

Stellungnahme



Stellungnahme des Deutschen Gewerkschaftsbundes zum Referentenentwurf des Bundesministeriums der Finanzen eines Gesetzes zur Ergänzung des Finanz-Dienstleistungsaufsichtsrechts im Bereich der Darlehensvergabe zum Bau oder zum Erwerb von Wohnimmobilien zur Stärkung der Finanzstabilität.

Finanzmarktregulierung wichtig um Immobilienblasen zu verhindern - Bauwirtschaft und Kreditvergabe nicht abwürgen! 01.11.2016

Einleitung

Der DGB betrachtet den oben genannten Referentenentwurf des Bundesministeriums der Finanzen prinzipiell zustimmend.

Das Ansinnen der Bundesregierung die Vorgaben, die Banken zu beachten haben, wenn sie Kredite zum Neubau oder zur Renovierung von Wohnimmobilien vergeben, zu verschärfen, ist aus Gründen der Finanzstabilität nachvollziehbar.

Auch wenn die Bundesregierung betont, dass auf dem deutschen Immobilienmarkt keine flächendeckenden Anzeichen einer Immobilienblase zu beobachten sind, ist dieser Gesetzesentwurf als präventive Maßnahme richtig.

Der DGB weist jedoch darauf hin, dass die Bürgerinnen und Bürger weiterhin Zugang zu Krediten haben müssen um notwendige Investitionen tätigen zu können. Diese verändern sich abhängig von der aktuellen Lebensphase.

Das Ausfallrisiko, also die Situation, dass Kredite nicht mehr durch ihre Schuldner bedient werden können, kann durch den Gesetzentwurf zusätzlich in Zukunft vermindert werden.

Zu den Regelungen im Einzelnen:

Der Referentenentwurf aus dem Bundesfinanzministerium sieht im Krisenfall einige Einschränkungen vor, die die Finanzaufsicht festlegen kann, um das Aufkommen von Immobilienblasen zu verhindern.

Die Bundesregierung folgt hierbei den Empfehlungen des Ausschusses für Finanzstabilität, der die Regierung ermahnt hat, Vorsorge zu treffen.

Deutscher Gewerkschaftsbund

Wirtschafts-, Finanz- und Steuerpolitik

Christoph Hahn

Büroleiter VB03 und Referatsleiter für Verbraucher-, Wohnungspolitik; OECD/TUAC

christoph.hahn@dgb.de

Telefon: 0049-30-24060-282

Telefax: 0049-30-24060-218

Mobil: 0049-170-7865302



Die Bundesregierung will als Lehre aus der Finanzkrise 2008/2009 spekulative Übertreibungen am Wohnimmobilienmarkt mit anschließendem Preisverfall und mit Gefährdung der Finanzstabilität präventiv verhindern. Hierzu sollen die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) und die Bundesbank ermächtigt werden, im Krisenfall einzuschreiten.

Durch Änderung des Kreditwesengesetzes werden die Befugnisse der BaFin ergänzt. Bei einer drohenden Immobilienblase kann die BaFin allen Banken und sonstigen Kreditgebern bestimmte Kriterien für die Vergabe von Neukrediten vorgeben.

Hierbei ist

- 1) die Festlegung einer Obergrenze für das Verhältnis zwischen Darlehenshöhe und Immobilienwert vorgesehen, sowie
- 2) die Vorgabe eines Zeitraums, in dem ein bestimmter Anteil des Darlehens getilgt werden muss.

Darüber hinaus kann die BaFin eine Obergrenze für das Verhältnis zwischen Verschuldung und Einkommen festlegen. Für die Entscheidung über eine Aktivierung der Instrumente muss eine entsprechende Einschätzung der aktuellen und zukünftigen Risiken durch Bundesbank und BaFin erfolgen.

Der DGB begrüßt diese präventiven Krisenvermeidungsinstrumente grundsätzlich, um Finanzmarktkrisen, ausgelöst durch Exzesse am Immobilienmarkt, zu verhindern. Allerdings weisen wir darauf hin, dass bei Erkennung einer Überhitzung am Markt vorbeugende Maßnahmen zu spät kommen könnten. Deshalb fordert der DGB in normalen Zeiten am Immobilienmarkt bestimmte, im Folgenden erläuterte Standards bei der Kreditvergabe zu gewährleisten. Hier sind vor allem die Kreditinstitute in der Pflicht, ihrer Verantwortung gerecht zu werden.

Dazu gehört beispielsweise, dass tilgungsfreie Darlehen, die nur auf eine Wertsteigerung der Immobilie abzielen, nicht an normale Verbraucherinnen und Verbraucher ausgegeben werden sollen.

Tilgungsfreie Kredite gefährden die Fähigkeit zum Schuldendienst und sind hoch risikoreich. Diese erst im Krisenfall abschaffen zu können, ist aus unserer Sicht zu spät.

Damit die Kreditvergabe weiter funktionieren kann, begrüßen wir die im Referentenentwurf vorgesehenen Ausnahmen.

Zu nennen ist die Beschränkung der Kreditvergabe für Kredite unterhalb bestimmter Schwellenwerte (Bagatellgrenze).

Darüber hinaus begrüßt der DGB, dass keine Beschränkung der Kreditvergabe für Umbau und Renovierung vorgesehen ist. Dies ist vor allem aus Gründen der Alterung der Gesellschaft notwendig.



Investitionen in die Barrierefreiheit bzw. altersgerechte Sanierung und energetische Gebäudesanierung müssen auch weiterhin in der dann anstehenden Lebensphase kreditfinanziert möglich sein.

Der DGB begrüßt, dass Anschlussfinanzierungen und die soziale Wohnraumförderung aus den Beschränkungen der Kreditvergabe ausgenommen sein sollen.

Es muss auch in Zukunft für Durchschnittsverdiener möglich sein, eine Anschlussfinanzierung zu tragbaren Konditionen zu erhalten.

BaFin und Bundesbank haben die Kompetenz und die Kapazitäten diese Instrumente, die der Referentenentwurf bereitstellt behutsam anzuwenden.

Aus Sicht des DGB sind allerdings die vorgesehenen Geldbußen bei Verstoß eines Kreditinstituts nicht umfassend genug. So wird bei der fahrlässigen Vergabe eines Darlehens eine Geldbuße für das Kreditinstitut zwischen 100.000 und 700.000 Euro fällig. Hier wären aus Sicht des DGB höhere Geldbußen zielführend.

Die Banken müssen ihrer großen Verantwortung für die Finanzmarktstabilität gerecht werden. Deshalb sind sie in erster Linie in der Pflicht, eine verantwortungsvolle Kreditvergabe zu gewährleisten.

Dies setzt selbstverständlich eine Analyse der Schuldentragfähigkeit, des Immobilienwertes, sowie der Einkommenssituation des Kreditnehmers voraus.

Grundsätzlich darf aus unserer Sicht durch eine zu restriktive Vergabe von Immobilienkrediten der sozialpolitisch notwendige Neubau von Wohnraum nicht eingeschränkt werden.

Wir sind deshalb der Auffassung, dass dieser Referentenentwurf eine sinnvolle Ergänzung sein kann, um die Finanzstabilität dauerhaft zu gewährleisten.

Ungleichgewichte am Immobilienmarkt waren in anderen Ländern häufig Auslöser systemischer Finanzkrisen. Deshalb kann der Referentenentwurf einen Beitrag zur Finanzstabilität leisten.

Die Schaffung eines Wohnkreditregisters, welches die Banken an die Finanzaufsicht anonymisiert weiterleiten müssen, ist zielführend. In diesem Register sollen alle Kreditverträge im Immobilienbereich erfasst werden.

Nur durch ein Wohnkreditregister, in dem jeder Kreditnehmer mit Kredithöhe im Verhältnis zum Immobilienwert sowie der Kredithöhe im Verhältnis zum Einkommen registriert ist, kann der Finanzaufsicht die empirische Basis liefern, um gegebenenfalls die optionalen Instrumente des Referentenentwurfs anzuwenden. Es muss jedoch gewährleistet sein, dass eine restriktivere Kreditvergabe Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern den Weg in die eigenen vier Wände nicht verwehrt.

Auch ein anfangs knapp kalkulierter, jedoch mit langfristiger Zinsbindung laufender Kredit, kann sich durch eine Verbesserung der Einkommenssituation der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer durch regelmäßige Tariflohnsteigerungen entspannen.



Fazit:

der DGB betrachtet den Referentenentwurf größtenteils zustimmend. Für die Finanzmarktstabilität ist er ein Schritt in die richtige Richtung, jedoch müssen die Kreditvergabe und die Baukonjunktur weiter funktionieren. Die vorgesehenen Ausnahmen können hierbei zielführend sein.