

11. Fachkonferenz der IIA – Bericht aus Berlin/Brüssel: Finanzregulierung und die Auswirkungen auf Immobilien

19. Oktober 2011

Finanzregulierung und die Auswirkungen auf Immobilien

■ Basel III / CRD IV

- Die zwischenzeitlich diskutierte Verschärfung der Eigenkapitalunterlegung für grundpfandrechtlich abgesicherte Darlehen ist im aktuellen Entwurf nicht mehr enthalten.
- Problem: Einführung einer sog. leverage ratio von 3 % ab 2018.
- Hierdurch könnte die Gefahr entstehen, dass Banken sich aus dem risiko- und damit margenärmeren Geschäftsfeld der Immobilienfinanzierung (und der Kommunalfinanzierung) zurückziehen.
- Erhöhte Eigenkapitalanforderungen werden zu höheren Kreditkosten führen.
- Bei der geplanten Prüfung der Einführung ist vorgesehen, insbesondere die Auswirkungen auf risikoarme Geschäftsmodelle wie grundpfandrechtlich gesicherte Kredite zu berücksichtigen.

Finanzregulierung und die Auswirkungen auf Immobilien

- **Solvency II – level playing field für Immobilien herstellen**
 - Einfluss auf die Investitionsbereitschaft von Versicherungen
 - bei Aktien von Immobilien-AG´s: Standardmodell mit einem Schockfaktor von 39 % - 49 %
 - bei Direktanlage in Immobilien: Schockfaktor 25 % - IPD-Studie unter Federführung der INREV und Beteiligung des ZIA kommt zu dem Schluss, dass der Stressfaktor maximal 15 % betragen dürfte.
 - bei Immobilienspezialfonds: Behandlung von ImmoFonds, bisher ungeklärt, ggf. wie Aktienrisiko. Level playing field mit Anteilen börsennotierter Immo-AG.
 - Befürchtung für den gesamten Immobilienmarkt: Versicherungen werden Investments in den deutschen Markt reduzieren (zu erwartenden Renditen geringer als EK-Kosten)
 - Forderung nach marktkonformen Risikomaßen wurde durch den Deutschen Bundestag mitgetragen, der einem entsprechenden Entschließungsantrag zustimmte.
 - durch EU-Kommission vorgeschlagene Splittung in Gewerbeimmobilien (28 %) und Wohnimmobilien (20%) wird wahrscheinlich nicht eingeführt.

Finanzregulierung und die Auswirkungen auf Immobilien

■ AIFM Richtlinie

- Mitgliedsstaaten müssen die Richtlinie bis Juli 2013 in das nationale Recht umsetzen.
- Konsultation durch ESMA (European Securities and Markets Authority) zu technischen Hinweisen zur Ausgestaltung der Level II-Maßnahmen
- Problem: Anwendungsbereich der Richtlinie noch nicht geklärt, da Definition des AIF sehr weit
- aber: Europäische Kommission scheint einschränkende Auslegung zu favorisieren
 - Abgrenzung über das Tatbestandsmerkmal „festgelegte Anlagestrategie“ vs. „Unternehmensstrategie“
- mögliche deutsche Umsetzung der Richtlinie im Investmentgesetz
 - Folgewirkung für das Investmentsteuergesetz derzeit nicht absehbar
- Die Bestimmung der Reichweite der AIFM-Richtlinie ist auch bedeutsam für weitere Regulierungsvorhaben auf europäischer Ebene :

Finanzregulierung und die Auswirkungen auf Immobilien

■ OTC-Derivateverordnung

- Sog. „financial counterparties“ sind u.a. alle AIF
- diese müssen grds. alle Derivate über zentrale Gegenparteien (CCPs) abwickeln

■ Finanztransaktionssteuer

- im Rahmen der geplanten Finanztransaktionssteuer werden alle Institutionen, die als AIF qualifizieren, als **Finanzinstitut** betrachtet
- die Finanztransaktionssteuer soll auf Transaktionen mit **Finanzinstrumenten** (Aktien, Anleihen, Investmentzertifikaten und Derivaten) erhoben werden, sofern mindestens eine Transaktionspartei ein in der Europäischen Union ansässiges Finanzinstitut ist
- Erstemission von Aktien soll steuerfrei bleiben, um Unternehmensfinanzierung nicht zu erschweren, aber: Ausgabe von AIF-Anteilen immer steuerpflichtig

Finanzregulierung und die Auswirkungen auf Immobilien

- die Immobilienbranche als eine unmittelbar betroffene Branche ist bei den anstehenden Regulierungsvorhaben nicht angemessen gehört worden,
- die Auswirkungen und das Zusammenspiel aller Regulierungsvorhaben nicht nur auf die Finanzbranche, sondern auch auf kapitalsuchenden Unternehmen sind nicht ausreichend untersucht und gewürdigt worden,
- eine sachgerechte Trennung zwischen Finanz- und Immobilienbranche ist nicht erfolgt, die völlig unterschiedlichen Risikoprofile der jeweiligen geschäftlichen Aktivitäten sind nicht angemessen berücksichtigt worden,
- Die Wettbewerbsfähigkeit der Immobilie im Vergleich mit diesen Assetklassen wird verzerrt.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Axel von Goldbeck
Sprecher der Geschäftsführung
Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.
Wallstraße 16
10179 Berlin
www.zia-deutschland.de
