



Landesverband Freier Immobilien-
und Wohnungsunternehmen
Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland



Landesverband Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland e.V.
Friedrich-Ebert-Anlage 56 60325 Frankfurt am Main

Ausschuss für Wirtschaft und Verkehr
des Landtags Rheinland-Pfalz
Platz der Mainzer Republik 1
55116 Mainz

Friedrich-Ebert-Anlage 56
60325 Frankfurt am Main
Tel.: 069 768 039 10
Tel.: 069 768 039 11

E-Mail: info@lfw-h-rp-s.de
www.lfw-h-rp-s.de

1. März 2017

**Anhörverfahren im Ausschuss für Wirtschaft und Verkehr des Landtags
Rheinland-Pfalz**

Die Kreditwirtschaft in Rheinland-Pfalz stärken

Antrag der Fraktionen der SPD, FDP und Bündnis 90/DIE GRÜNEN

– Drucksache 17/1539 –

sowie Alternativantrag der Fraktion der CDU

– Drucksache 17/1561 –

**sowie zu den Auswirkungen der Wohnimmobilienkreditrichtlinie der EU für Ver-
braucher und Finanzinstitute in Rheinland-Pfalz.**

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,
meine sehr geehrten Damen und Herren,

zunächst danke ich im Namen des BFW Landesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland für die eingeräumte Gelegenheit, zu den oben genannten Anträgen und den Auswirkungen der Wohnimmobilienkreditrichtlinie Stellung nehmen zu können.

Im Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) sind bereits seit 1946 überwiegend mittelständische Immobilienunternehmen organisiert. Nach einer Untersuchung aus dem Jahr 2011 haben die im BFW organisierten Unternehmen schon damals im Wohnungsneubau rund 12 Milliarden Euro an Investitionen vorgenommen. Laut dieser Untersuchung sind die im BFW organisierten Unternehmen für rund 50 % des Wohnungsneubaus und 30 % des Gewerbebaus verantwortlich.

Die im BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland organisierten Bauträger und Projektentwickler sind überwiegend im Wohnungsneubau aktiv. Sie sind eng mit der Region verwurzelt und kennen deren Besonderheiten.

Bankverbindung:
COMMERZBANK AG Mainz
IBAN: DE 66 5504 0022 0223 4847 00
BIC: COBADEFF550
Steuernummer: GEM 26.9888
USt-IdNr.: DE301711114
Vorstand gem. § 26 BGB:
Sonja Steffen
Geschäftsführer: RA Gerald Lipka
Eingetragen im Vereinsregister
Mainz Nummer: VR 928

Die mittelständische Immobilienwirtschaft bedient sich für die Finanzierung ihrer Bauträgerprojekte in der Mehrzahl der Fälle bei regional tätigen Banken und Sparkassen.

Die vor dem Hintergrund der Finanz- und Staatsschuldenkrise in Europa geplanten oder bereits umgesetzten regulativen Eingriffe in der Kreditwirtschaft betreffen daher die im BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland organisierten Unternehmen bei der Umsetzung neuer Bauprojekte, soweit sie sich auf die Finanzierungsmöglichkeiten und die Finanzierungskosten auswirken.

Die Wohnimmobilienkreditrichtlinie betrifft die im BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland organisierten Unternehmen unmittelbar bei der Vermarktung ihrer neu errichteten Gebäude und Wohnungen.

Eine erschwerte Vergabe von Krediten zur Finanzierung der Bauprojekte wirkt sich absehbar auf die Kosten der Bautätigkeit aus. Ein weiterer Faktor, der die Schaffung bezahlbaren Wohnraums weiter erschweren wird, worauf wir bereits an dieser Stelle als Mitglied im Bündnis für bezahlbares Bauen und Wohnen in Rheinland-Pfalz hinweisen möchten.

Bezugnehmend auf den Antrag der Fraktionen der SPD, der FDP und Bündnis 90/ DIE GRÜNEN kann der BFW Landesverband Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland aufgrund der allgemein gehaltenen Formulierungen den geforderten Feststellungen des Landtages grundsätzlich zustimmen.

Einwände gegen die Erhaltung des 3-gliedrigen Bankensystems und die Umsetzung des Proportionalitätsgrundsatzes bestehen aus Sicht des BFW Landesverbandes nicht. Als Vertretung der mittelständischen Immobilienwirtschaft kann der BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland daher auch der Aufforderung an die Landesregierung zustimmen, wonach Mittelstandskredite bei Umsetzung von Basel 3 durch regional agierende Banken weiterhin günstiger gestellt werden sollen.

Auf die Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie wird an gesonderter Stelle noch eingegangen werden.

Auch der differenziertere Antrag der CDU-Fraktion mit seinen Feststellungen findet die Zustimmung des BFW Landesverbandes.

Dass Regulierungsmaßnahmen auf europäischer Ebene Rücksicht auf regional tätige Kreditinstitute nehmen sollten, ist konsensfähig. Unterstreichen darf der BFW insbesondere die Forderung, dass die private und gewerbliche Immobilienfinanzierung nicht durch massiv erhöhte Kapitalanforderungen für Kreditinstitute beeinträchtigt werden darf. Auf die Auswirkungen für die Wohnungsmärkte wurde bereits oben hingewiesen.

Für den BFW Landesverband kann der Feststellung zugestimmt werden, dass auch regionale Kreditinstitute künftig langfristige Risiken für private, gewerbliche und kommunale Kunden vor Ort übernehmen dürfen. Gerade die Kenntnisse der vor Ort gegebenen oft besonderen Marktbedingungen von regional agierenden Instituten müssen erhalten bleiben.

Auch die Feststellung, dass bei neuen europäischen Regulierungsvorhaben kein einzelner regionaler Markt übermäßig betroffen werden soll, findet die Zustimmung des BFW.

Aus Sicht des BFW besteht ebenfalls Konsens, kleinere, nicht international tätige Banken und Sparkassen nicht mit einem erheblichen Meldeaufwand zu belasten, wenn die erhobenen Daten ohnehin wenig Aussagekraft im systemischen Bezug haben. Eine Reduzierung der Regelung auf Anforderung einer Small Banking Box findet daher unsere Zustimmung.

Der Aufforderung an die Landesregierung, im Bundesrat darauf hinzuwirken, dass Verschärfungen der Regulierung des internationalen Finanzwesens mit Augenmaß auf regional tätige Kreditinstitute übertragen werden, kann daher zugestimmt werden.

Zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie hat der BFW auf Bundesebene eine Umfrage unter seinen Mitgliedsunternehmen vorgenommen. 80 % der befragten Immobilienunternehmen haben die Auswirkungen der seit März geltenden verschärften Wohnimmobilienkreditrichtlinie beim Abverkauf wahrgenommen. 40 % der Unternehmen berichten von kurzfristigen Absagen der Verbraucher aufgrund eines negativen Kreditbescheids kurz vor Vertragsabschluss. Nach Angabe von 30 % der Befragten sind dabei insbesondere jüngere und ältere Bevölkerungsschichten bei den Käufern betroffen, da ein Baudarlehen nicht bewilligt wurde. Insbesondere das mittlere Kaufpreissegment ist nach Angaben von 70 % der Unternehmen besonders betroffen. 20 % der befragten Unternehmen berichten von einem zusätzlichen Rückgang im niedrigen Preissegment. Die Erfahrung von 61 % der teilnehmenden Unternehmen belegt, dass der Abverkauf der entwickelten Projekte deutlich länger dauert, was umgekehrt das an anderer Stelle benötigte Kapital länger bindet.

Auch eine Umfrage des baden-württembergischen Genossenschaftsverbandes bestätigte, dass Wohnimmobilienkredite seit Einführung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie insbesondere bei Senioren um mehr als 32 %, bei jungen Familien um mehr als 13 % zurückgegangen sind.

Die in der EU-Richtlinie vorgesehenen Ausnahmetatbestände sind bei Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie nicht übernommen worden. Die europarechtlichen Ausnahmetatbestände zu Immobilienverzehrkrediten, Renovierungsmaßnahmen, Vermietungsobjekte wurden nicht übernommen.

Nach der bisherigen Praxis bei Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie war das Abstellen auf den Wert des Grundstückes bei der Kreditwürdigkeitsprüfung nicht mehr zulässig.

Der BFW hat auf Bundesebene in seiner Stellungnahme vom 19.12.2016 bereits eine Änderung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie durch den Bundesgesetzgeber eingefordert. Nicht nur die Banken und Sparkassen, sondern auch die mittelständische Immobilienwirtschaft braucht rechtssichere Rahmenbedingungen für die Darlehensvergabe zum Bau, Erwerb und zur Sanierung von Wohnimmobilien.

Die Bundesländer Baden-Württemberg und Hessen haben eine Bundesratsinitiative gestartet und auf eine Überarbeitung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie gedrängt. Dieser Initiative haben sich auch die Länder Bayern und Schleswig-Holstein angeschlossen.

Diese Kritik hat die Bundesregierung bereits aufgegriffen und unter Drucksache 18/10935 zur Änderung der Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie das so genannte Finanzaufsichtsrechtsergänzungsgesetz am 30.12.2016 auf den Weg gebracht.

Die Gesetzesinitiative wurde als besonders eilbedürftig dem Bundesrat zugeleitet und am 10.2.2017 im Bundesrat beraten.

Nach dem Gesetzesentwurf ist vorgesehen das Kreditwesengesetz § 18a in Abs. 4 S. 3 wie folgt zu ändern:

„Die Kreditwürdigkeitsprüfung darf sich nicht hauptsächlich darauf stützen, dass der Wert der Wohnimmobilie den Darlehensbetrag übersteigt oder auf die Annahme, dass der Wert der Wohnimmobilie zunimmt, es sei denn, der Darlehensvertrag dient zum Bau oder zur Renovierung der Wohnimmobilie.“

Eine entsprechende Regelung ist auch im geänderten § 505b Abs. 2 S. 3 des Bürgerlichen Gesetzbuches vorgesehen.

Ebenfalls im Bürgerlichen Gesetzbuch ist eine Änderung von § 491 Abs. 2 S. 2 Nr. 6 und in Abs. 3 vorgesehen. Danach finden auch Immobilienverzehrskredite ihre ausdrückliche Erwähnung.

Abs. 3 wird folgender Satz angefügt:

„Keine Immobilie-Verbraucherdarlehensverträge sind Immobilienverzehrskreditverträge, bei denen der Kreditgeber

1. pauschal oder regelmäßige Zahlungen leistet oder andere Formen der Kreditzahlung vornimmt und im Gegenzug nur einen Betrag aus dem künftigen Erlös des Verkaufs einer Wohnimmobilie erhält oder ein Recht an einer Wohnimmobilie erwirbt und

2. erst nach dem Tod des Verbrauchers eine Rückzahlung fordert, außer der Verbraucher verstößt gegen die Vertragsbestimmungen, was dem Kreditgeber erlaubt, den Vertrag zu kündigen.“

Durch diese Gesetzesinitiative werden die Ausnahmen aus der EU-Richtlinie auch im Deutschen Recht umgesetzt. Insbesondere alten Menschen wird danach ermöglicht, ihre weitgehend abgezahlte Immobilie zu belasten, um Pflegedienstleistungen oder altersgerechten Umbau zu finanzieren.

Bei den Beratungen im Bundesrat am 10.02.2017 bestanden lediglich noch offene Fragen bei einer Anschlussfinanzierung und Umschuldung.

Aus diesem bereits angestoßenen Gesetzgebungsprozess leiten wir als BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland die Forderung ab, dass die vorgelegten Anträge so modifiziert werden sollten, dass die Landesregierung aufgefordert wird, die bereits vorgelegten Gesetzesinitiativen zu unterstützen, um eine möglichst zeitnahe Modifizierung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie zu ermöglichen.

Auch bei der Anschlussfinanzierung sollte eine verbraucherfreundliche Kreditvergabepraxis ermöglicht werden. Ein Kreditnehmer der unauffällig über 5 oder 10 Jahre seinen Kredit bedient hat, und damit einen Immobilienwert geschaffen hat, darf nicht bei der Anschlussfinanzierung an überhöhten Bonitätsmaßstäben scheitern.

Mit freundlichen Grüßen

BFW Landesverband Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland

RA Gerald Lipka

- Geschäftsführer -