

Die Wohnungswirtschaft Deutschland



GdW Stellungnahme

Entwurf eines Gesetzes zur Ergänzung des Finanzdienstleistungsaufsichtsrechts im Bereich der Maßnahmen bei Gefahren für die Stabilität des Finanzsystems und zur Änderung der Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie (Finanzaufsichtsergänzungsgesetz)

vorgelegt für die öffentliche Anhörung im Finanzausschuss des Deutschen Bundestags am 6. März 2017

März 2017

Präambel

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rd. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 % aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften. Darüber hinaus werden aber auch das Bauträgergeschäft und Projektfinanzierungen durchgeführt sowie weitere wohnungs- und immobilienwirtschaftliche Dienstleistungen erbracht.

Die Finanzierungsstruktur von Wohnungsbauinvestitionen in Deutschland ist geprägt durch langfristige grundpfandrechtlich gesicherte Kredite. Damit wurden in der Vergangenheit sehr gute Erfahrungen gemacht, da diese Langfrstkultur einerseits den Investoren ein hohes Maß an Planungssicherheit gewährt, andererseits auch für die Mieter eine sichere Basis bietet, da Zinserhöhungen ansonsten Mieterhöhungen zur Wirkung haben können. Dieses System hat sich auch gerade in der Finanzmarktkrise bewährt.

Wir weisen darauf hin, dass mögliche Überbewertungen auf Wohnimmobilienmärkten in Deutschland ein rein regionales Problem sind, das überwiegend einzelne Großstädte und Ballungszentren betrifft. Der ländliche Raum verliert dagegen deutlich an Einwohnern. Nur knapp 28 % aller Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland weisen derzeit eine wachsende Bevölkerungszahl auf. Ein flächendeckendes Problem, von dem wesentliche Systemrisiken ausgehen können, ist aus unserer Sicht derzeit nicht ersichtlich. Nach unserer Auffassung besteht daher keine Notwendigkeit, im privaten Immobilienfinanzierungsgeschäft derart weitreichende Eingriffsrechte einzuführen.

Im Detail

Mit den vorgesehenen Regelungen soll rein vorsorglich eine gesetzliche Grundlage für die Schaffung von neuen Instrumenten für die Regulierung der privaten Darlehensvergabe für den Bau oder Erwerb von Wohnimmobilien geschaffen werden.

In diesem Zusammenhang sollte im Gesetz klargestellt werden, dass sich der Anwendungsbereich nicht auf gewerbliche Darlehensnehmer erstreckt.

Wir geben weiterhin zu bedenken, dass durch höhere Anforderungen an die Kreditvergabe durch Einführung bestimmter Kennzahlen wie

- 1) Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation,
- 2) Amortisationsanforderung,
- 3) Schuldendienst, Schuldendienstfähigkeit und Schuldendienstdeckungsgrad und
- 4) Gesamtverschuldung-Einkommens-Relation,

die Gefahr einer weiteren Einschränkung des Marktangebotes – gerade in Großstädten und Ballungszentren – gegeben ist. So könnten künftig die individuellen Voraussetzungen der Kreditnehmer immer weniger in die Ausgestaltung der Finanzierung einbezogen werden. Dadurch wird privaten Verbrauchern der Zugang zu Wohneigentum erschwert. Hohe Standards, die immer größere Kundengruppen vom Markt ausschließen, können gravierende realwirtschaftliche Folgen haben, die vor allem den dringend notwendigen Wohnungsneubau in diesen Märkten treffen. Es sollte daher Transparenz darüber bestehen, unter welchen Voraussetzungen die Instrumente überhaupt aktiviert und in welcher Höhe die Ober- und Untergrenze festgelegt werden können. Zudem bedarf es einer abgestimmten Definition der verwendeten Parameter.

Wir begrüßen ausdrücklich, dass die Vergabe von Darlehen zum Aus- und Umbau oder zur Sanierung von Wohnimmobilien im Eigentum des Darlehensnehmers und Maßnahmen, für die eine Förderung nach dem Gesetz über die soziale Wohnraumförderung oder nach entsprechenden landesrechtlichen Regelungen zugesagt ist (§ 48 u Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 und 2 KWG-E), von den Regelungen ausgenommen werden sollen.

Wir sprechen uns dafür aus, eine offene Diskussion über die möglichen wohnungsbaupolitischen Folgen der vorgeschlagenen Eingriffsrechte zu führen. Vor diesem Hintergrund halten wir es für erforderlich, in den Kreis der gemäß § 48 u Absatz 5 und 6 Satz 1 KWG-E angesprochenen Spitzenverbände der Institute, auch die Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft mit einzubeziehen.

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.

Mecklenburgische Str. 57
14197 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
BELGIEN
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>