

Stellungnahme

zum Referentenentwurf der
Wohnimmobiliendarlehensrisikoverordnung

Kontakt:

Nicole Quade

Abteilungsleiterin

Telefon: +49 30 1663-2130

E-Mail: nicole.quade@bdb.de

Berlin, 10. Januar 2020

Federführer:

Bundesverband deutscher Banken e. V.

Burgstraße 28 | 10178 Berlin

Telefon: +49 30 1663-0

Telefax: +49 30 1663-1399

www.die-deutsche-kreditwirtschaft.de

Stellungnahme zum Referentenentwurf der Wohnimmobiliendarlehensrisikoverordnung,
10. Januar 2020

Allgemeine Anmerkungen

Der Referentenentwurf berücksichtigt die Besonderheiten im Kreditvergabeprozess der privaten Baufinanzierung zu wenig. Viele der Informationen und Werte, die in der Verordnung als relevant eingestuft sind und vorausgesetzt werden, liegen zu dem Zeitpunkt der Abgabe eines Angebotes für ein Darlehen an einen Kunden durch das Institut noch nicht vor (z. B. notarieller Kaufvertrag, Sachverständigengutachten zum Marktwert der Immobilie). Zudem nehmen viele Kunden Darlehensangebote nicht an. Daher wäre die verpflichtende Beschaffung der Informationen bis zum Zeitpunkt der Abgabe eines Angebotes durch das Institut nicht angemessen. Die Kosten im Anbahnungsprozess würden unverhältnismäßig steigen. Eine unnötige Unsicherheit würde entstehen, wenn die Angebotsabgabe unter Vorbehalt gestellt werden müsste.

Im Rahmen der Anwendung der Maßnahmen zur Begrenzung makroprudenzieller Risiken im Bereich der Darlehensvergabe zum Bau oder zum Erwerb von Wohnimmobilien bitten wir um Klarstellung, dass etwaige Beschränkungen ausschließlich für das Neugeschäft und in diesem Sinne für Kreditneuabschlüsse gelten.

Anmerkungen im Einzelnen

§ 2 Begriffsbestimmungen

Nach § 2 Ziffer 3 sind unter Darlehen „sämtliche auf vertraglichen Vereinbarungen beruhende entgeltliche oder unentgeltliche Darlehen oder Finanzierungshilfen“ zu verstehen. Es bleibt aus unserer Sicht unklar, wie weit der Begriff „Finanzierungshilfen“ für die Zwecke der Verordnung auszulegen ist. Im Sinne der Wirtschaftsförderung sind unter Finanzierungshilfen zinssubventionierte Kredite, Bundes- oder Landesbürgschaften sowie Investitionszulagen und -zuschüsse zu verstehen. So umfasst der Terminus „Finanzhilfen“ in haushaltsrechtlichen Bestimmungen auch verlorene Zuschüsse (vgl. z. B. Ziff. 1.1 VwVzu § 23 SäHO). Im Bürgerlichen Gesetzbuch wird der Begriff hingegen als Überbegriff für bestimmte (Verbraucher-)Finanzierungsformen verwendet. Dazu zählt der entgeltliche Zahlungsaufschub eines Unternehmers gegenüber einem Verbraucher von mehr als sechs Monaten, Finanzierungsleasingverträge und Teilzahlungsgeschäfte. Wir würden eine Definition des Begriffs „Finanzierungshilfen“ begrüßen, in der Zuschüsse ausdrücklich ausgenommen sind. Zudem sollte klargestellt werden, dass Zuschüsse nicht als negative Zinsen zu werten und somit nicht als Darlehen im Sinne der Verordnung zu verstehen sind.

§ 2 Ziffer 4 regelt, welche Darlehen von den anzuordnenden Instrumenten betroffen sind. Ausschlaggebend ist die Zwecksetzung. In der Begründung wird dargelegt, dass sich eine entsprechende Zwecksetzung für das Darlehen bereits daraus ergeben kann, dass das Grundstück nach bestehendem Baurecht zur Bebauung von Wohnimmobilien geeignet ist. Gesichertes Baurecht ist nur anhand eines rechtskräftigen B-Plans, einer Baugenehmigung oder einer positiv beschiedenen Bauvoranfrage abzuleiten. Die Prüfung, ob eine Kreditvergabe möglich ist, muss das Kreditinstitut vor Darlehensangebotsabgabe vornehmen. Zu diesem Zeitpunkt liegen in der Regel keine Baurechtsunterlagen vor. Daneben sind Fälle denkbar, in

Stellungnahme zum Referentenentwurf der Wohnimmobiliendarlehensrisikoverordnung,
10. Januar 2020

denen zwar baurechtlich eine Wohnbebauung möglich ist, das konkrete Bauvorhaben jedoch nach der überwiegenden Nutzung als gewerbliche Immobilie einzustufen ist. Nach der derzeitigen Begründung ist unklar, wie ein solcher Fall einzuordnen ist. Zudem kommt es in der Praxis durchaus vor, dass Kunden ein Grundstück erwerben, allerdings noch ohne konkrete Bebauungsabsicht. Wir erachten die Formulierung in der Begründung daher als zu weitgehende Vorgabe bezogen auf den Prozess, die zweifelsfreie Einordnung und die Reichweite der Ermächtigungsgrundlage. Die Angabe des Kunden zur Zwecksetzung sollte ausreichen.

§ 2 Ziffer 5 definiert Darlehen zum Aus- und Umbau oder zur Sanierung von Wohnimmobilien im Eigentum des Darlehensnehmers, die vom Anwendungsbereich der Verordnung ausgenommen sind. Klarstellungsbedarf besteht bezüglich der Formulierung „..., die nicht im Zusammenhang mit dem Erwerb des Eigentums an der Wohnimmobilie stehen“. In der Begründung wird erläutert, dass Darlehen zum Umbau oder zur Sanierung, die in einem einheitlichen Finanzierungsvorgang mit dem Erwerb des Eigentums gewährt werden, nicht den Ausnahmetatbestand erfüllen. Unklar ist noch, wie die Abgrenzung bei einem gewissen zeitlichen Abstand zwischen Erwerbsfinanzierung und Aus- und Umbau oder Sanierungsfinanzierung vorzunehmen ist. Was ist konkret unter einem einheitlichen Finanzierungsvorgang bzw. unter einem Zusammenhang von Erwerb und Sanierung/Umbau zu verstehen?

§ 2 Ziffer 8 definiert Fremdfinanzierungen als „alle weiteren Finanzierungen durch andere Personen...“. In der Formulierung fehlt der Bezug zur Immobilie. Es sollte eine klarstellende Einschränkung aufgenommen werden. Wir schlagen folgende Anpassung vor:

8. *Fremdfinanzierungen durch Dritte alle weiteren Finanzierungen durch andere Personen als dem jeweiligen Darlehensgeber selbst, unabhängig davon, ob es sich bei dem Dritten um ein mit diesem Darlehensgeber verbundenes Unternehmen handelt, **soweit diese Fremdfinanzierungen für Zwecke gemäß Ziffer 4 derselben Wohnimmobilie verwendet wurden.***

Darüber hinaus wird in der Begründung zu § 2 auf einen „Satz 2“ verwiesen, der in § 2 der Verordnung nicht enthalten ist. Wir bitten um entsprechende Anpassung.

Der Referentenentwurf verwendet an verschiedenen Stellen den Terminus „Vergeben [eines Darlehens]“ (z. B. § 1 Abs. 2, 3, § 5 Abs. 1). Aus unserer Sicht stellt der Terminus auf das Unterbreiten eines Angebotes auf Abschluss eines Darlehensvertrages ab. Mangels einer Legaldefinition steht nicht mit Gewissheit fest, ob diese Interpretation auch das Verständnis des Normengebers ist. Aus § 1 Abs. 2 und der entsprechenden Begründung könnte ggf. eine andere Interpretation abgeleitet werden, wonach z. B. auf die Auszahlung der Darlehensmittel abzustellen ist. Wir bitten daher um Klarstellung, dass ein „Vergeben [eines Darlehens]“ auf das Unterbreiten eines Angebotes auf Abschluss eines Darlehensvertrages abstellt.

Stellungnahme zum Referentenentwurf der Wohnimmobiliendarlehensrisikoverordnung,
10. Januar 2020

§ 3 Weitere Begriffsbestimmungen und Wertfestlegung bei einschränkenden Maßnahmen

§ 3 Abs. 1 Ziffer 2 normiert, dass der Marktwert der Wohnimmobilie jeweils aktuell zu bestimmen ist. Hier bleibt offen, auf welchen Zeitpunkt oder -raum Bezug genommen wird. Wir bitten um die Klarstellung, dass „aktuell“ sich auf den Zeitpunkt des Kreditangebotes bezieht.

§ 3 Abs. 1 Ziffer 3 in Verbindung mit der Begründung beschränkt endfällige Darlehen auf Fälle, in denen der Darlehensnehmer nach Ablauf der Darlehenslaufzeit eine vollständige Tilgung vornimmt. Offen bleibt, wie mit Fällen zu verfahren ist, in denen eine Teilrückzahlung in erheblichem Umfang geleistet wird (z. B. durch Ablaufleistung aus einer Lebensversicherung). Wir schlagen vor, den Begriff der endfälligen Darlehen auf solche Darlehen zu erweitern.

Nach § 3 Abs. 1 Ziffer 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 ist der Marktwert der Wohnimmobilie der aktuelle Wert einer Wohnimmobilie, wobei dies ein Schätzwert, der Kaufpreis oder der gesetzlich verankerte Marktwert (CRR, BauGB, PfandBG) sein kann. Können mehrere Werte ermittelt werden, so ist der niedrigste ermittelte Wert anzusetzen (§ 3 Abs. 2 Satz 2).

In Bezug auf § 3 Abs. 2 Ziffer 1 sollte klargestellt werden, dass mit dem Begriff „Schätzung“ an dieser Stelle eine Wertindikation bzw. eine indikative Schätzung¹ für den Marktwert orientiert an Artikel 4 Abs. 1 Nr. 76 CRR auf Basis von Kundeninformationen gemeint ist. Dies ist erforderlich für die Abgrenzung zu dem Begriff „Schätzung“ nach § 16 Abs. 2 PfandBG, der die sachverständige Einschätzung des Marktwertes durch einen unabhängigen, qualifizierten, marktkundigen Sachverständigen anhand vollständiger und objektivierter Unterlagen und teils amtlicher Auskünfte erfordert. Diese Informationen liegen zum Zeitpunkt der Angebotsabgabe in der Regel noch nicht vor, insbesondere in den Fällen, in denen die Immobilie noch nicht fertiggestellt ist.

Es sollte hier weiterhin klargestellt werden, dass bei Bauvorhaben der indikative Marktwert im aktuellen Marktumfeld, für welchen bei Baufinanzierungen der fertiggestellte Zustand (Wert, den die Immobilie nach Durchführung der zu finanzierenden Maßnahme voraussichtlich haben wird) unterstellt wird, zu verstehen ist. Insofern ist die Gesetzesbegründung zu § 3 Abs. 2 missverständlich, weil hier abweichend dazu darauf abgestellt wird, "welchen Wert die Immobilie unter Berücksichtigung aller Umstände nach Durchführung der zu finanzierenden Maßnahme voraussichtlich haben wird". Welche Umstände hier gemeint sein könnten, eröffnet ungewollte Interpretationsspielräume (z. B. künftige Wertsteigerungen).

Für den Marktwert verweist der Referentenentwurf in § 3 Abs. 2 Ziffer 2 auf den Wohnimmobilientransaktionswert. Sollten neben dem Kaufpreis weitere Werte in Betracht kommen, sollte der Gesetzgeber den Begriff in der Begründung spezifizieren. Mit Blick auf den

¹ Da die Entscheidung, ob der Neukredit vergeben werden kann oder nicht, sehr schnell und sehr früh im Kreditvergabeprozess getroffen werden muss, und es auch eine Vielzahl von Krediten gibt, die nicht zustande kommen, wenn der Kunde das Angebot nicht annimmt, muss es sich um indikative Werte handeln dürfen, die auch mit automatisierten Verfahren zur Berechnung durch den Vertriebsmitarbeiter kalkuliert werden können.

Stellungnahme zum Referentenentwurf der Wohnimmobiliendarlehensrisikoverordnung,
10. Januar 2020

Kreditvergabeprozess sollte für den Nachweis des Kaufpreises ein Kaufvertragsentwurf oder eine anderweitig belegte Auskunft des Kunden für den ausgehandelten Kaufpreis akzeptiert werden, da häufig zu diesem Zeitpunkt noch kein notariell geschlossener Kaufvertrag vorliegt.

Darüber hinaus schlagen wir die Streichung von § 3 Abs. 2 Satz 2 und die entsprechende Anpassung auf Seite 20 der Begründung vor. Die Pflicht zur Verwendung des niedrigsten ermittelten Wertes hat verschiedene negative Implikationen, die wir kurz erläutern möchten:

- Es besteht die Gefahr eines Wettbewerbsnachteils für diejenigen Darlehensgeber, die neben dem Kaufpreis und Schätzwert einen gesetzlich verankerten Marktwert ermitteln, da im Bereich der Eigenheimfinanzierung der Marktwert im Durchschnitt leicht unterhalb des Kaufpreises liegt. Im Vergleich zu den Darlehensgebern, die keine gesonderte Marktwertermittlung durchführen, wäre die Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation unter sonst gleichen Bedingungen entsprechend höher.
- Umgekehrt sind Konstellationen denkbar, in denen der Marktwert erheblich größer als der Kaufpreis sein kann und somit der in diesen Fällen niedrigere Kaufpreis als Nenner der Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation nicht sachgerecht wäre: Beispielsweise gibt es bei einer Baufinanzierung für den Kauf eines unbebauten Grundstücks nur einen Kaufvertrag mit entsprechend niedrigem Kaufpreis. Das Kreditinstitut finanziert aber auch den Bau. Der Marktwert nach angenommener Fertigstellung des Gebäudes ist also viel höher und bezieht sich auf eine andere Substanz als der Kaufvertrag. Nach der Logik des letzten Satzes in § 3 Abs. 2 dürfte das Institut nur den geringen Grundstückskaufpreis zugrunde legen. Baufinanzierungen wären damit nicht mehr möglich. Ein weiteres Beispiel wäre der Erwerb eines Bestandsobjekts mit erheblichem Instandhaltungsrückstand, das nach dem Erwerb saniert bzw. modernisiert werden soll. Hier liegt ein Kaufpreis vor, der jedoch ebenfalls in der Regel unter dem Marktwert nach Sanierung/Modernisierung liegt.

Aus den vorgenannten Gründen schlagen wir vor, § 3 Abs. 1 Ziffer 2 zu streichen und § 3 Abs. 2 Satz 1 wie folgt zu fassen:

(2) Der Marktwert einer Wohnimmobilie nach § 48u Abs. 2 KWG ist der aktuelle Wert einer Wohnimmobilie, der ermittelt werden kann

- 1. als der durch Schätzung gewonnene indikative Marktwert nach Artikel 4 Abs. 1 Nr. 76 CRR;*
- 2. als ein Wohnimmobilientransaktionswert (z. B. Kaufpreis) zum Bau oder Erwerb der Wohnimmobilie oder*
- 3. als der mittels anerkannter Bewertungsverfahren durch einen unabhängigen externen oder internen Sachverständigen ermittelte Marktwert.*

Der unter § 3 Abs. 3 enthaltene Verweis zum Beleihungswert auf § 22 SolvV erscheint grundsätzlich sachgerecht. Es sollte jedoch klargestellt werden, dass es sich auch hier um eine indikative Schätzung auf Basis von Kundenangaben handeln darf, die sich an den genannten regulatorischen Vorgaben orientiert. Der Beleihungswert, der im Rahmen einer

Stellungnahme zum Referentenentwurf der Wohnimmobiliendarlehensrisikoverordnung,
10. Januar 2020

sachverständigen Wertermittlung nach Besichtigung der Immobilie durch einen Gutachter ermittelt wird, liegt zum Zeitpunkt der Darlehensangebotsabgabe i.d.R. noch nicht vor.

§ 5 Darlehensvergabe unter festgelegten Beschränkungen

Nach § 48u Abs. 2 Satz 2 KWG können die Beschränkungen jeweils einzeln oder in Kombination festgelegt werden. Daher schlagen wir die Anpassung des Wortlautes in § 5 Abs. 1 Ziffer 1 des Referentenentwurfes wie folgt vor:

- 1. der festgelegten Beschränkung durch eine Obergrenze für die Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation und / **oder** durch eine Amortisationsanforderung,*

Nach strenger Lesart von § 5 Abs. 2 Satz 2 muss die Nutzung einer Erleichterungsregelung in Bezug auf den Darlehensnehmer vollständig durch eine einzige der Erleichterungsmöglichkeiten abgedeckt werden. Die Regelungen zur Anwendung der einzelnen Erleichterungsmöglichkeiten (§ 9 Abs. 2, § 10 Abs. 3) beziehen sich jedoch auf einzelne Wohnimmobilienfinanzierungen und damit einzelne Objekte. Ziel ist es zu vermeiden, dass eine Gesamtfinanzierung in beliebig viele Darlehen unter Ausnahmetatbeständen gegliedert wird, um die Beschränkungen zu umgehen. Wir halten eine Konkretisierung des § 5 Abs. 2 Satz 2 für erforderlich um klarzustellen, dass der Bezugspunkt für die Inanspruchnahme von Ausnahmen und Erleichterungsregelungen stets die Gesamtfinanzierung des Baus oder Erwerbs einer Immobilie ist, und nicht das gesamte Darlehensportfolio mit einem Kreditnehmer, das dem Bau oder Erwerb diverser Immobilien dient. Damit wäre die Schwelle für die Nutzung von Erleichterungen im Geschäft mit Wohnungsunternehmen prohibitiv hoch gesetzt.

§ 6 Obergrenze für die Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation

Nach § 6 Abs. 1 Ziffer 1 a) und b) gilt die Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation sowohl für jedes einzelne Darlehen als auch für die Gesamtsumme der Finanzierung einer Wohnimmobilie. In der Begründung wird klargestellt, dass die Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation auf die Gesamtsumme des dem Darlehensnehmer zur Verfügung gestellten Fremdkapitalvolumens anzuwenden ist. Die Anforderung zur Ermittlung der Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation für einzelne Darlehen ist aus unserer Sicht nicht hilfreich und würde den Darlehensgeber unnötig belasten. Wir sprechen uns daher für die Streichung von Buchstabe a) aus.

Nach unserem Verständnis zielt § 6 Abs. 1 Ziffer 1 b) darauf ab, die Berechnung und Beschränkung der Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation für jede einzelne durch den Darlehensgeber finanzierte Wohnimmobilie abzustellen. Die sich aus § 6 Abs. 1 Ziffer 2 ergebende Anforderung könnte in Relation zum Darlehensnehmer und der Summe seiner Finanzierungen von Wohnimmobilien gesehen werden, meint aber die dem Darlehensgeber bekannte Gesamtfinanzierung einer Immobilie auch unter Berücksichtigung von Darlehen anderer Darlehensgeber für dieselbe Immobilie. Wir bitten um entsprechende sprachliche Konkretisierungen.

Stellungnahme zum Referentenentwurf der Wohnimmobiliendarlehensrisikoverordnung,
10. Januar 2020

Wir halten in § 6 Abs. 2 den letzten Halbsatz („[...] und den Eigenmitteln des Darlehensnehmers gleichzustellen sind.“) für überflüssig, da er unseres Erachtens keinen zusätzlichen Regelungsgehalt hat. Wir schlagen daher die Streichung vor.

Unter der Prämisse, dass eine Streichung von § 6 Abs. 2 letzter Halbsatz vorgenommen wird, plädieren wir für eine erweiterte Anwendung der Regelung auf § 6 Abs. 1 Ziffer 1, damit auch privilegierte Wohnungsbaufinanzierungen des Darlehensgebers selbst unberücksichtigt bleiben. § 6 Abs. 2 Satz 3 könnte wie folgt lauten:

*Hierbei **Bei Anwendung von Absatz 1** bleiben solche ~~Fremdf~~Finanzierungen ~~Dritter~~ unberücksichtigt, die Bestandteil einer sozialen Wohnraumförderung im Sinne des Wohnraumförderungsgesetzes oder nach entsprechenden landesrechtlichen Regelungen sind.*

§ 8 Ausnahmen

Abs. 2 Satz 2 regelt die Aufteilung eines einheitlichen Darlehens, das einen doppelten Verwendungszweck hat, weil es sich sowohl auf eine Maßnahme mit Förderzusage als auch auf eine Maßnahme ohne Förderzusage bezieht. Hierzu geben wir folgendes zu bedenken:

Wohnungsunternehmen errichten immer wieder Mietwohnimmobilien, in denen neben Mietwohnung mit sozialer Bindung auch sonstige Nutzungsmöglichkeiten enthalten sind (bspw. Mietwohnungen ohne soziale Bindung zwecks Durchmischung der Sozialstruktur, Ladenräume/Gewerbeflächen zur örtlichen Nahversorgung oder Kinderbetreuungseinrichtungen). Diese Mischnutzung ist gewollt. Teilweise ist die Mischung in Bebauungsplänen sogar verpflichtend vorgegeben. In einem solchen Fall kann der „soziale“ Anteil des Gebäudes nicht vom „nicht-sozialen“ Anteil des Gebäudes getrennt werden. Beide Anteile bilden eine Einheit, auch in Bezug auf die betriebswirtschaftliche Kalkulation und damit auch in Bezug auf die Finanzierung. § 8 Abs. 2 Satz 2, der durchaus eine nicht von der Hand zu weisende Zielrichtung hat, darf aber dennoch nicht dazu führen, dass die Finanzierung des „nicht-sozialen“ Anteils des Gebäudes in einem solchen Maße beschränkt wird, dass sie nicht zustande kommt und somit letztlich auch die Finanzierung für den „sozialen“ Anteil des Gebäudes scheitert.

Wir plädieren dafür, für die Zwecke der Ausnahmeregelung eine Öffnungsklausel einzufügen:

„(...) ²Dient das Darlehen der Finanzierung einer Maßnahme, die nur teilweise Gegenstand einer Förderzusage ist, so unterliegt das Darlehen den Beschränkungen nur insoweit als es über die Finanzierung der Maßnahme hinausgeht, die Gegenstand einer Förderzusage ist; Abs. 1 findet insoweit keine Anwendung. ³Ist es im Falle von Satz 2 für das Zustandekommen der Finanzierung der Maßnahme, die Gegenstand einer Förderzusage ist, erforderlich, dass das Darlehen auch der Finanzierung von Maßnahmen dient, die nicht Gegenstand einer Förderzusage sind, so unterliegt das Darlehen abweichend von Satz 2 in voller Höhe nicht den Beschränkungen.“

Stellungnahme zum Referentenentwurf der Wohnimmobiliendarlehensrisikoverordnung,
10. Januar 2020

§ 9 Freikontingent

Nach § 9 Abs. 1 Satz 2 bezieht sich das Freikontingent auf das Volumen der von einem gewerblichen Darlehensgeber in der laufenden Bezugsperiode insgesamt neu vergebenen Darlehen. Wenn sich der prozentuale Anteil des Freikontingents auf die neu vergebenen Darlehen der Betrachtungsperiode bezieht, ist es eine Größe, die ex post festgelegt wird und damit unwirksam für die beabsichtigten Zwecke ist, da die Darlehen dann schon ausgereicht sind.

Ungeachtet der beschriebenen prozessualen Herausforderung regen wir in Bezug auf die Regelung des Freikontingents in § 9 Abs. 1 an, dass Darlehen zur Finanzierung von Maßnahmen, die Gegenstand einer Förderzusage sind, zum „Volumen der von einem gewerblichen Darlehensgeber in der laufenden Bezugsperiode insgesamt neu vergebenen Darlehen zum Bau oder Erwerb von im Inland belegenden Wohnimmobilien“ hinzugezählt werden. Dies bedeutet, dass Darlehen zur Finanzierung von Maßnahmen, die Gegenstand von Förderzusagen sind, in die Bemessungsgrundlage einbezogen werden, auf die dann der als Freikontingent festgelegte prozentuale Anteil gebildet wird.

In Bezug auf das Zusammenspiel von § 9 Abs. 2 und Abs. 3 muss folgendes klargestellt werden:

§ 9 Abs. 3 regelt – sachlich korrekt –, dass Darlehen, die nicht den Beschränkungen unterliegen (d.h. Darlehen zur Finanzierung von Maßnahmen, die Gegenstand einer Förderzusage sind), nicht auf das Volumen des Freikontingents angerechnet werden. Abs. 2 legt dagegen fest, dass ein Darlehensgeber Darlehen zum Bau oder Erwerb von Wohnimmobilien unter Bezugnahme auf das Freikontingent nur dann vergeben kann, wenn er alle Darlehen, die Bestandteil des gesamten Fremdkapitalvolumens der Wohnimmobilienfinanzierung sind, im Rahmen des Freikontingents vergibt. Wird ein Darlehen gemäß Abs. 3 nicht auf das Freikontingent angerechnet, darf das nicht dazu führen, dass Abs. 2 greift und alle Darlehen nicht auf das Freikontingent angerechnet werden dürfen. Es muss u.E. sichergestellt werden, dass im Rahmen der Finanzierung eines Vorhabens mittels mehrerer Darlehen in dem Fall, dass auch nur ein (einziges) Darlehen wegen Abs. 3 zwingend nicht auf das Freikontingent angerechnet werden kann, alle anderen Darlehen zusammen dennoch gemäß Abs. 2 auf das Freikontingent angerechnet werden können.

§ 10 Bagatellgrenze

In § 10 Abs. 3 wird dargestellt, dass sich die Bagatellgrenze auf das gesamte Fremdkapitalvolumen im Sinne des § 3 Abs. 1 Ziffer 1 bezieht. Es sollte klargestellt werden, dass Darlehen zur Finanzierung von Maßnahmen, die Gegenstand einer Förderzusage sind, nicht in die Ermittlung des gesamten Fremdkapitalvolumens einbezogen werden.

Stellungnahme zum Referentenentwurf der Wohnimmobiliendarlehensrisikoverordnung,
10. Januar 2020

§ 12 Überprüfung festgelegter Beschränkungen

Wir schlagen in § 12 Abs. 2 einen ergänzenden Satz vor:

"Bei dieser Überprüfung ist zu berücksichtigen, dass es regional unterschiedliche Entwicklungen auf den Immobilien- und Finanzmärkten gibt bzw. geben kann, die für den Einsatz und die Kalibrierung der Instrumente von Bedeutung sind."

Bestimmungen zum Inkrafttreten einer Allgemeinverfügung

Um die Anforderungen einer möglichen Allgemeinverfügung der BaFin umsetzen zu können, haben die Institute durch die neuen Regelungen einen einmaligen Umsetzungsaufwand. Es sind technische Umbauarbeiten erforderlich, um die zum Einsatz vorgesehenen makroprudenziellen Instrumente in der geforderten Form und mit den spezifischen Abgrenzungen rechnen zu können. Daneben müssen die Institute technisch in die Lage versetzt werden, Freikontingente managen und Bagatellgrenzen, Ausnahmetatbestände, Schwellenwerte etc. berichten zu können. Dafür sind konzeptionelle Vorarbeiten erforderlich. Daher erbitten wir eine Umsetzungsfrist von mindestens einem Jahr.

Den Bestimmungen aus § 48u Abs. 6 Satz 2 Teilsatz 2 KWG zufolge wahrt das BMF bei Erlass einer Allgemeinverfügung eine Frist von sechs Wochen ab dem Zeitpunkt, in welchem sie die anzuhörenden Stellen unterrichtet. Dies wird den Interessen unserer Institute nicht gerecht. Im Rahmen der wiederkehrenden Anpassungs- und Überprüfungspflichten benötigen Institute eine angemessene Vorlaufzeit, um die internen Prüf- und Bewilligungsprozesse sowie die Verfahren zum Vertragsabschluss an die Vorgaben der BaFin anzupassen. Zum Zeitpunkt der Unterrichtung besteht jedoch noch keine Gewissheit über die konkrete Ausgestaltung der Allgemeinverfügung, so dass die Institute außer Stande sind, die erforderlichen Vorkehrungen zielgerichtet zu veranlassen. Aus diesem Grund sollte die Allgemeinverfügung mit einer Vorlaufzeit von mindestens sechs Wochen, berechnet ab Inkrafttreten, angewendet werden. Eine solche Bestimmung wäre unseres Erachtens auch geeignet, etwaige Hindernisse in der Anwendung von § 5 Abs. 1 zu vermeiden. Das BMF ist nach § 48u Abs. 5 Nr. 3 KWG befugt, in der Wohnimmobiliendarlehensrisikoverordnung entsprechende Vorgaben zu treffen.