Stellungnahme
ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Zur Anhörung im Deutschen Bundestag

am 06. März 2017

zum Gesetzesentwurf für ein Finanzaufsichtsrechtergänzungsgesetz

Drucksache 18/10935

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.
Hauptstadtbüro
Unter den Linden 42
10117 Berlin / Deutschland
Tel 030 / 20 21 585 – 0
Fax 030 / 20 21 585 – 29
info@zia-deutschland.de

A. Allgemeiner Teil

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) gehört zu den bedeutendsten Interessenverbänden der Branche. Er versteht sich als Stimme der Immobilienwirtschaft und spricht mit seinen Mitgliedern, darunter mehr als 20 Verbände, für 37.000 Unternehmen der Branche. Der Verband hat sich zum Ziel gesetzt, der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung zu geben, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene.

Die Immobilienwirtschaft ist ganz besonders auf sichere und starke Finanzmärkte sowie eine stabile Versorgung insbesondere mit langfristigen Krediten angewiesen. Insofern ist eine Stabilisierung des Finanzmarktes durch geeignete Maßnahmen der Regulierungsbehörden von vitalem Interesse, auch für unsere Branche.

Wir können gut nachvollziehen, dass der Ausschuss für Finanzstabilität und die Bundesregierung nicht nur auf aktuelle Entwicklungen schauen, sondern auch frühzeitig die Voraussetzungen für die Verfügbarkeit zeitlich beschränkt einzusetzender zusätzlicher Instrumente zur Abwehr nicht völlig auszuschließender Gefahren durch Überhitzungen auf den Anlagemärkten schaffen wollen. Da der deutsche Wohnimmobilienmarkt im internationalen Vergleich sehr stabil ist, sind Maßnahmen, die zur Wahrung dieser Stabilität beitragen, hoch willkommen. Vor diesem Hintergrund möchten wir jedoch einige Anmerkungen machen.

Nach unserer Auffassung besteht im privaten Immobilienfinanzierungsgeschäft derzeit keine Dringlichkeit, zusätzliche Instrumente einzuführen.

Zum einen ist die Schuldentragfähigkeit der privaten Haushalte in Deutschland robust. Zum anderen sind die Immobilienfinanzierungen in Deutschland von einem konservativen und langfristigen Ansatz geprägt, wobei Risiken angemessen beurteilt werden. Dies zeigt sich beispielsweise darin, dass die Ausfallraten von Baufinanzierungen zum Beispiel bei den Sparda-Banken gegenwärtig nur bei 0,02 Prozent der Kredite (nach Volumen) liegen. Die BaFin beziffert die Verlustraten für mit Immobilien besicherte Risikopositionen gemäß Artikel 125, 126 und 199 VO (EU) Nr. 575/2013 (CRR) für Wohnimmobilien mit 0,05 Prozent.[1] Dies ist mit dem funktionierenden Risikomanagement der Banken zu begründen, das eine sorgfältige und verantwortungsvolle Einzelfallprüfung vor der Kreditvergabe voraussetzt. Vielfach werden in der aktuellen Phase niedriger Zinsen Darlehen mit anfänglichen Tilgungen vereinbart, die über dem langjährigen Durchschnitt liegen. Insoweit ist festzustellen, dass kein Regulierungsbedarf besteht. Das bestehende System der Kreditvergabe hat sich bewährt.

B. Besonderer Teil

Hinsichtlich des Beleihungsauslaufs (sogenanntes Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation im Sinne von § 48u Absatz 2 Satz 1 Nr. 1 KWG-Entwurf) ist bei der Einführung einer Obergrenze folgendes zu beachten. Eine Fremdkapital-Finanzierung von 95 Prozent oder auch 100 Prozent des Kaufpreises stellt nach unserer Einschätzung dann kein Problem dar, wenn die Solvenz des Darlehensnehmers durch sein Einkommen oder andere Vermögensbestandteile so hoch ist, dass die Rückzahlung stets möglich wäre. Dabei folgt die Finanzierung in Deutschland – anders als in vielen anderen Ländern – eher dem Vorsichtsprinzip.

1 BaFin; Höchstverlustraten für durch inländische Wohnimmobilien und Gewerbeimmobilien besicherte Risikopositionen, 16. September 2015, Geschäftszeichen BA 52-FR 1515-2015/0003.

Eine Studie des IW Köln zeigt, dass der Großteil der Haushalte mit einem Beleihungsauslauf von 90 Prozent über ein Nettovermögen[2] von mehr als 50.000 Euro verfügt. Viele Haushalte mit einem solchen Beleihungsauslauf weisen sogar deutlich höhere aktuelle Vermögen auf.[3] Im Ergebnis finden sich hohe Beleihungsausläufe vor allem in Haushalten mit höherem Einkommen, während Haushalte mit geringeren Einkommen eher konservativ finanzieren.[4] Der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) zeigte mit seinem Bericht zu „Strukturen der Wohneigentumsfinanzierung 2015“ auf, dass der Beleihungsauslauf bei den Finanzierungen der Mitgliederinstitute zwischen 79 Prozent bei selbstgenutzten Eigentumswohnungen und 84 Prozent bei Einfamilienhäusern betrug.[5]

Ebenso werden in Deutschland vor allem die Schuldendienste im Verhältnis zum Einkommen eher moderat gewählt. So weisen knapp 78 Prozent der Immobilienkreditnehmer eine Schuldendienstquote (Debt-Service-To-Income Ratio bzw. Debt-Service-Coverage Ratio) von bis zu 20 Prozent auf.[6] Auch hier kommt der vdp zu ähnlichen Ergebnissen mit 15 bis 23 Prozent je nach Objektart.[7]

Darüber hinaus ist die Kombination aus beidem (hohe Beleihung und hoher Schuldendienst) in Deutschland kaum anzutreffen. Die Untersuchung zeigt, dass bei einem Schwellenwert von 90 Prozent Beleihung und 30 Prozent Schuldendienst die Quote der Haushalte, die beide Schwellenwerte erfüllen, nur bei 1,12 Prozent liegt.[8]

---

[2] Nettovermögen zum Zeitpunkt der Befragung, nicht das Vermögen zum Zeitpunkt der Kreditaufnahme.

[3] Bendel/Demary/Voigtländer, Institut der deutschen Wirtschaft Köln, IW policy paper 7/2016, Eine erste Bewertung makroprudenzieller Instrumente in der Immobilienfinanzierung, 31. Mai 2016, S. 11.

[4] Bendel/Demary/Voigtländer, Institut der deutschen Wirtschaft Köln, IW policy paper 7/2016, Eine erste Bewertung makroprudenzieller Instrumente in der Immobilienfinanzierung, 31. Mai 2016, S. 3.

[5] Hofer, vdp Research, Strukturen der Wohneigentumsfinanzierung 2015, 20. November 2015, S.11.

[6] Bendel/Demary/Voigtländer, Institut der deutschen Wirtschaft Köln, IW policy paper 7/2016, Eine erste Bewertung makroprudenzieller Instrumente in der Immobilienfinanzierung, 31. Mai 2016, S. 13 f.

[7] Hofer, vdp Research, Strukturen der Wohneigentumsfinanzierung 2015, 20. November 2015, S.11.

[8] Bendel/Demary/Voigtländer, Institut der deutschen Wirtschaft Köln, IW policy paper 7/2016, Eine erste Bewertung makroprudenzieller Instrumente in der Immobilienfinanzierung, 31. Mai 2016, S. 14.

In diesem Zusammenhang wird augenscheinlich, dass die Anwendung nur eines der Instrumente (Obergrenze für den Beleihungswert oder für den Schuldendienst) nicht sachgerecht ist. Je mehr Instrumente man allerdings einführt, desto mehr steigt die Komplexität der Kreditvergabe und damit auch der Verwaltungsaufwand des Darlehensgebers. Zudem können sich aus der Kombination mehrerer Instrumente überschießende Restriktionen ergeben.

Ferner belegt die Studie, dass auch die Daten zur Kreditlücke, zur Immobilienpreisentwicklung oder zur gesamtwirtschaftlichen Verschuldung für die deutschen Haushalte zeigen, dass die Kreditvergabe in Deutschland nach wie vor konservativ ist und dem Vorsichtsprinzip folgt.[9]

Im Zusammenhang mit der fehlenden Berücksichtigung von Vermögen weisen wir darauf hin, dass nach unserer Auffassung auch noch weitere relevante Vermögenspositionen der Kreditnehmer berücksichtigt werden müssen. Für uns ist aus dem Entwurf nicht erkennbar, wie beispielsweise mit Barsicherheiten, verpfändeten Wertpapierdepots oder auch Darlehen, die gegen eine Positiv- bzw. Negativerklärung gewährt werden, umgegangen werden soll**. Im Ergebnis fehlt uns eine Berücksichtigung aller Elemente der sogenannten Kreditverstärkung.**

Um auch die regionale Besonderheiten der relevanten Märkte wie folgt zu berücksichtigen schlagen wir folgende Formulierung vor:

§ 48u Absatz 5 Nr. 2 KWG-Entwurf wird wie folgt formuliert:
„2. die Festlegung von Obergrenzen und Zeiträumen, über die Berechnung von Quotienten und über sonstige maßgebliche Größen nach Absatz 2*, wo-*

[9] Bendel/Demary/Voigtländer, Institut der deutschen Wirtschaft Köln, IW policy paper 7/2016, Eine erste Bewertung makroprudenzieller Instrumente in der Immobilienfinanzierung, 31. Mai 2016, S. 22.

bei der Wert der als Kreditsicherheiten vom Darlehensnehmer angenommenen Vermögenswerte beachtet werden und eine hinreichende Ausdifferenzierung mit Blick auf die regionalen Teilmärkte für Wohnimmobilien berücksichtigt werden soll;“

Wir plädieren überdies für eine offene Diskussion über die möglichen sozialen, wohnungsbaupolitischen und ökonomischen Folgen der vorgeschlagenen Eingriffsrechte, denn gerade der Wohnimmobilienmarkt hat eine hohe Bedeutung für die Entwicklung der Städte und Regionen, die sich auch derzeit bezüglich der Preisentwicklungen höchst unterschiedlich darstellen. Vor diesem Hintergrund halten wir es für erforderlich, in den Kreis der gemäß § 48u Absatz 5 und Absatz 6 Satz 1 KWG-Entwurf auch die Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft mit einzubeziehen.

Es sollte überdies ein Gremium eingesetzt werden, dem neben Mitgliedern des Finanzausschusses und Vertretern der in § 48u Absatz 5 Satz 1 KWG-Entwurf genannten Bundesministerien auch Vertreter der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, der Deutschen Bundesbank und weitere qualifizierte Sachverständige angehören, die zum Beispiel jeweils vom Bundestag und vom Bundesministerium der Finanzen ernannt werden.

Im Übrigen verweisen wir auf die Stellungnahme, die wir gemeinsam mit dem Hauptverband der Deutschen Bauindustrie, dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen und dem Verband der Sparda-Banken abgegeben haben, in der wir folgende konkrete Änderungen im Gesetzentwurf vorschlagen:

1. Klarstellung des Anwendungsbereiches: Es sollte klargestellt werden, dass die Einschränkungen der Darlehensvergabe keine Anwendung auf gewerbliche Darlehensnehmer findet.

2. Konzentration der Instrumente auf die Begrenzung des Beleihungsauslaufs (sogenannte Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation im Sinne von § 48u Absatz 2 Satz 1 Nr. 1 KWG-Entwurf) und sachgerechte Ausgestaltung dieses Instruments.

Mit der Kappung der Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation im Sinne von § 48u Absatz 2 Satz 1 Nr. 1 KWG-Entwurf stünde unseres Erachtens ein vollkommen hinreichendes Instrument zur Verfügung. Deshalb schlagen wir vor, in § 48u Absatz 2 KWG-E die Nummern 2 und 3 ersatzlos zu streichen.

Zudem sollte die Begrenzung des Beleihungsauslaufs (Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation) die Besonderheiten des deutschen Immobilienmarktes sowie der Finanzierungsstrukturen berücksichtigen.