



Vorsitzende des Ausschusses für Finanzen
Frau Ingrid Arndt-Brauer, MdB
Deutscher Bundestag
Platz der Republik 1
11011 Berlin

Berlin, 8. Dezember 2016

Referentenentwurf eines Gesetzes zur Ergänzung des Finanzdienstleistungsaufsichtsrechts im Bereich der Darlehensvergabe zum Bau oder zum Erwerb von Wohnimmobilien zur Stärkung der Finanzstabilität (Aufsichtsrechtergänzungsgesetz/FinErg Wohn)

Sehr geehrte Frau Arndt-Brauer,

als eine Gruppe von Verbänden, die sich für gute Bedingungen am Markt für private Baufinanzierung engagiert, möchten wir Sie auf Pläne der Bundesregierung ansprechen, neue aufsichtsrechtliche Befugnisse für die Beschränkung der Darlehensvergabe zum Bau oder Erwerb von Wohnimmobilien zu schaffen: Das Bundesministerium der Finanzen hat am 28. Oktober 2016 den Referentenentwurf für das o.g. Gesetz vorgelegt, mit dem eine Empfehlung des Ausschusses für Finanzstabilität vom Juni letzten Jahres umgesetzt werden soll. Danach soll die BaFin im Einvernehmen mit der Deutschen Bundesbank private Baukredite durch verschiedene Vorgaben und Obergrenzen mit direktem Durchgriffsrecht beschränken können, etwa durch die Vorgabe einer fixen Obergrenze für die „Kreditbetrags-Immobilienwert-Relation“ oder von Mindest-Amortisationsanforderung an die Darlehensnehmer.

Wir sind der Auffassung, dass das Gesetzesvorhaben von Seiten des Bundestags mit größter kritischer Genauigkeit betrachtet werden sollte. Für ein mangelhaftes Gesetz, das hohe gesamtgesellschaftliche Schäden verursachen kann, ohne dem Stabilitätsziel tatsächlich gerecht zu werden, sollte es in Deutschland keinen Platz geben. Noch ist die Zeit, dem entgegen zu wirken.

Derart rigide Vorgaben können aus unserer Sicht zu erheblichen Verwerfungen am Markt für Baufinanzierungen und damit auch an den eng verbundenen Märkten, etwa für Hochbauleistungen oder der Schaffung neuen Wohnraums führen - mit allen sozialen, ökonomischen und wohnungsbaupolitischen Konsequenzen.

Wir werden bereits aktuell Zeuge des Unmuts der Darlehensnehmer wegen der Verschärfung der Kreditprüfung aufgrund der neuen Vorgaben des Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie. Wir sind uns sicher, dass die Reaktion der Menschen weit deutlicher ausfallen wird, wenn vielen Familien der Weg zum eigenen Heim verbaut würde, weil eine Behörde bei der Güterabwägung zwischen Finanzstabilität einerseits und dem Wunsch nach Wohneigentum andererseits zu ihren Lasten entscheidet. Das Recht auf erschwinglichen Wohnraum darf nicht weiter eingeschränkt werden.

Aus unserer Sicht sollte der Gesetzgeber eine solch brisante Entscheidung jedenfalls nicht alleine in die Hände von Behörden legen, die zuvorderst das sicher wichtige, aber eben nicht alleinige Ziel der Finanzstabilität im Hinblick auf Finanzierungsinstrumente verfolgen werden und dabei immer allergrößte Vorsicht walten lassen – zu Lasten derjenigen, die künftig keinen Zugang zu Baufinanzierungen und damit zu Wohneigentum haben werden. Die Frage nach der politischen Führung des Prozesses ist aus unserer Sicht aber auch und gerade bei der Formulierung der letztlich entscheidenden Obergrenzen zu beantworten, die bislang in eine BMF-Verordnung ausgelagert werden soll – und schließlich auch bei der konkreten Entscheidung über die Aktivierung der Instrumente, die nach derzeitigem Stand alleine der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht überlassen werden soll.

Es ist unabdingbar, sich vor der Aktivierung der Instrumente ein möglichst breites, informiertes Urteil über die tatsächliche Marktlage zu verschaffen. Neben der Vorgabe pflichtgemäßer Konsultationen der betroffenen Kreise und einer obligatorischen

Vorwarnphase sollte daher auch in Deutschland ein Gremium zur Erörterung der Lage an den Finanzmärkten aus makroprudenzieller Sicht eingesetzt werden, dem – dem Beispiel des „Haut Conseil de Stabilité Financière“ in Frankreich folgend – neben Vertretern der Aufsicht und der Bundesbank qualifizierte Sachverständige angehören, die zum Beispiel von Bundestag, Bundesrat, BMF und BMUB ernannt werden könnten.

Zudem meinen wir, dass das Gesetz auch fachlich nicht dem Maßstab entspricht, den man an so gravierend wirkende Instrumente anlegen muss. Das gilt zum Beispiel für die Passgenauigkeit der vorgeschlagenen Obergrenzen zu den Marktverhältnissen in Deutschland: So bleibt bei allen vom Ausschuss vorgeschlagenen Instrumenten die Bonität des Kreditnehmers, z.B. sein Vermögen und die Werthaltigkeit weiterer beigebrachter Kreditsicherheiten, völlig außen vor. Auch die marktstabilisierende Wirkung von Festzinsdarlehen wird nicht berücksichtigt, obwohl diese aus unserer Sicht das wirksamste Instrument gegen das Platzen von Preisblasen ist – da Wohnimmobilienpreise umso stärker auf Zinsänderungen reagieren, je größer der Anteil der variablen Finanzierung ist. So belegen Untersuchungen¹, dass z.B. in Großbritannien infolge einer Senkung der kurzfristigen Zinsen um einen Prozentpunkt innerhalb von zwei Jahren die Wohnimmobilienpreise um 7,5 % stiegen, während in Deutschland nur von einer Preissteigerung von 0,2 % auszugehen ist.

Dagegen lehrt uns die Praxis, dass pauschale Kappungsgrenzen nicht sachgerecht sind, weil die Individualität des Einzelfalls nicht mehr berücksichtigt werden kann. Es mag sinnvoll sein, bei einem Einkommen von 1.000 €/Monat höchstens 300 € Kapitaldienst zuzulassen, weil sonst zu wenig Geld zum Leben verbleibt. Die gleiche Vorgabe ist aber nicht zielführend, wenn das Einkommen 10.000 €/Monat beträgt und 7.000 € für den Lebensbedarf übrig bleiben. Zu berücksichtigen wäre auch, dass Deutschland kein eindimensionaler homogener Markt ist. Schon seit geraumer Zeit entwickeln sich einzelne Regionen sehr unterschiedlich. Auch unter diesem Gesichtspunkt verbieten sich starre, allgemeingültige Vorgaben.

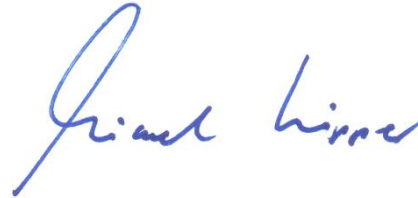
¹ Voigtländer; Michael, u.a., Wirtschaftsfaktor Immobilien 2013. Gesamtwirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft, Hrsg.: Deutscher Verband für Wohnungswesen Städtebau und Raumordnung e.V./Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. In: Zeitschrift für Immobilienökonomie, Sonderausgabe 2013, Berlin, S. 88.

Wir hoffen, dass unsere Bedenken auf Ihr Interesse stoßen. Gerne stehen wir Ihnen für ein persönliches Gespräch zur Diskussion und Vertiefung unserer Überlegungen und für weitere Fragen Ihrerseits zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



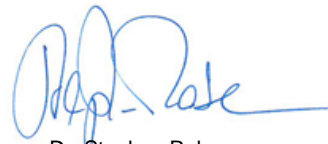
Ingeborg Esser
GdW - Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V.



RA Michael Knipper
Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V.



Uwe Sterz, WP/StB
Verband der Sparda-Banken e.V.



Dr. Stephan Rabe
ZIA - Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.