

Die Wohnungswirtschaft Deutschland



GdW Stellungnahme

Zweites Konsultationspapier zum
überarbeiteten Kreditkostenansatz

Basler Ausschuss für
Bankenaufsicht

11. März 2016

Präambel

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 % aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften. Darüber hinaus werden aber auch das Bauträgergeschäft und Projektfinanzierungen durchgeführt sowie weitere wohnungs- und immobilienwirtschaftliche Dienstleistungen erbracht.

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt ist dadurch gekennzeichnet, dass die von den Eigentümern selbst bewohnten Wohnungen mit rund 42 % den kleineren Anteil ausmachen. Die übrigen 58 % aller Wohneinheiten stehen zur Vermietung zur Verfügung. Dies sind rund 23 Mio. Mietwohnungen gegenüber fast 17 Mio. Eigentums-einheiten. Professionell-gewerbliche Anbieter halten rund 40 % des Mietwohnungsbestandes. Damit bewirtschaftet diese Anbietergruppe in Deutschland mehr als 9 Millionen Mietwohnungen. Eine besondere Stellung unter den professionell-gewerblichen Anbietern nehmen die Genossenschaften, die Wohnungsunternehmen mit kommunaler Mehrheitsbeteiligung sowie privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen in der Rechtsform der Kapitalgesellschaft ein. Sie bewirtschaften fast 80 % der Wohnungsbestände der professionellen Bestandshalter.

Für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft haben die Regelungen von Basel III große Bedeutung, da wohnungswirtschaftliche Investitionen sich einerseits durch ein sehr hohes Investitionsvolumen auszeichnen und andererseits der Anteil von Fremdkapital bei der Finanzierung besonders hoch ist. Der durchschnittliche Eigenkapitaleinsatz bei Immobilieninvestitionen beträgt in Deutschland in der Regel nur zwischen 15 % und 25 %, so dass ein erheblicher Teil der Investitionskosten langfristig fremdfinanziert werden muss.

Die Finanzierungsstruktur von Wohnungsbauinvestitionen in Deutschland ist geprägt durch langfristige grundpfandrechtlich oder hypothekarisch gesicherte Kredite. Damit wurden in der Vergangenheit sehr 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. Dieses System hat sich auch gerade in der Finanzmarktkrise bewährt.

Im Detail

Nach der bisherigen Rahmenvereinbarung des Basler Ausschusses für Bankenaufsicht werden "Durch Wohnimmobilien besicherte Forderungen", die vollständig durch Grundpfandrechte abgesichert sind, mit einem Risikogewicht von 35 % bewertet.

"Dabei hat sich die Aufsicht davon zu überzeugen, dass dieses verminderte Risikogewicht, entsprechend den nationalen Bestimmungen für Kredite zur Finanzierung von Wohneigentum, ausschließlich auf Wohnimmobilien angewandt wird und dass diese Kredite strengen Anforderungen entsprechen, z. B. dass der nach genauen Regeln ermittelte Wert der Sicherheit den Kreditbetrag erheblich übersteigt. Sofern die Aufsicht zu dem Ergebnis kommt, dass diese Anforderungen nicht erfüllt werden, sollte sie ein höheres Risikogewicht anwenden."

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht hat für das Jahr 2014 festgestellt, dass die Höchstverlustraten

- nach Artikel 125 Absatz 3 und Artikel 199 Absatz 3 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 (CRR) für mit Wohnimmobilien besicherte Risikopositionen und
- nach Artikel 126 Absatz 3 und Artikel 199 Absatz 4 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 (CRR) für mit Gewerbeimmobilien besicherte Risikoposition

eingehalten wurden.

Die tatsächlichen Verlustraten liegen für Deutschland deutlich unter den festgelegten Obergrenzen.

Verlustraten für mit Immobilien besicherte Risikopositionen gem. Art. 125 u. 199 CRR VO (EU) Nr. 575/2013 (CRR)

Wohnimmobilien	CCR-Obergrenze	2014
Art. 125 (3) a) u. 199 (3) a)	0,30%	0,05%
Art. 125 (3) b) u. 199 (3) b)	0,50%	0,10%

Nach dem aktuellen Konsultationspapier des Basler Ausschusses für Bankenaufsicht ist eine Berücksichtigung von länderspezifischen Besonderheiten nicht mehr vorgesehen.

Anstatt des bislang angesetzten pauschalen Risikogewichts von 35% sollen die Risikogewichte von "Durch Wohnimmobilien besicherte Forderungen" in Abhängigkeit von der "Loan-to-Value" (LTV)-Quote ermittelt werden. Die LTV-Quote ergibt sich aus dem Verhältnis von gesamter Forderungshöhe zum Wert des Sicherungsobjekts.

Unterschieden werden soll bei der Risikogewichtung zwischen den Kategorien "Repayment is not materially dependent on cash flow generated by property" (Tabelle 9) und "Repayment is materially dependent on cash flow generated by property" (Tabelle 10).

Risk weight table for residential real estate exposures (Table 9)

(Repayment is **not** materially dependent on cash flows generated by property)

	LTV ≤ 40%	40% < LTV ≤ 60%	60% < LTV ≤ 80%	80% < LTV ≤ 90%	90% < LTV ≤ 100%	LTV > 100%
Risk weight	25%	30%	35%	45%	55%	RWcounterparty

Risk weight table for residential real estate exposures (Table 10)

(Repayment is materially dependent on cash flows generated by property)

	LTV ≤ 60%	60% < LTV ≤ 80%	LTV > 80%
Risk weight	70%	90%	120%

Für die Finanzierung der Wohnungs- und Immobilienunternehmen in Deutschland ist die Eingruppierung in die Kategorie "Repayment is **not** materially dependent on cash flow generated by property" (Tabelle 9) elementar, da ansonsten eine deutliche Verschlechterung der Kreditkonditionen drohen würde. Dabei darf es auch keine Rolle spielen, ob die Wohnung durch den Eigentümer selbst bewohnt oder vermietet wird.

Die Eingruppierung von durch Wohnmobilen besicherten Forderungen in Tabelle 9 kann damit begründet werden, dass die Bonität des Wohnungsunternehmens bei der Ausfallwahrscheinlichkeit des Immobilienkredits eine wesentliche Rolle spielt und daher mit berücksichtigt werden muss. Dies zeigen auch die geringen Verlustraten für mit Immobilien besicherte Risikopositionen.

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.

Die Benachteiligung durch die Einführung einer höherer Risikogewichtung würde sich für die Finanzierung der Wohnungs- und Immobilienunternehmen in Deutschland besonders stark auswirken. Besonders betroffen wären die dringend notwendigen Finanzierungen für Modernisierungs- und Neubauvorhaben. Gleichwohl zeigt die Erfahrung der Vergangenheit, und vor allem auch der Gegenwart, dass "Durch Wohnimmobilien besicherte Forderungen" in Deutschland ausgesprochen risikoarm sind.

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
3, rue du Luxembourg
1000 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>