

# Die Wohnungswirtschaft Deutschland



## GdW Stellungnahme

### Referentenentwurf

Gesetz zur Ergänzung des Finanzdienstleistungsaufsichtsrechts im Bereich der Darlehensvergabe zum Bau oder zum Erwerb von Wohnimmobilien zur Stärkung der Finanzstabilität (Aufsichtsergänzungsgesetz – FinErg Wohn)

Bundesministerium der Finanzen

November 2016

## 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.

Zu den Mitgliedern des GdW zählen auch 48 Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung. Diese Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung betreiben als Kerngeschäft den Bau und die Bewirtschaftung von Genossenschaftswohnungen für ihre Mitglieder, sie sind also in wirtschaftlicher Hinsicht Wohnungsunternehmen. Formal gelten sie aber auch als Kreditinstitute, da sie im Rahmen ihrer genossenschaftlichen Spareinrichtung Spargelder von ihren Mitgliedern und deren Angehörigen hereinnehmen und diese Spargelder als Finanzierungsinstrument im genossenschaftlichen Wohnungsbau, also für die wohnliche Versorgung ihrer Mitglieder, einsetzen. Die Ausführung weiterer bankwirtschaftlicher Geschäfte ist den Genossenschaften nicht erlaubt. Die Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung sind dadurch Kreditinstitute, sie gelten aber wegen ihrer Besonderheiten nicht als sogenannte Einlagenkreditinstitute im Sinne der maßgeblichen EU-Vorschriften.

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. Der Einsatz dieser Instrumente soll nur bei einer drohenden Gefährdung der Finanzmarktstabilität erfolgen. Eine dezidierte Bewertung ist daher an dieser Stelle nicht möglich, da die Definition einer solchen Krisensituation zum konkreten Einsatz der Instrumente (noch) nicht bekannt ist und erst noch in einer künftigen Rechtsverordnung geregelt werden soll.

Wir geben daher 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 – mit sich bringt. 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 (§ 48 u Abs. 1 Satz 2 KWG-E) und Maßnahmen, für die eine Förderung nach dem Gesetz über die soziale Wohnraumförderung oder nach entsprechenden landesrechtlichen Regelungen zugesagt ist (§ 48 u Abs. 3 Pkt. 4 KWG-E), von den Regelungen ausgenommen werden sollen.

**Wir sprechen uns dafür aus, dass Kredite der sozialen Wohnraumförderung generell von den Beschränkungen ausgenommen bleiben und dies bereits unter § 48 u Abs. 1 Satz 2 KWG-E (analog der Darlehen zum Aus- und Umbau oder zur Sanierung von Wohnimmobilien) Berücksichtigung findet.**

Abschließend weisen wir darauf hin, dass im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen geeignete Maßnahmen zur Beseitigung der Wohnungsknappheit in angespannten Wohnungsmärkten vorgeschlagen wurden, die bei Umsetzung einer möglichen Überbewertung in Großstädten und Ballungszentren entgegenwirken. Wenn die Politik eine Marktüberhitzung durch hohe Nachfrage vermeiden will, darf sie das Angebot nicht künstlich verteuern. Vielmehr sollte sie Maßnahmen ergreifen, die das Angebot vergrößern.

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](mailto:mail@gdw.de)  
Internet: <http://www.gdw.de>