

# Stellungnahme

Konsultation 04/2026:  
Rundschreiben zur Konkretisierung der ADC-  
Risikopositionen gegenüber Wohnimmobilien  
gemäß Art. 126a CRR

GZ: BA 52-FR-1903/00048#00017

*Lobbyregister-Nr. R001459*

*EU-Transparenzregister-Nr. 52646912360-95*

*Az. DK: CRR*

*Az. BVR: CRR-126a*

Kontakt:

Thorsten Reinicke

Telefon: +49 30 2021-2317

Telefax: +49 30 2021-1900

E-Mail: reinicke@bvr.de

Berlin, 5. Mai 2026

Federführer:

Bundesverband der Deutschen  
Volksbanken und Raiffeisenbanken e.V.

Schellingstraße 4 | 10785 Berlin

Telefon: +49 30 2021-0

Telefax: +49 30 2021-1900

<https://die-dk.de/>

Lobbyregister-Nr. R001459

EU-Transparenzregister-Nr. 52646912360-95

## **Stellungnahme zur BaFin-Konsultation 04/2026**

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit, zu der geplanten Umsetzung der EBA-Leitlinien zu den ADC-Risikopositionen gegenüber Wohnimmobilien gemäß Artikel 126a der Verordnung Nr. 575/2013 (EBA/GL/2025/03) Stellung zu nehmen. Diese Möglichkeit nehmen wir hiermit gerne wahr.

### **Besonderheiten der Kreditvergabe an öffentliche Wohnungsbaugesellschaften oder gemeinnützige Einrichtungen**

#### *a) Zur Definition „gesetzlich geregelter öffentlicher Wohnungsbaugesellschaften“*

Die EBA-Leitlinien verwenden den Begriff der „gesetzlich geregelten öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften“, ohne diesen näher zu definieren. In der Praxis besteht daher Unklarheit, welche Einrichtungen von dieser Kategorie erfasst werden. Insbesondere ist ungeklärt, ob auch solche Wohnungsbaugesellschaften erfasst sind, die in privatrechtlicher Rechtsform organisiert sind, deren Stimmrechte jedoch überwiegend bei öffentlichen Trägern – etwa Kommunen oder kommunalen Gebietskörperschaften – liegen.

Wir regen daher an, dass im Rahmen der nationalen Umsetzung klargestellt wird, dass auch solche Gesellschaften von der Regelung erfasst werden.

Wohnungsbaugesellschaften mit überwiegend öffentlicher Trägerschaft verfolgen funktional dieselben Ziele wie vollständig staatliche Einrichtungen. Die Steuerung durch die öffentliche Hand – sei es über Stimmrechtsmehrheiten, gesellschaftsvertragliche Bindungen oder kommunalrechtliche Vorgaben – gewährleistet, dass soziale Zwecke dauerhaft verfolgt und Renditeinteressen nachgeordnet werden. Eine Differenzierung allein nach der Rechtsform würde diesen funktionalen Gleichlauf ignorieren und wäre sachlich nicht gerechtfertigt.

Die CRR erkennt ausdrücklich auch gemeinnützige Einrichtungen an, bei denen es sich häufig um privatrechtlich organisierte Träger handelt. Hieraus lässt sich ableiten, dass der Gesetzgeber den Kreis der begünstigten Einrichtungen nicht auf rein öffentlich-rechtliche Organisationsformen beschränken wollte, sondern maßgeblich auf den verfolgten Zweck – soziale Wohnraumversorgung – und die langfristige Bereitstellung von Mietwohnraum abstellt. Es wäre widersprüchlich, eine vollständig privatrechtlich organisierte gemeinnützige Einrichtung zu begünstigen, eine mehrheitlich kommunal getragene Gesellschaft hingegen nicht.

Dies entspricht auch der wirtschaftlichen Realität des deutschen Wohnungsbaumarktes, in dem kommunale Wohnungsbaugesellschaften weit überwiegend in der Rechtsform der GmbH organisiert sind, dabei jedoch vollständig oder mehrheitlich im Eigentum der jeweiligen Kommunen stehen und deren wohnungspolitische Ziele unmittelbar umsetzen.

Es sollte daher klargestellt werden, dass Wohnungsbaugesellschaften, deren Stimmrechte überwiegend bei öffentlichen Trägern liegen und die soziale Zwecke verfolgen sowie langfristig Wohnraum für Mieter bereitstellen, als „gesetzlich geregelte öffentliche Wohnungsbaugesellschaften“ im Sinne der EBA-Leitlinien zu behandeln sind.

## Stellungnahme zur BaFin-Konsultation 04/2026

### b) Bestimmung des „Nachfrageüberhangs“

Die EBA-Leitlinien sehen vor, dass bei ADC-Risikopositionen gegenüber gesetzlich geregelten öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften oder gemeinnützigen Einrichtungen, die dazu dienen, soziale Zwecke zu erfüllen, die Voraussetzung rechtsverbindlicher Vorverkaufs- und Vormietverträge im Sinne des Art. 126a Abs. 2 lit. a CRR als erfüllt gilt, wenn:

- auf Projektebene die Zahl der Antragsteller für Sozialwohnungen die Zahl der verfügbaren Wohnungen übersteigt, oder
- auf kommunaler Ebene – sofern projektbezogene Daten nicht verfügbar sind – die Zahl der Antragsteller die Zahl der verfügbaren Sozialwohnungen in der Kommune übersteigt (Tz. 23).

Unseres Erachtens dürften diese Nachweisanforderungen für einen wesentlichen Teil der in Deutschland relevanten Finanzierungskonstellationen strukturell nicht erfüllbar sein. Eine unreflektierte 1:1-Übernahme der Leitlinien in die Verwaltungspraxis würde daher dazu führen, dass die Risikogewichtserleichterung z. B. für kommunale Wohnungsbaugesellschaften in Deutschland praktisch leerläuft. Im Rahmen der nationalen Umsetzung sollte daher ein flexiblerer Nachweisrahmen etabliert werden, der dem besonderen Charakter des deutschen sozialen Wohnungsbaumodells Rechnung trägt.

Im deutschen Modell des sozialen Wohnungsbaus liegen die geforderten Antragstellerdaten zum maßgeblichen Zeitpunkt der Kreditvergabe in der Regel weder auf Projekt- noch auf kommunaler Ebene vor. Auf kommunaler Ebene existieren zwar vereinzelt Bedarfsdaten, jedoch keine flächendeckende, bundesweit einheitliche und statistisch belastbare Datenbasis, die einen unmittelbaren Vergleich im Sinne der EBA-Leitlinien ermöglicht.

Dies beruht vor allem darauf, dass die Vergabe von Sozialwohnungen in Deutschland nicht über ein wettbewerbliches Bewerbungsverfahren, sondern überwiegend durch behördliche Zuweisung auf Basis von Wohnberechtigungsscheinen (WBS) erfolgt. Die zuständigen Stellen (in der Regel Sozialämter oder Wohnungsämter der Kommunen) weisen Wohnungen direkt zu, ohne dass eine formelle, dokumentierte Antragsliste geführt wird, die der Wohnungsbaugesellschaft oder der finanzierenden Bank zugänglich wäre.

Kommunale Wohnungsbaugesellschaften führen daher in der Regel keine projektbezogenen Wartelisten für einzelne Bauvorhaben. Eine Erfassung von Interessenten auf Projektebene bereits während der Bauphase entspricht nicht der gängigen Praxis und ist auch nicht gesetzlich vorgesehen.

Auf kommunaler Ebene werden zwar vereinzelt Daten über den Bedarf an Sozialwohnungen erhoben, jedoch nicht flächendeckend und nicht in einer Form, die einen unmittelbaren Vergleich zwischen Antragstellerzahl und verfügbaren Wohnungen im Sinne der EBA-Leitlinien ermöglicht. Eine bundesweit einheitliche, statistisch belastbare Datenbasis existiert nicht.

Selbst dort, wo kommunale Bedarfsdaten vorhanden sind, beziehen sie sich häufig nicht auf den Zeitpunkt der Kreditvergabe, sondern auf zurückliegende Erhebungszeiträume, was ihre Verwendbarkeit als aktueller Nachweis zusätzlich einschränkt.

Die BaFin sollte daher im Rahmen der nationalen Umsetzung der EBA-Leitlinien klarstellen, dass der Nachweis des Nachfrageüberhangs auch auf andere geeignete Weise erbracht werden kann, sofern die

## Stellungnahme zur BaFin-Konsultation 04/2026

geforderten Antragstellerdaten strukturell nicht verfügbar sind. Als geeignete alternative Nachweismittel könnten insbesondere in Betracht kommen:

- Die Anzahl der in der betreffenden Kommune ausgestellten oder beantragten Wohnberechtigungsscheine übertrifft die Anzahl der verfügbaren Sozialwohnungen;
- kommunale Wohnraumversorgungskonzepte, Sozialberichte oder Wohnungsmarktberichte der Länder dokumentieren einen strukturellen Bedarf an Sozialwohnungen;
- die nachgewiesene vollständige und zeitnahe Belegung vergleichbarer, bereits fertiggestellter Projekte derselben oder vergleichbarer kommunaler Wohnungsbaugesellschaften in der betreffenden Region;
- eine Bestätigung der zuständigen Kommunalbehörde, dass die im Rahmen des Projekts entstehenden Sozialwohnungen im Wege der behördlichen Zuweisung belegt werden;
- ein angespannter Wohnungsmarkt wird amtlich festgestellt (z. B. gemäß landesrechtlicher Mieterschutzverordnungen oder vergleichbarer Feststellungen).

Unseres Erachtens wäre die vorgeschlagene flexible Auslegung mit dem Normzweck des Art. 126a CRR sowie den EBA-Leitlinien vereinbar. Die Leitlinien selbst sehen mit der Möglichkeit, auf kommunale Daten auszuweichen, bereits eine gewisse Flexibilisierung des Nachweisrahmens vor. Die nationale Ergänzung um weitere Ersatzindikatoren stellt unseres Erachtens lediglich eine konsequente Fortführung dieses Ansatzes dar und dient der praktischen Wirksamkeit der Regelung.

\*\*\*