



BVR · Schellingstraße 4 · 10785 Berlin
Bundesanstalt für
Finanzdienstleistungsaufsicht

Per E-Mail:

konsultation-04-26@bafin.de

Ihre Zeichen:
**BA 52-FR-
1903/00048#00017**

Ihre Nachricht:

Unsere Zeichen:
Rei/BW

Aktenzeichen:
CRR-126a

Datum:
5. Mai 2026

**Bundesverband der
Deutschen Volksbanken und
Raiffeisenbanken · BVR**

Schellingstraße 4
10785 Berlin

Telefon: (030) 20 21 - 2317
Telefax: (030) 20 21 - 1900
E-Mail: reinicke@bvr.de
Internet: www.bvr.de

Seite 1/2

Stellungnahme

Konsultation 04/2026:

Rundschreiben zur Konkretisierung der ADC-Risikopositionen gegenüber Wohnimmobilien gemäß Art. 126a CRR

Wir danken 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. Über die DK-Stellungnahme vom heutigen Tag hinaus, haben wir noch folgende Anmerkungen:

Im Zuge der Umsetzung der EBA-Leitlinien in die deutsche Aufsichtspraxis sollte eindeutig festgelegt werden, welche Arten von Wohnbaufinanzierungen grundsätzlich nicht unter den Begriff der ADC-Finanzierungen fallen und daher nicht vom Anwendungsbereich dieser Leitlinien erfasst sind. Finanzierungen des Grundstückserwerbs für Erschließungs- und Bauzwecke sowie Finanzierungen für die Erschließung und den Bau von Wohnimmobilien, deren Rückzahlung nicht überwiegend von den erwarteten Zahlungsströmen aus der neu zu errichtenden Immobilie abhängt, sind grundsätzlich nicht mit einem erhöhten Risiko verbunden. Maßgeblich ist vielmehr, dass der Schuldendienst aus dem laufenden Einkommen des Kreditnehmers geleistet wird. Liegt jedoch kein erhöhtes Risiko vor, ist eine Qualifizierung als ADC-Finanzierung sachlich nicht gerechtfertigt. Dies entspricht auch der Begründung im Gesetzgebungsvorschlag der EU-Kommission, die die Einführung der ADC-Regelungen damit rechtfertigt, dass solchen Finanzierungen typischerweise ein höheres Risiko innewohnt, da die Rückzahlung bei

Kreditvergabe entweder auf einem geplanten, aber unsicheren Immobilienverkauf oder auf weitgehend ungewissen Cashflows basiert.

Erheblicher Anteil der gesamten Verträge

Für die Zwecke des Art. 126a Abs. 2 lit. a CRR sollen die in Deutschland üblicherweise anzutreffenden rechtsverbindlichen Verkaufsverträge als erheblicher Anteil der gesamten Verträge gelten, wenn diese mindestens 50 % der gesamten Verträge ausmachen (Tz. 13). Gemäß Tz. 14 der EBA-Leitlinien ist der Verkaufspreis in das Verhältnis zur offenen Zusage zu setzen. Bei dieser Berechnungsmethode werden die in Deutschland üblicherweise praktizierten Bruttofinanzierungen von Bauträgerprojekten, bei denen sich die Zusage aus den Gesamtgestehungskosten abzüglich des eingebrachten Eigenkapitals sowie der Eigenleistungen ermittelt, gegenüber Nettofinanzierungen, bei denen bei der Ermittlung der Zusage zusätzlich die geplanten Zahlungseingänge abgezogen werden, schlechter gestellt. Letztere bergen allerdings grundsätzlich höhere Risiken. Institute könnten nunmehr dazu verleitet werden, verstärkt die Methode der Nettofinanzierung anzuwenden, was von Seiten der Aufsicht nicht intendiert sein dürfte. Es sollte daher aus unserer Sicht klargestellt werden, dass sich die offene Zusage aus Gesamtgestehungskosten abzüglich des eingebrachten Eigenkapitals sowie der Eigenleistungen ermittelt.
