

ZENTRALER KREDITAUSSCHUSS

MITGLIEDER: BUNDESVERBAND DER DEUTSCHEN VOLKSBANKEN UND RAIFFEISENBANKEN E.V. BERLIN · BUNDESVERBAND DEUTSCHER BANKEN E.V. BERLIN
BUNDESVERBAND ÖFFENTLICHER BANKEN DEUTSCHLANDS E.V. BERLIN · DEUTSCHER SPARKASSEN- UND GIROVERBAND E.V. BERLIN-BONN
VERBAND DEUTSCHER PFANDBRIEFBANKEN E.V. BERLIN

Per E-Mail

Herrn
Michael Stephen Fuchs
BA 52 - Kreditgeschäft
Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht
Graurheindorfer Straße 108
5117 Bonn

Herrn
Stefan Nießner
Stv. Abteilungsleiter
Bankenaufsichtsrecht und internationale Banken-
aufsicht
Deutsche Bundesbank
- Zentrale -
Wilhelm-Epstein-Straße 14
6041 Frankfurt

10178 Berlin, den 7. Februar 2011
Burgstraße 28
AZ ZKA: KWG §§ 13 - 14
AZ BdB: C 3 - Jg/Gk

Stellungnahme des ZKA zur Behandlung von Realkrediten bei selbst genutzten Gewerbeimmobilien nach § 14 Abs. 2 GroMiKV

Sehr geehrter Herr Fuchs,
sehr geehrter Herr Nießner,

für die bisherige Erörterung der Frage im Fachgremium Kredit, ob auch selbst genutzte Gewerbeimmobilien unter § 14 Abs. 2 GroMiKV fallen, möchten wir uns herzlich bedanken. Gerne kommen wir Ihrer Bitte nach, unsere Argumentation sowie Zahlen zu übermitteln, die Aufschluss über die Bedeutung dieser Thematik für kleine und mittlere Unternehmen als auch für die Kreditinstitute geben.¹

¹ Die Stellungnahme steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Gremien des Bundesverbandes deutscher Banken e.V.

I. Zu den Kriterien „vermietet“ und „angemessene Mieterträge“

Nach § 14 Abs. 2 S. 1 GroMiKV muss die gewerbliche Immobilie unter anderem „vermietet“ sein, damit der mit der Immobilie besicherte Kredit auf die Großkrediteinzelobergrenze angerechnet werden kann. Das Wort „vermietet“ beruht auf der Anforderung aus Art. 115 Abs. 2 der Bankenrichtlinie, nach der die Immobilie angemessene Mieteinnahmen erzielen soll („shall [...] produce appropriate rental income“). Unseres Erachtens liegt eine angemessene Mieteinnahme dann vor, wenn der Eigentümer der Immobilie zumindest die entstehenden Kosten aus dem Objekt erhält. Dies kann jedoch nicht nur im Wege der Vermietung an einen Dritten erfolgen, sondern auch dann, wenn die Immobilie durch den Eigentümer selbst genutzt wird. Voraussetzung dafür ist dann, dass die durch die Immobilie entstehenden Kosten entsprechend rechnerisch ausgewiesen werden. Nutzt der Eigentümer als Unternehmer seine eigene Immobilie, so weist er in seiner Gewinn- und Verlustrechnung regelmäßig sämtliche Kosten, die durch die Immobilie entstehen, aus. Es handelt sich dabei insbesondere um Abschreibungen auf den Wert, Finanzierungskosten und Nebenkosten. In einem solchen Fall ist es unseres Erachtens sachgerecht, die eigengenutzte Immobilie als „vermietet“ im Sinne von § 14 Abs. 2 S. 1 GroMiKV zu betrachten. Auch unter wirtschaftlichen Aspekten macht es keinen Unterschied, ob der Eigentümer seine Immobilie fremdvermietet und sich für die erzielten Mieteinkünfte ein anderes vergleichbares Objekt anmietet, die Immobilie im Rahmen einer Betriebsaufspaltung an sich selber vermietet oder die Immobilie unmittelbar selber nutzt.

Darüber hinaus hatten wir bereits in der Sondersitzung des Fachgremiums Kredit ausgeführt, dass im Rahmen der Ermittlung des Beleihungswertes einer Immobilie nicht zwischen selbst genutzten und fremd genutzten Gewerbeimmobilien unterschieden wird. Vielmehr muss der Gutachter nach § 3 Beleihungswertverordnung (BelWertV) die zukünftige Verkäuflichkeit der Immobilie unter Berücksichtigung der langfristigen, nachhaltigen Merkmale des Objekts, der normalen regionalen Marktgegebenheiten sowie der derzeitigen und möglichen anderweitigen Nutzungen im Rahmen einer vorsichtigen Bewertung zugrunde legen. D.h., dass auch der Beleihungswert bei selbstgenutzten Gewerbeimmobilien auf den genannten Kriterien basiert. Der ermittelte Beleihungswert wird daher unabhängig davon ermittelt, ob die Gewerbeimmobilien selbst oder fremd genutzt wird.

II. Finanzierungsvolumen

Selbst genutzte Gewerbeimmobilien werden in Deutschland insbesondere von kleinen und mittleren Unternehmen als Kreditsicherheit genutzt. Diese Form der Besicherung stellt ein zentrales Charakteristikum der deutschen Mittelstandsfinanzierung dar.

Seine Grundlage hat die Besicherung von Krediten durch selbst genutzte Gewerbeimmobilien in der Eigentümerstruktur deutscher Unternehmen. Im internationalen Vergleich ist Deutschland durch sehr hohe Eigentumsanteile an betrieblich genutzten Immobilien gekennzeichnet. Während die durchschnittlichen Eigentumsquoten zum Beispiel in den USA bei etwa 30 % und im Vereinigten Königreich bei rund 40 % liegen, ist für Deutschland von einer mittleren Quote in Höhe von 65 % bis 70 % auszugehen. Dabei zeigen Untersuchungen aus verschiedenen Jahren eine hohe Konstanz dieser Quote im Zeitablauf. Diese Entwicklung ist insofern bemerkenswert, als in den vergangenen Jahren Desinvestments von selbst genutzten Immobilien als eine Möglichkeit zur Freisetzung von gebundenen Vermögen propagiert wurden. Tatsächlich ist es aber nur bei einzelnen Großunternehmen zu einer Reduzierung des selbst genutzten Immobilieneigentums gekommen.

Der Bestand an durch Gewerbeimmobilien besicherte Forderungen deutscher Banken liegt nach Angaben der Deutschen Bundesbank gegenwärtig bei rund 250 Mrd. €. Verbindet man diesen Betrag mit der durchschnittlichen Eigentumsquote von 67 %, so erhält man einen Bestand an Immobilienkrediten, die durch selbst genutzte Gewerbeimmobilien besichert sind, in Höhe von 167,5 Mrd. €.

III. Auswertungen

Der Wegfall einer privilegierten Anrechnung von selbst genutzten Gewerbeimmobilien würde dazu führen, dass bestimmte Finanzierungen künftig nicht mehr darstellbar sind, da die kreditgebenden Institute ihre Großkreditobergrenzen überschreiten würden. Eine Erhebung von Daten von sämtlichen bundesdeutschen Instituten war uns leider nicht möglich. Hierfür müssten umfangreiche Einzelerhebungen in den Instituten mit entsprechend langer Dauer durchgeführt werden. Gleichwohl haben sowohl der DSGVO als auch der BVR die nachfolgend dargestellten Daten bereitstellen können.

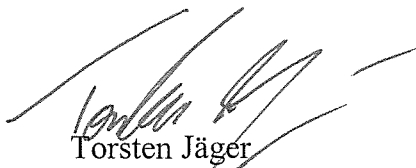
Auf Basis der Sicherheitsdaten von ca. 400 Sparkassen ergibt sich per 17.1.2011 ein Gesamtvolumen selbst genutzter gewerblicher Realkredite in Höhe von 308 Mrd. €. Hiervon werden

für Großkreditzwecke selbst genutzte gewerbliche Realkredite in Höhe von 10,4 Mrd. € Beleihungswert potentiell anrechnet. Informationen zu aus einer Nichtprivilegierung resultierenden Großkreditüberschreitungen auf Einzelinstitutsebene liegen dem DSGVO nicht vor.

Der BVR hat bei 627 seiner Mitgliedsinstitute, also gut der Hälfte der Primär-genossenschaftsbanken, Daten erheben können. Von diesen Banken hätten bei einer Nichtprivilegierung von selbstgenutzten Gewerbeimmobilien 126 Häuser zum Stichtag 31.12.2010 eine Überschreitung der Großkreditobergrenzen zu verzeichnen. Betroffen wären 1.664 Kredite mit einem Gesamtvolumen von 781 Mio. €.

Mit freundlichen Grüßen
Für den Zentralen Kreditausschuss
Bundesverband deutscher Banken


Dirk Jäger


Torsten Jäger