

Stellungnahme

**Überarbeitung des
Kreditkostenstandardansatzes durch den
Baseler Ausschuss für
Bankenaufsicht BCBS d347**

Die mittelständische Immobilienwirtschaft

10. März 2016

Einführung

Kaum ein Industriezweig ist so abhängig von der Kreditversorgung wie die Immobilienwirtschaft. Etwa 50 Prozent aller Kredite in Deutschland werden für den Kauf und den Bau einer Immobilie verwendet. Immobilien stellen für Investoren, anders als bei anderen Wirtschaftsgütern, langlebige Wirtschaftsgüter dar, mit einer Lebensdauer von teilweise mehr als 50 Jahren, einer geringen Transaktionshäufigkeit und einem hohen Kapitalbedarf, welcher nur über lange Zeiträume zurückgezahlt werden kann.

Größtenteils ist die Finanzierung einer Immobilie allein aus Eigenkapital nicht möglich. Hohe Immobilienpreise in Verbindungen mit begrenztem Eigenkapital machen Fremdfinanzierungen unabdingbar. Für BFW Mitgliedsunternehmen, größtenteils vertreten durch Bauträger, Projektentwickler und Bestandshalter, ist mit 93,2 Prozent das klassische Bankdarlehen die tragende Fremdfinanzierungsquelle. Dabei liegt der Kapitalbedarf bei Bauträgern und Projektentwicklern bei 10 bis mehr als 50 Millionen Euro; bei Bestandshaltern liegt der Kapitalbedarf bei rund 2 Millionen Euro.

Immobilienfinanzierungen in Deutschland sind geprägt durch langfristige grundpfandrechtliche oder hypothekarisch gesicherte Kredite. Als Maßgröße für die Finanzierung dient der Beleihungswert, nicht der Kaufpreis. In Deutschland werden Immobilienkredite mit 60 bis 80 Prozent des Beleihungswertes finanziert, wobei der Beleihungswert die langfristig erzielbaren Sicherheiten widerspiegelt. Der Rest der Finanzierung erfolgt über Eigenkapital.

In Deutschland werden Immobilien überwiegend mit festverzinslichen Darlehen finanziert. Der Vorteil der Zinsfestschreibung ist die Planungssicherheit und die Reduzierung der Volatilität des Immobilienmarktes, was ihn damit weniger anfällig für ausgeprägte Zyklen und Spekulationsblasen macht. Ein bedeutendes Instrument für den deutschen Hypothekenmarkt ist die Finanzierung über Pfandbriefe. Damit wurden in der Vergangenheit bereits sehr gute Erfahrungen gemacht. Detailliert geregelte Anforderungen an den Pfandbrief bieten den Investoren ein hohes Maß an Planungssicherheit und Transparenz.

Forderungsklasse Wohn- und Gewerbeimmobilienfinanzierung

Wesentliche Kritikpunkte bestehen hinsichtlich der vorgeschlagenen Kapitalanforderungen für Immobilienkredite. Kritisch sehen wir vor allem, dass künftig ein generelles Risikogewicht von 35% für Wohnimmobilien nicht mehr möglich sein wird. Und kritisch sehen wir auch die vorgeschlagenen Risikogewichte von Gewerbeimmobilienfinanzierungen.

Hier wurde den unterschiedlichen nationalen Besonderheiten auf den Immobilienmärkten in unseren Augen nicht Rechnung getragen. Diese nationalen Unterschiede müssen stärker beachtet werden; insbesondere ist die Aufrechterhaltung einer Öffnungsklausel für Staaten zu fordern, deren Immobilienmärkte und Kreditvergaberichtlinien weit geringere Risikogewichte rechtfertigen (wie in der „Einführung“ erläutert.)

Aus dem Konsultationspapier ist unklar, ob für die LTV der Begriff Höhe des Darlehens sich ausschließlich auf den immobilienbesicherten Kredit bezieht, oder ob hiermit die Gesamthöhe des Darlehens zu verstehen ist. Insofern die Gesamthöhe des Darlehens zu verwenden ist und diese nicht vollständig durch die Immobilie besichert ist führt dies zu einem höheren LTV und folglich zu einem schlechteren Risikogewicht. Für den Sachverhalt, dass nicht die gesamte Darlehenshöhe durch die Immobilie besichert ist, ist in Deutschland das Realkreditsplitting gebräuchlich. Beim Realkreditsplitting erfolgt die Aufspaltung eines Gesamtkredits in einen besicherten und einen unbesicherten Teil. Es sollte daher eine Klarstellung erfolgen, dass sowohl bei Wohn- als auch bei Gewerbeimmobilien und den darin enthaltenen Varianten „Cashflow-Unabhängigkeit“ und „Cashflow-Abhängigkeit“ zukünftig das Realkreditsplitting weiterhin erlaubt ist. Eine Eingruppierung in die Kategorie "Repayment is not materially dependent on cash flow generated by property" (Tabelle 9) ist für die mittelständische Immobilienwirtschaft daher elementar, da ansonsten eine deutliche Verschlechterung der Kreditkonditionen drohen würde.

Des Weiteren müssen nationale Besonderheiten von Wohnungsunternehmen, die bei der Vermietung von Wohnraum auch einen sozialen Auftrag erfüllen, mit berücksichtigt werden. Im aktuellen Konsultationspapier erfolgt in der Fußnote 50 lediglich eine Berücksichtigung von Vereinigungen und Genossenschaften, die ihren Mitgliedern ein Wohnrecht in den besicherten Wohnimmobilien einräumen. Wir plädieren daher dringend, in der Fußnote 50 auch Wohnungsunternehmen in anderen Rechtsformen zu berücksichtigen, die gemäß ihrer Satzung/ihres Gesellschaftsvertrages den Auftrag haben, Mietern langfristig Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Dabei könnte auch auf nationale Besonderheiten (Erfüllung eines sozialen Zwecks) und einen funktionierenden Wohnimmobilienmarkt abgestellt werden.

Darüber hinaus wären viele kleine Banken, deren Kerngeschäft in der Vergabe von Immobilienkrediten besteht, von den vorgeschlagenen Regelungen unverhältnismäßig stark betroffen. Dies würde eine Kreditverknappung nach sich ziehen. Steigende Kreditpreise und sinkende Investitionen, könnten die Folge sein. Gerade vor dem Hintergrund mehr Wohnraum zu schaffen, kann dann nicht mehr Rechnung getragen werden. Zusätzliche negative Effekte werden sich ebenfalls ergeben, wenn die Zinsen wieder steigen.