

GdW Stellungnahme

**Auswirkungen von Solvency II auf
die Wohnimmobilienfinanzierung
durch deutsche Versicherungs-
unternehmen**

1. März 2012

Herausgeber:

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
47-51, rue du Luxembourg
1050 Bruxelles
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>

© GdW 2012

Auswirkungen von Solvency II auf die Wohnimmobilienfinanzierung durch deutsche Versicherungsunternehmen

Inhalt

	Seite
1 Grundsätzliches	1
2 Im Einzelnen	2
3 Anlage Organisation und EU-Registrierung	4

1 Grundsätzliches

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rd. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften. Darüber hinaus werden aber auch das Bauträgergeschäft und Projektfinanzierungen durchgeführt sowie weitere wohnungs- und immobilienwirtschaftliche Dienstleistungen erbracht.

Für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft haben die Regelungen des **Vorentwurfs einer Durchführungsverordnung (Draft Implementing measures Solvency II) vom 31.10.2011** (genau wie die Regelungen von Basel III) große Bedeutung, da Versicherungsunternehmen in der Immobilienfinanzierung eine wichtige Rolle spielen. In der Finanzmarktkrise der letzten Jahre hat diese Bedeutung sogar zugenommen, da sich Banken vielfach als Finanzierungspartner der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft aus strategischen Gründen zurückgezogen haben. Nur durch das Engagement der Versicherungswirtschaft konnte eine Kreditverknappung vermieden und ein positiver Wettbewerb aufrechterhalten werden.

Die Finanzierungsstruktur von Wohnungsbauinvestitionen in Deutschland ist geprägt durch langfristige grundpfandrechtlich oder hypothekarisch gesicherte Kredite. Damit wurden immer gute Erfahrungen gemacht, da diese Langfrstkultur einerseits den Investoren ein hohes Maß an Planungssicherheit gewährt, andererseits auch für die Mieter eine sichere Basis bietet, da Zinserhöhungen ansonsten Mieterhöhungen zur Wirkung haben können.

Da Versicherungsunternehmen relativ lang laufende Verbindlichkeiten in ihren Beständen haben, ist es wichtig, auch entsprechende langfristige Investments einzugehen. Als langfristige Investments kommen grundpfandrechtlich oder hypothekarisch gesicherte Kredite an Wohnungs- und Immobilienunternehmen in Frage, da diese aufgrund der Sicherheitensituation als besonders risikoarm gelten. Für die Branche wäre es fatal, würden im Rahmen undifferenzierter Regelungen diese Finanzierungsmöglichkeiten eingeschränkt.

Die Verschlechterung der Rahmenbedingungen für risikoarme, breit diversifizierte Anlagen konterkariert damit auch die Ziele von Solvency II nach einer angemessenen und überprüfbaren Risikoorientierung von Versicherungsunternehmen.

In unserer Stellungnahme gehen wir daher ausschließlich auf Fragen zu den Rahmenbedingungen einer Finanzierung durch Versicherungsunternehmen mittels grundpfandrechtlich oder hypothekarisch gesicherten Krediten an Wohnungs- und Immobilienunternehmen ein.

Im Einzelnen

Einordnung von Hypothekendarlehen unter das Kontrahenten - Risiko nach Solvency II

a) Laufzeitabhängige Eigenkapitalunterlegung

Bisher wurde das Risiko von Hypothekendarlehen, die von Versicherungsunternehmen in Deutschland ausgereicht wurden, allein dem Kontrahenten-Risiko zugeordnet, ohne dass bestimmte Kriterien an Hypothekendarlehen gestellt wurden (entsprechend der Verordnung über die Anlage des gebundenen Vermögens von Versicherungsunternehmen, AnIV). Soweit bei den Hypothekendarlehen die Anforderungen der AnIV eingehalten wurden, ergab sich eine Eigenkapitalunterlegung von 0 %. Mit dieser Praxis wurden in Deutschland sehr gute Erfahrungen gemacht, da praktisch kein Ausfallrisiko besteht. Diese Grundsätze wurden auch im Wesentlichen in der sogenannten Omnibus II Directive beibehalten.

Nach dem **Vorentwurf der Durchführungsverordnung (Draft Implementing measures Solvency II) vom 31.10.2011** werden für die Einordnung von Hypothekendarlehen unter das Kontrahenten-Risiko erstmals konkrete einschränkende Anforderungen gestellt. Danach sollen Hypothekendarlehen zukünftig nicht als Typ 2-Papiere eingeordnet werden, soweit diese nicht die Anforderungen des Artikels 174ter erfüllen. Damit einhergehend ist nach Artikel 156 SR2 eine von der Laufzeit abhängige Eigenkapitalunterlegung erforderlich. Da für Hypothekendarlehen von Versicherungsunternehmen an Wohnungs- und Immobilienunternehmen in der Regel kein externes Rating vorliegt, gilt für diese Darlehen gemäß Artikel 156 SR2 Absatz 4 mit steigender Laufzeit eine relativ hohe Eigenkapitalunterlegung (5 Jahre = 15 %, 10 Jahre = 23,4 %, 20 Jahre = 35 %).

Wir fordern die EU-Kommission auf, die bestehenden Regelungen zur Eigenkapitalunterlegung für Hypothekendarlehen entsprechend der Omnibus II Directive beizubehalten, da dadurch eine angemessene Berücksichtigung möglicher Ausfallrisiken sichergestellt ist. Aufgrund der deutlich höheren Eigenkapitalunterlegung - im Vergleich zu Banken (Mitgliedstaatenwahlrecht, wonach Wohnimmobilienkredite im sog. Standardansatz nur mit 35 % Risiko zu gewichten sind) - wären Versicherungsunternehmen auch deutlich schlechter gestellt als Banken.

b)
Begrenzung der Darlehenssumme

Als besonders kritisch sehen wir, dass sich aus Artikel 174ter CDR2ter Absatz 4 der Durchführungsverordnung (Draft Implementing measures Solvency II) vom 31.10.2011 die Anforderung ergibt, wonach die Darlehenssumme pro Darlehensnehmer auf eine Million Euro begrenzt wird. Damit würden sämtliche Darlehen oberhalb von einer Million Euro dem Spreadrisiko-Submodul für Bonds ohne Rating zugeordnet werden. In der praktischen Umsetzung bedeutet dies, dass ein Wohnungsunternehmen nicht mehr als eine Million Euro Darlehen von Versicherungsunternehmen bzw. dessen Unternehmensgruppe erhalten dürfte. Eine Immobilienfinanzierung außerhalb des Kundenkreises der Privatpersonen wäre für Versicherungsunternehmen somit faktisch ausgeschlossen, da der Finanzierungsbedarf bei Wohnungs- und Immobilienunternehmen in der Regel deutlich höher ist. Darüber hinaus ergeben sich aus Absatz 9 hohe Anforderungen an das Monitoring der Grundstückswerte.

Wir fordern die EU-Kommission auf, die Begrenzung der Darlehenssumme auf eine Million Euro aufzuheben.

**Anlage
Organisation und EU-Registrierung**

Name of your organisation / company:

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Country where your organisation / company is located:

Germany

Contact details incl. e-mail address:

Mecklenburgische Straße 57, D-14197 Berlin, gebhardt@gdw.de

Short description of the general activity of your organisation / company:

see point 1 "General Remarks"

Is your organisation registered in the Interest Representative Register? **Yes** No

If yes, please specify the address of your organisation and the Register ID number in the Interest Representative Register: **089167355-44**

Publication: Do you object to publication of the personal data on the grounds that such publication would harm your legitimate interests? **I object**

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.

Mecklenburgische Str. 57
14197 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
47-51, rue du Luxembourg
1050 Bruxelles
BELGIEN
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>