



# STELLUNGNAHME

Berlin, Januar 2020

zum Referentenentwurf für eine Wohnimmobiliendarlehensrisikoverordnung auf Grundlage der Verordnungsermächtigung des § 48u Kreditwesengesetz (Maßnahmen zur Begrenzung makroprudenzieller Risiken im Bereich der Darlehensvergabe zum Bau oder zum Erwerb von Wohnimmobilien).

## Vorbemerkung

Anlass für eine Regulierung der Immobiliarkreditvergabe im Jahre 2017 waren vorangegangene Hypothekenmarktkrisen in Teilen Europas, in denen keine der deutschen Festzinskultur und Beleihungswertermittlung vergleichbaren Standards vorherrschten. Die dortigen Erfahrungen sind aber nicht ohne Weiteres auf Deutschland übertragbar und entsprechende Beschränkungen unter Umständen kontraproduktiv für den deutschen Wohnungsmarkt mit seiner im europäischen Vergleich extrem niedrigen Eigentumsquote.

Die Bildung von Wohneigentum durch Privatpersonen ist in Zeiten andauernder Niedrigzinsen ein elementarer Baustein der Altersvorsorge für immer größer werdende Teile der Bevölkerung und in Zeiten knappen Wohnungsangebotes in vielen Regionen Deutschlands notwendige Voraussetzung für eine Entspannung des angespannten Wohnungsmarktes. Wohneigentumsbildung ist in der Regel ohne Immobiliarkredit nicht realisierbar. Einschränkungen dieser Möglichkeit der Vermögensbildung durch Beschränkungen der Kreditvergabe sind daher nur auf das absolut notwendige Mindestmaß zu beschränken. Dies muss umso mehr gelten, als die jüngst beschlossene steuerliche Förderung des Mietwohnungsneubaus in ihrer Höhe im Hinblick auf die tatsächlichen Baukosten bei Weitem unzureichend ist und weitere zielführende Maßnahmen – wie eine steuerliche Förderung energetischer Modernisierung – auf selbstnutzende Eigentümer beschränkt wurden.

## 1. Angemessene Reaktionszeit für den Kreditinteressenten

Immobilienkredite haben in der Regel eine längere Vorlaufzeit bei den Kreditverhandlungen als die meisten anderen Kreditarten, die Verbraucher in Anspruch nehmen. Bereits im Vorfeld zur Aufnahme eines Immobiliendarlehens entstehen häufig enorme Kosten und großer Planungsaufwand für den Verbraucher. Zahlreiche Unterlagen, gegebenenfalls Baupläne oder Genehmigungen sind zu beschaffen. Sollte die BaFin eine kreditbeschränkende Allgemeinverfügung erlassen, muss den Verbrauchern, die den Bau oder Kauf einer Immobilie erwägen, in jedem Fall ein ausreichender Zeitraum zur Verfügung stehen, um auf eine veränderte Kreditvergabepraxis reagieren zu können. Dies gilt umso mehr, als bereits im aktuellen Stadium des Referentenentwurfs Kreditinstitute in Reaktion hierauf eine Restriktion ihrer Kreditvergabepraxis angekündigt haben. Es ist daher ein ausreichender zeitlicher Abstand zwischen dem Erlass der Allgemeinverfügung und dem Stichtag für die Geltung der Kreditbeschränkungen zu wählen.

## **2. Klarstellung zum Kreis der „Immobilienwirtschaft“ (§ 48u Abs. 6 S.1 KWG, § 4 Abs. 4 des Referentenentwurfs zur Wohnimmobiliendarlehensrisikoverordnung)**

Unsere jüngsten Erfahrungen als betroffener Verband bei der Einbeziehung in Gesetzgebungsverfahren unter Federführung des Bundesfinanzministeriums geben uns Anlass zur Sorge, dass die Belange unserer Mitglieder, der privaten Haus- und Grundeigentümer, nicht ausreichend Gehör finden. Daher ist aus unserer Sicht die Ergänzung des Begriffs „Immobilienwirtschaft“ dahingehend notwendig, dass auch Haus & Grund Deutschland als Spitzenverband der privaten Immobilieneigentümer in den Kreis der anzuhörenden Verbände einbezogen wird.

## **3. Regionale Sonderregelungen ermöglichen**

„Den“ Immobilienmarkt Deutschland gibt es nicht, sondern höchst unterschiedliche Teilmärkte mit erheblichen Preisunterschieden zwischen strukturschwachen Regionen und gefragten Ballungsräumen. In letzteren werden auch langfristig keine Preisstürze zu erwarten sein. Eine gesonderte Bagatellgrenze für solche hochpreisigen Regionen könnte dazu beitragen, auch dort die dringend notwendige Schaffung von Wohnraum auch durch Private möglich zu erhalten.

---

### **Haus & Grund Deutschland**

Haus & Grund ist mit rund 900.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Die Haus & Grund-Mitglieder bieten über 10 Millionen Mietern ein Zuhause. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und über 900 Vereine.

Als Mitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI) engagiert sich Haus & Grund Deutschland auch für den Schutz des privaten Immobilieneigentums in der Europäischen Union.

### ***Volkswirtschaftliche Bedeutung der privaten Immobilieneigentümer***

- ▶ Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland verfügen über rund 33,3 Millionen Wohnungen, also über 80,6 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.
- ▶ Sie bieten 66 Prozent aller Mietwohnungen an.
- ▶ Sie bieten knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an.
- ▶ Sie stehen für 76 Prozent des Neubaus von Mehrfamilienhäusern.
- ▶ Sie investieren jährlich über 95 Milliarden Euro in ihre Immobilien.
- ▶ Diese Summe entspricht der Hälfte der Umsätze der Bauindustrie mit ihren 2,2 Millionen Beschäftigten.
- ▶ Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich insgesamt 1,8 Millionen Arbeitsplätze.