



Bundesvereinigung  
Spitzenverbände der  
Immobilienwirtschaft

16.06.08

Geschäftsführender Verband:  
GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen e.V.  
Mecklenburgische Straße 57  
14197 Berlin

Ansprechpartner:  
WP/StB Ingeborg Esser (GdW)  
E-Mail: [esser@gdw.de](mailto:esser@gdw.de)  
Telefon: +49 30 82403-132  
Telefax: +49 30 82403-189  
[www.bsi-web.de](http://www.bsi-web.de)

Europa-Büro der BSI  
47-51, rue du Luxembourg  
1050 Bruxelles, BELGIEN

## Stellungnahme

### der Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI) zum

#### Konsultationspapier der CEBS (Committee of European Banking Supervisors) vom 22.05.2008 / Aufhebung von Wahlrechten der EU-Richtlinie 2006/48/EG (Anhang VII, Teil 2, 1.3. Tz. 15)

#### Vorstellung der BSI und der Betroffenheit der Immobilienwirtschaft

Die Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI) vertritt als Zusammenschluss der wichtigsten Interessenverbände aus der Wohnungs- und Immobilienbranche gemeinsame Positionen gegenüber Politik und Öffentlichkeit. Ziel ist es die herausragende volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilie in Deutschland im Bewusstsein von Politik und Öffentlichkeit verankern sowie die politischen, rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen der deutschen Immobilienwirtschaft verbessern.

Der Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft gehören derzeit an:

#### **Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW):**

Dem BFW gehören derzeit rund 1.600 Mitglieder und verbundene Unternehmen an, die einen Bestand von ca. 3,2 Millionen Wohnungen verwalten.

**GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen:** Der GdW repräsentiert bundesweit rund 3.000 Wohnungsunternehmen mit 6,2 Millionen bewirtschafteten Wohnungen, in denen rund 13 Millionen Menschen leben.

**Haus & Grund Deutschland:** Die Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund vertritt die Interessen von rund 850.000 Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern. Die privaten Eigentümer besitzen mit rund 31 Millionen Wohneinheiten etwa 80 Prozent des gesamten Bestandes. Davon werden rund 14 Millionen Wohnungen vermietet.

**Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen:** Der IVD 2004 als Zusammenschluss aus dem Ring Deutscher Makler (RDM) und dem Verband Deutscher Makler (VDM) entstanden. Er repräsentiert rd. 6.000 Mitgliedsunternehmen aus dem Bereich der Immobilienmakler, Immobilienverwalter,

Bundesverband  
Freier Immobilien- und  
Wohnungsunternehmen

GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen

Haus & Grund  
Deutschland

Immobilienverband  
Deutschland IVD  
Bundesverband der Immobilien-  
berater, Makler, Verwalter  
und Sachverständigen

Bundesfachverband  
Wohnungs- und  
Immobilienverwalter

Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter

Verband deutscher  
Pfandbriefbanken (vdp)

VGF Verband  
Geschlossene Fonds



Finanzdienstleister, Bewertungs-Sachverständige, Bauträger und weiteren Immobilienberater.

**Bundesfachverband Wohnungs- und Immobilienverwalter (BFW):** Dem BFW gehören derzeit rund 400 Unternehmen an. Die Mitgliedsunternehmen verwalten ca. 550.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einem Gesamtvermögen von rechnerisch etwa 47 Mrd. Euro.

**Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV):** Der DDIV ist mit derzeit über 1.200 Mitgliedsunternehmen die größte berufsständige Organisation für hauptberuflich tätige Immobilienverwalter in Deutschland. Die Unternehmen sind in 10 Landesverbänden organisiert und verwalten einen Bestand von ca. 1,4 Millionen Wohnungen mit 84 Millionen Quadratmetern an bewirtschafteter Wohn- und Nutzfläche.

**Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp):** Der vdp ist einer der Spitzenverbände der deutschen Kreditwirtschaft. Mit einem Marktanteil von über 50 % in der gewerblichen und von knapp 25 % in der Wohnimmobilien-Finanzierung sind die derzeit 34 im vdp zusammengeschlossenen Institute führend in der Immobilienfinanzierung in Deutschland

**Verband Geschlossene Fonds (VGF):** Der VGF repräsentiert die Branche der geschlossenen Fonds, die ein jährliches Investitionsvolumen von rd. 23,1 Mrd. Euro kumuliert. Die 46 Mitglieder repräsentieren ein Marktvolumen von annähernd 16 Mrd. Euro. Damit vertritt der VGF mehr als 2/3 des Marktes der Anbieter geschlossener Fonds.

Für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft haben die Regelungen der EU-Richtlinie 2006/48/EG zur Umsetzung von Basel II große Bedeutung, da immobilienwirtschaftliche 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 Immobilieninvestitionen in Deutschland ist weiterhin geprägt durch langfristige grundpfandrechtlich oder hypothekarisch gesicherte Kredite. Damit wurden in der Vergangenheit sehr gute Erfahrungen gemacht, da diese Langfristkultur 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.



### **Mittelstandskomponente der EU-Richtlinie 2006/48/EG (Annex VII, Part 2, Point 15)**

Nach der EU-Richtlinie 2006/48/EG sind Erleichterungen für kleine und mittlere Unternehmen vorgesehen. Für die Immobilienbranche besonders wichtig sind die Wirkungen der Mittelstandskomponente im IRB-Ansatz. Hier wurde es bekanntlich den Mitgliedsstaaten ermöglicht, Unternehmen mit einer Bilanzsumme und mit Jahresumsatzerlösen von unter 500 Mio. Euro von Laufzeitzuschlägen im IRB-Ansatz auszunehmen. Diese Regelung ist u. E. insbesondere für Staaten mit einer langfristigen Finanzierungskultur nach wie vor von Bedeutung.

Der EU-Richtlinien-Geber hat im Rahmen des Konsultationsprozesses zur Umsetzung von Basel II in die EU-Richtlinie diese Besonderheit berücksichtigt, indem er es den Mitgliedsstaaten überlassen hat, abweichend von dem allgemeinen Kriterium von 500 Mio. Euro für die Bilanzsumme von Immobilienunternehmen ein Kriterium von 1 Milliarde Euro vorzusehen.

Dieses Wahlrecht wurde in Deutschland, aber auch in anderen EU-Ländern (Österreich, Malta, Portugal und Liechtenstein) umgesetzt. Vor allem selbstverständlich in den Ländern, die im Bereich der Immobilienfinanzierung - wie Deutschland - eine Langfriskultur haben. An der Notwendigkeit für das Wahlrecht hat sich seit dem Konsultationsprozess zur Umsetzung von Basel II nichts geändert.

Die BSI plädiert deshalb dringend für eine Beibehaltung des generellen Wahlrechtes, aber auch des Wahlrechtes für Immobilienunternehmen entsprechend der Mittelstandskomponente in der EU-Richtlinie 2006/48/EG.

Die Benachteiligung durch Laufzeitzuschläge würde sich für die Wohnungs- und Immobilienunternehmen in Deutschland besonders stark auswirken. Gleichwohl zeigt die Erfahrung der Vergangenheit, und vor allem auch der Gegenwart, dass diese Finanzierungen ausgesprochen risikoarm sind.