EBA/GL/2025/03

27.06.2025

Leitlinien

zu ADC-Risikopositionen gegenüber Wohnimmobilien gemäß Artikel 126a der Verordnung (EU) Nr. 575/2013

1. Einhaltung der Leitlinien und Meldepflichten

Status dieser Leitlinien

1. Das vorliegende Dokument enthält Leitlinien, die gemäß Artikel 16 der Verordnung (EU) Nr. 1093/2010 [1] herausgegeben wurden. Gemäß Artikel 16 Absatz 3 der Verordnung (EU) Nr. 1093/2010 müssen die zuständigen Behörden und Finanzinstitute alle erforderlichen Anstrengungen unternehmen, um den Leitlinien nachzukommen.

2. Die Leitlinien legen fest, was nach Ansicht der EBA angemessene Aufsichtspraktiken innerhalb des Europäischen Finanzaufsichtssystems sind oder wie das Unionsrecht in einem bestimmten Bereich anzuwenden ist. Zuständige Behörden im Sinne von Artikel 4 Absatz 2 der Verordnung (EU) Nr. 1093/2010 sollten die für sie geltenden Leitlinien in geeigneter Weise in ihre Aufsichtspraktiken integrieren (z. B. durch Änderung ihres Rechtsrahmens oder ihrer Aufsichtsverfahren), und zwar einschließlich der Leitlinien, die in erster Linie an Institute gerichtet sind.

Meldepflichten

3. Nach Artikel 16 Absatz 3 der Verordnung (EU) Nr. 1093/2010 müssen die zuständigen Behörden der EBA bis zum 04.11.2025 mitteilen, ob sie diesen Leitlinien nachkommen oder nachzukommen beabsichtigen, oder die Gründe angeben, warum sie dies nicht tun. Geht innerhalb der genannten Frist keine Meldung ein, geht die EBA davon aus, dass die zuständigen Behörden den Anforderungen nicht nachkommen. Die Meldungen sind unter Verwendung des auf der Website der EBA abrufbaren Formulars mit dem Betreff „EBA/GL/2025/03“ zu übermitteln. Die Meldungen sollten durch Personen erfolgen, die befugt sind, entsprechende Meldungen im Auftrag ihrer zuständigen Behörde zu übermitteln. Jegliche Änderungen des Status der Einhaltung müssen der EBA ebenfalls gemeldet werden.

4. Die Meldungen werden gemäß Artikel 16 Absatz 3 der Verordnung (EU) Nr. 1093/2010 auf der Website der EBA veröffentlicht.

[1] Verordnung (EU) Nr. 1093/2010 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. November 2010 zur Errichtung einer Europäischen Aufsichtsbehörde (Europäische Bankenaufsichtsbehörde), zur Änderung des Beschlusses Nr. 716/2009/EG und zur Aufhebung des Beschlusses 2009/78/EG der Kommission (ABl. L 331 vom 15.12.2010, S. 12).

2. Gegenstand, Anwendungsbereich und Begriffsbestimmungen

Gegenstand

5. In diesen Leitlinien werden gemäß Artikel 126a Absatz 3 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 (CRR) die Begriffe „erhebliche Bareinlage“, „auf gleichwertige Weise sichergestellte Finanzierung“, „angemessener Betrag an vom Schuldner beigetragenem Eigenkapital“ und „erheblicher Teil der gesamten Verträge“ für die Zwecke von Artikel 126a Absatz 2 dieser Verordnung festgelegt, wobei den Besonderheiten der Kreditvergabe von Instituten an gesetzlich geregelte öffentliche Wohnungsbaugesellschaften oder gemeinnützige Einrichtungen in der gesamten Union, die dazu dienen, soziale Zwecke zu erfüllen und langfristigen Wohnraum für Mieter bereitzustellen, Rechnung getragen wird.

Anwendungsbereich

6. Diese Leitlinien gelten im Einklang mit dem Anwendungsbereich von Artikel 126a der CRR.

Adressaten

7. Die vorliegenden Leitlinien richten sich an zuständige Behörden im Sinne von Artikel 4 Nummer 2 Ziffer i der Verordnung (EU) Nr. 1093/2010 und an Finanzinstitute im Sinne von Artikel 4 Nummer 1 derselben Verordnung.

Begriffsbestimmungen

8. Sofern nicht anders angegeben, haben die in der CRR verwendeten und definierten Begriffe in den vorliegenden Leitlinien dieselbe Bedeutung.

3. Umsetzung

Geltungsbeginn

9. Diese Leitlinien gelten ab 04.11.2025.

4. Rechtsverbindliche Verträge

Erhebliche Bareinlage

10. Für die Zwecke des Artikels 126a Absatz 2 Buchstabe a der CRR sollte die Bareinlage für einen rechtsverbindlichen Vorverkaufsvertrag als erheblich angesehen werden, wenn das folgende Verhältnis mindestens 10 % beträgt:

$$\frac{Bareinlage}{Verkaufspreis}$$

Dabei gilt:

- Bareinlage: die vom Käufer gezahlte Bareinlage, die bei Beendigung des Vorverkaufsvertrags eingezogen wird;

- Verkaufspreis: der im Vorverkaufsvertrag angegebene Verkaufspreis.

11. Für die Zwecke von Artikel 126a Absatz 2 Buchstabe a der CRR sollte die Bareinlage, die für einen rechtsverbindlichen Vormietvertrag geleistet wurde, als erheblich gelten, wenn das folgende Verhältnis mindestens 300 % beträgt:

$$\frac{Bareinlage}{Monatliche\ Miete}$$

Dabei gilt:

- Bareinlage: die Bareinlage des Mieters, die bei Beendigung des Vormietvertrags eingezogen wird;

- Monatliche Miete: die monatliche Miete gemäß dem Vormietvertrag.

Auf gleichwertige Weise sichergestellte Finanzierung

12. Für die Zwecke von Artikel 126a Absatz 2 Buchstabe a der CRR sollte die Finanzierung als in einer Weise, die einer einziehbaren Bareinlage gleichwertig ist, sichergestellt gelten, wenn alle der folgenden Bedingungen erfüllt sind:

    a. der Käufer oder Mieter leistete Ratenzahlungen oder übertrug Barmittel auf ein separates Konto;

    b. die Ratenzahlungen oder separaten Barmittel gemäß Buchstabe a werden bei Beendigung des Vorverkaufs- oder des Vormietvertrags eingezogen;

c. die Beträge der unter Buchstabe a genannten Ratenzahlungen oder separaten Barmittel sind im Einklang mit den in den Absätzen 10 und 11 dieser Leitlinien genannten Verhältnissen für Vorverkaufsverträge bzw. Vormietverträge erheblich.

Erheblicher Teil der gesamten Verträge

13. Für die Zwecke von Artikel 126a Absatz 2 Buchstabe a der CRR sollten die rechtsverbindlichen Vorverkaufs- und Verkaufsverträge sowie die rechtsverbindlichen Vormiet- und Mietverträge als erheblicher Teil der gesamten Verträge gelten, wenn sie mindestens 50 % der gesamten Verträge ausmachen. Dieser Prozentsatz sollte gemäß den Absätzen 14 bis 16 dieser Leitlinien berechnet werden.

14. Für Vorverkaufs- und Verkaufsverträge sollte der in Absatz 13 genannte Prozentsatz wie folgt berechnet werden:

    a. Im Zähler die Summe der Verkaufspreise gemäß den folgenden Verträgen im Zusammenhang mit Wohnimmobilien:

        i. die rechtsverbindlichen Vorverkaufsverträge mit erheblichen Bareinlagen oder einer auf gleichwertige Weise sichergestellten Finanzierung gemäß den Absätzen 10 und 12 dieser Leitlinien;

        und

        ii. die rechtsverbindlichen Kaufverträge;

    b. im Nenner den Gesamtbetrag der Kreditfazilität, einschließlich des in Anspruch genommenen Betrags und des nicht in Anspruch genommenen Betrags, die das Institut dem Schuldner zur Finanzierung des ADC-Projekts im Zusammenhang mit der Wohnimmobilie gewährt hat.

15. Falls das ADC-Projekt im Zusammenhang mit der Wohnimmobilie durch einen Konsortialkredit oder mehrere Kredite finanziert wird, sollte das Institut im Nenner gemäß Absatz 14.b die Summe aller Kredite und Kreditfazilitäten berücksichtigen, die von allen Instituten zur Finanzierung des ADC-Projekts bereitgestellt werden. Für die Berechnung des in Absatz 14 genannten Verhältnisses darf der Nenner, sofern eine Immobilie, die zum Teil zum Verkauf und zum Teil zur Vermietung bestimmt ist, durch eine einzige Kreditfazilität finanziert wird, nur den Teil der Kreditfazilität widerspiegeln, mit dem der für den Verkauf vorgesehene Anteil des Baus finanziert wird.

16. Bei Vormiet- und Mietverträgen sollte der in Absatz 13 genannte Prozentsatz wie folgt berechnet werden:

    a. Im Zähler die Summe aus:

i. der Zahl der rechtsverbindlichen Vormietverträge mit erheblichen Bareinlagen oder einer auf gleichwertige Weise sichergestellten Finanzierung gemäß den Absätzen 11 und 12 dieser Leitlinien;

und

ii. der Zahl der rechtsverbindlichen Mietverträge;

b. Im Nenner steht die Gesamtzahl der Einheiten, die Teil des ADC-Projekts im Zusammenhang mit der Wohnimmobilie sind.

17. Ist die Immobilie teilweise zum Verkauf und teilweise zur Vermietung bestimmt, berechnet das Institut gesonderte Verhältnisse: Für Vorverkaufs- und Kaufverträge erfolgt die Berechnung gemäß den Absätzen 14 und 15, für Vormiet- und Mietverträge gemäß Absatz 16. Der Anteil der gesamten Verträge sollte als erheblich angesehen werden, wenn jedes der beiden Verhältnisse dem in Absatz 13 dieser Leitlinien festgelegten Mindestverhältnis entspricht.

18. Wenn die Immobilie teilweise zum Verkauf und teilweise zur Vermietung bestimmt ist und das Institut für den zum Verkauf bestimmten Teil sowie für den zur Vermietung bestimmten Teil getrennte Fazilitäten gewährt, kann die bevorzugte ADC-Risikogewichtung auf Ebene der Fazilitäten angewandt werden, sofern sichergestellt werden kann, dass die Rückzahlung der Fazilität für den zum Verkauf bestimmten Teil (bzw. der Fazilität für den zur Vermietung bestimmten Teil) ausschließlich auf Grundlage des Verkaufs (bzw. der Vermietung) der Einheiten erfolgt. Zu diesem Zweck berechnet das Institut zwei gesonderte Verhältnisse auf Ebene der Fazilitäten zur Bewertung eines erheblichen Teils der gesamten Verträge.

5. Angemessener Betrag des vom Schuldner beigetragenen Eigenkapitals

19. Für die Zwecke von Artikel 126a Absatz 2 Buchstabe b der CRR sollte der Betrag des vom Schuldner beigetragenen Eigenkapitals im Verhältnis zum Wert der Wohnimmobilie bei Fertigstellung als angemessen betrachtet werden, wenn das Verhältnis des Betrags des vom Schuldner beigetragenem Eigenkapitals im Verhältnis zum Wert der Wohnimmobilie bei Fertigstellung mindestens 25 % beträgt.

20. Für die Zwecke von Absatz 19 dieser Leitlinien gelten ausschließlich solche vom Schuldner getätigten Investitionen in die Immobilie als vom Schuldner beigetragenes Eigenkapital, die gegebenenfalls dem Schuldner lediglich einen nachrangigen Restanspruch auf die Immobilie vermitteln, sei es in Form der Eigennutzung der Immobilie oder durch Zahlungsströme aus Verkauf oder Vermietung der Immobilie, wobei dieser Anspruch insbesondere den Forderungen des Instituts aus der bereitgestellten Finanzierung nachgeordnet ist, und sofern es sich bei den Investitionen um eine der nachfolgend genannten Formen oder eine Kombination daraus handelt:

    a. in das Projekt investierte Barmittel, die von anderen Vermögenswerten des Schuldners getrennt sind und zur Deckung der voraussichtlichen Kosten des Projekts zur Verfügung stehen, gemessen in der Währung der Finanzierung des Schuldners zum Zeitpunkt der Berechnung der Eigenkapitalanforderungen;

    b. Subventionen und Zuschüsse, die bereits investiert wurden, um die entstandenen Kosten des Projekts zu decken, oder die von den sonstigen Vermögenswerten des Schuldners getrennt sind und zur Deckung der voraussichtlichen Kosten des Projekts zur Verfügung stehen, gemessen in der Währung der Finanzierung des Schuldners zum Zeitpunkt der Berechnung der Eigenkapitalanforderungen;

    c. unbelastete, leicht marktfähige Vermögenswerte, die direkt mit dem Projekt in Verbindung stehen und zur Deckung der voraussichtlichen Kosten des Projekts verfügbar sind, sollten in der Währung der Finanzierung des Schuldners gemessen und zum Marktwert dieser Vermögenswerte zum Zeitpunkt der Berechnung der Eigenkapitalanforderungen bewertet werden. Diese Vermögenswerte sollten leicht veräußert oder am Markt gehandelt werden können. Sie sollten vertraglich an die Zahlung der Erschließungs- oder Baukosten im Zusammenhang mit dem Projekt gebunden und frei von Rechtsansprüchen, Pfandrechten oder sonstigen Beschränkungen sein;

    d. Aufwendungen für Erschließung oder Bau, die vom Schuldner in direktem Zusammenhang mit dem Projekt aus eigener Tasche gezahlt werden, gemessen in

der Währung der Finanzierung des Schuldners zum Zeitpunkt der Berechnung der Eigenkapitalanforderungen;

e. Grunderwerbe oder Verbesserungen, die in direktem Zusammenhang mit dem Projekt vom Schuldner aus dem eigenen Vermögen bezahlt werden oder sich bereits in seinem Eigentum befinden, gemessen in der Währung der Finanzierung des Schuldners und zum Marktwert zum Zeitpunkt des Beitrags des Schuldners zum Projekt.

21. Das vom Schuldner beigetragene Eigenkapital ist der Gesamtbetrag der nach Absatz 20 qualifizierten Investitionen, die der Schuldner bereits getätigt hat, abzüglich der derzeit für die Fertigstellung der Immobilie zu erwartenden Mehrkosten. Die Mehrkosten werden anhand der Differenz (sofern positiv) zwischen den bereits entstandenen und noch zu erwartenden Gesamtkosten für die Fertigstellung der Immobilie und dem Immobilienwert bei Fertigstellung gemäß Artikel 229 Absatz 1 der CRR quantifiziert – d. h. so, als ob die Immobilie bereits fertiggestellt wäre –, unter Berücksichtigung sowohl der Laufzeit des Kredits als auch der Möglichkeit, dass der aktuelle Marktwert der fertiggestellten Immobilie deutlich über dem Wert liegt, der über die Laufzeit des Kredits nachhaltig erzielbar wäre. Für die Zwecke dieser Definition bezieht sich der Begriff „Mehrkosten" auf die Differenz zwischen den Gesamtkosten für die Fertigstellung der Immobilie und ihrem Immobilienwert bei Fertigstellung und nicht auf die Differenz zwischen den Kosten und den bei der Kreditvergabe geschätzten Kosten.

6. Besonderheiten der Kreditvergabe von Instituten an gesetzlich geregelte öffentliche Wohnungsbaugesellschaften oder gemeinnützige Einrichtungen

22. ADC-Risikopositionen gegenüber gesetzlich geregelten öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften oder gemeinnützigen Einrichtungen in der gesamten Union, die dazu dienen, soziale Zwecke zu erfüllen und langfristigen Wohnraum für Mieter bereitzustellen, sollten der in Absatz 23 und 24 genannten Behandlung unterliegen, sofern die beiden folgenden Bedingungen erfüllt sind:

    a. Die vorgesehene Nutzung der Immobilie dient ausschließlich der Vermietung;

    b. Die zu finanzierende Immobilie unterliegt einer Regelung, in der die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme von Sozialwohnungen/Wohnungen der öffentlichen Hand festgelegt sind, einschließlich der Kriterien für Antragsteller in Bezug auf ihr Einkommen, ihre Familiengröße, ihren Aufenthaltsstatus und die Anforderungen an den Bau, zu denen beispielsweise die Größe der einzelnen Wohneinheiten oder die Barrierefreiheit gehören.

23. Für die in Absatz 22 genannten ADC-Risikopositionen sollte die Anforderung für einen erheblichen Teil der gesamten Verträge gemäß Artikel 126a Absatz 2 Buchstabe a der CRR als erfüllt gelten, wenn für das betreffende Projekt und für jede Art von Sozialwohnung im Projekt die Zahl der Antragsteller die Zahl der zur Vermietung verfügbaren Sozialwohnungen übersteigt. Wenn die Zahl der Antragsteller für ein bestimmtes Projekt nicht verfügbar ist, aber auf kommunaler Ebene vorliegt, kann der Vergleich zwischen der Zahl der Antragsteller für jede Art von Sozialwohnung und der Zahl der für die Vermietung zur Verfügung stehenden Sozialwohnungen auf kommunaler Ebene vorgenommen werden.

24. Für die in Absatz 22 genannten ADC-Risikopositionen sollte der angemessene Betrag des vom Schuldner beigetragenen Eigenkapitals für die Zwecke des Artikels 126a Absatz 2 Buchstabe b der CRR gemäß den Anforderungen der Absätze 19 bis 21 dieser Leitlinien mit folgender Anpassung festgelegt werden:

    a. [Verringerung der Eigenkapitalschwelle]: Das Verhältnis des Betrags des vom Schuldner beigetragenen Eigenkapitals zum Wert der Wohnimmobilie nach Fertigstellung gemäß Absatz 19 sollte mindestens 20 % betragen.

    b. [Genehmigung der dem Schuldner zugesagten Subventionen und Zuschüsse]: Die in Absatz 20 Buchstabe b genannten Subventionen und Zuschüsse umfassen auch die

dem Schuldner zur Deckung der Kosten des Projekts zugesagten Subventionen und Zuschüsse, einschließlich solcher in Form von Mitteln aus staatlich besicherten, unbesicherten nachrangigen Darlehen zu Vorzugszinsen, gemessen in der Währung der Finanzierung des Schuldners zum Zeitpunkt der Berechnung der Eigenkapitalanforderungen.