cyprus			1
Czech Republic	Domestic exposures	0.5	1.25
Denmark	Exposures to real estate companies located in Denmark (Exemption for exposures secured by real estate in the 0 to 15 percent loan-to-value range)	7	2.5
Estonia			1.5
Finland	All exposures	1	0
France	Exposures to French highly indebted non-financial corporations	3	1
Germany	Exposures secured by residential property to legal and natural persons	1	0.75
Greece			0
Hungary	Exposures to commercial real estate	0-2	0.5
Ireland			1.5
Italy	Domestic credit and counterparty credit risks exposures	0.5	0
Lithuania	Retail exposures secured by residential property	2	1
Nehterlands			2
Norway	Domestic exposures	4.5	2.5
Poland			0
Portugal	IRB retail exposures secured by residential immovable property for which the collateral (immovable property) is located in Portugal	4	0
Slovenia	Retail exposures secured by residential property and other exposures to natural persons	0.5	1
Spain			0
Sweden	All exposures (Bank specific)	3	2

* Systemrisikopuffer, Systemic Risk Buffer ** Counter Cyclical Buffer
Quellen: ESRB, Helaba Research & Advisory

Kürzlich erschienene Publikationen zu Credits und Covered Bonds

- Europäische Großbanken - Grüne Transformationen schreitet voran
- Erstrangig unbesicherte Bankanleihen – Primärmarkt-Update 1. Quartal 2025
- Corporate Green Bonds – Frameworks von gesundem Pragmatismus geprägt

Hier können Sie sich zu unserem Newsletter anmelden:

https://news.helaba.de/research/

Herausgeber und Redaktion

Helaba Research & Advisory

Redaktion:
Stefan Rausch
Corporate Research & Advisory

Verantwortlich:
Dr. Gertrud R. Traud
Chefvolkswirtin/
Head of Research & Advisory

Neue Mainzer Str. 52-58
60311 Frankfurt am Main
T +49 69 / 91 32 – 20 24

Internet: www.helaba.com

Disclaimer

Die Publikation ist mit größter Sorgfalt bearbeitet worden. Sie enthält jedoch lediglich unverbindliche Analysen und Prognosen zu den gegenwärtigen und zukünftigen Marktverhältnissen. Die Angaben beruhen auf Quellen, die wir für zuverlässig halten, für deren Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität wir aber keine Gewähr übernehmen können. Sämtliche in dieser Publikation getroffenen Angaben dienen der Information. Sie dürfen nicht als Angebot oder Empfehlung für Anlageentscheidungen verstanden werden.