

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Umdruck 18/7117



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Schleswig-Holstein

Der Verbandsvorsitzende

Haus & Grund Schleswig-Holstein, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel

Schleswig-Holsteinischer Landtag
z. H. Finanzausschussvorsitzender Thomas Rother
Landeshaus
Düsternbrooker Weg 70
24105 Kiel

Haus & Grund Schleswig-Holstein
Verband Schleswig-Holsteinischer Haus-,
Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.

Durchwahl 04 31 / 66 36 - 111

Unser Zeichen bž-tr

Datum 30.12.2016

„Kreditvergabe sinnvoll regeln - Bundesratsinitiative zur Wohnimmobilienkreditrichtlinie beitreten“

Antrag der Fraktion der FDP, Drucksache 18/4821

Sehr geehrter Herr Vorsitzender Rother,

zunächst einmal danken wir Ihnen für die eingeräumte Möglichkeit, zu dem Antrag Stellung nehmen zu dürfen.

Haus & Grund Schleswig-Holstein vertritt die Interessen des privaten Grundeigentums und hat im Lande rund 67.000 Mitglieder. Das private Grundeigentum hat in Schleswig-Holstein einen hohen Stellenwert. Rund 720.000 der rund 1.432.000 Wohnungen hierzulande gehören privaten, selbstnutzenden Eigentümern. Die Eigentumsquote beträgt 50,6 % und liegt damit signifikant höher als auf Bundesebene (45,9 %).

Die mit der Wohnimmobilienkreditrichtlinie verfolgten Ziele, verlässliche Standards für die Finanzierung von Wohnimmobilien zu setzen, den kreditnehmenden Verbraucher zu schützen und Immobilienkrisen zu verhindern, indem das Prinzip der verantwortlichen Kreditvergabe gestärkt wird, sind nachvollziehbar.

Wir halten allerdings das Risiko einer Immobilienkrise - zumindest in Schleswig-Holstein - für gering. Nach unserer Erfahrung sind Wohnimmobilien sehr solide finanziert.

Die finanzierenden Banken und Sparkassen setzen eine angemessene Eigenkapitalquote voraus. Darüber hinaus werden Darlehen zur Finanzierung von Wohnimmobilien regelmäßig mit einer mindestens zehnjährigen Zinsbindung vergeben. Das war bzw. ist in anderen Staaten, wie zum Beispiel den USA, nicht der Fall, was eines der Ursachen der dortigen Immobilienkrise war.

Des Weiteren ist die Zahl der Anträge auf Zwangsversteigerungen von Immobilien in Schleswig-Holstein in den letzten Jahren kontinuierlich gesunken und hat 2015 den tiefsten Stand seit 1999 erreicht. Dies wird aus der als Anlage beigefügten Grafik ersichtlich.

Die Landgerichte haben uns für die dazugehörigen Landgerichtsbezirke für das Jahr 2015 lediglich 1.330 Anträge auf Zwangsversteigerungen von Immobilien gemeldet nach 1.435 Anträgen im Jahr 2014.

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, worin hierzulande die Notwendigkeit der Wohnimmobilienkreditrichtlinie besteht.

Auf keinen Fall darf die Richtlinie dazu führen, dass Kauf- und Bauwillige bzw. Eigentümer von Wohnimmobilien schwieriger an Darlehen kommen.

Nach unserer Erfahrung versuchen private Grundeigentümer nach Möglichkeit auf die Aufnahme von Darlehen zu verzichten, um unabhängig zu sein und langfristige Bindungen zu vermeiden. Viele unserer Mitglieder sind stolz, Eigentümer schuldenfreier Immobilien zu sein.

Allerdings sind Darlehen nicht immer vermeidbar. Regelmäßig werden Fremdmittel in folgenden Phasen des Immobilienerwerbs und der Immobilienbewirtschaftung benötigt:

Junge Familien müssen regelmäßig die erste eigene Immobilie - gleich ob eine bestehende Immobilie erworben oder ob neu gebaut wird - finanzieren. Die Wohnimmobilienkreditrichtlinie darf nicht dazu führen, dass der Traum der eigenen vier Wände erschwert oder unmöglich gemacht wird. Allgemeine Lebensrisiken, wie z. B. eine Scheidung, Arbeitsplatzverlust usw. dürfen nur dann für die Beurteilung der Kreditwürdigkeit herangezogen werden, wenn bereits konkrete Hinweise gegeben sind. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass die eigene, selbstgenutzte Immobilie nach wie vor zu Recht als eines der wichtigsten Bausteine der Altersversorgung angesehen wird und die staatliche Sozialträger entlastet. Dieser wichtige volkswirtschaftliche Aspekt darf nicht unbeachtet bleiben.

Ebenfalls werden regelmäßig beim Erwerb einer Immobilie als Kapitalanlage Darlehen gebraucht. In diesem Fall sind die Mieteinnahmen bei der Beurteilung der Kreditwürdigkeit mit heranzuziehen. Für Risiken wie Mietausfall etc. sind ausreichende gesetzliche Maßstäbe wie in der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (II. BV) vorhanden.

Des Weiteren können die Eigentümer von Wohnimmobilien Darlehen für größere Renovierungsarbeiten, insbesondere energetische Sanierungen oder Modernisierungen benötigen. Aufgrund dieser Investitionen erfährt die Immobilie eine Wertsteigerung. Diese Wertsteigerung ist bei der Kreditvergabe zu berücksichtigen. Die Ausgaben der Immobilie sinken durch niedrigeren Energieverbrauch. Bei vermieteten Objekten führen energetische Modernisierungsmaßnahmen zur Stabilisierung bzw. teilweise sogar zu Erhöhungen der Miete. Auch dieser Umstand ist bei der Kreditvergabe zu beachten. Ohne Bedeutung für die Kreditvergabe bei vermieteten Immobilien ist das Alter des Eigentümers, da regelmäßig die Mieteinnahmen das Darlehen finanzieren und nicht die sonstigen Einnahmen des Vermieters. Das Alter darf daher kein Kriterium bei der Kreditvergabe darstellen.

Schließlich benötigen Eigentümer von Wohnimmobilien Kredite für Investitionen in Maßnahmen zur Barrierefreiheit. Bei vermieteten Immobilien kann auf die vorherigen Ausführungen verwie-

sen werden. Bei selbstgenutzten Immobilien dürfen Kreditnehmer nicht aufgrund ihres Alters diskriminiert werden. Auch derartige Investitionen erhöhen den Wert der Immobilie. Daher darf es keine Rolle spielen, ob der Darlehensnehmer nach der Lebenswahrscheinlichkeit die Rückzahlung des Kredits erlebt oder nicht, wenn das Darlehen im Grundbuch abgesichert ist, da sich die Erben entscheiden können, ob sie die Rückzahlungspflichten übernehmen oder das Darlehen durch den Verkauf der Immobilie tilgen. Deswegen ist bei der Kreditvergabe nicht auf die Person des Darlehensnehmers allein abzustellen.

Die Regelung zu den Immobilienverzehrkrediten ist wenig praxisrelevant. Ein Versuch der Investitionsbank Schleswig-Holstein, Immobilienverzehrkredite in den schleswig-holsteinischen Markt einzuführen, sind mangels Nachfrage eingestellt worden.

Zusammenfassend stellt sich für Haus & Grund Schleswig-Holstein die Frage, warum die Wohnimmobilienkreditrichtlinie hierzulande überhaupt benötigt wird. Jedenfalls darf sie nicht dazu führen, dass Eigentümer von Wohnimmobilien oder solche, die es werden wollen, schwieriger an Darlehen kommen als zuvor.

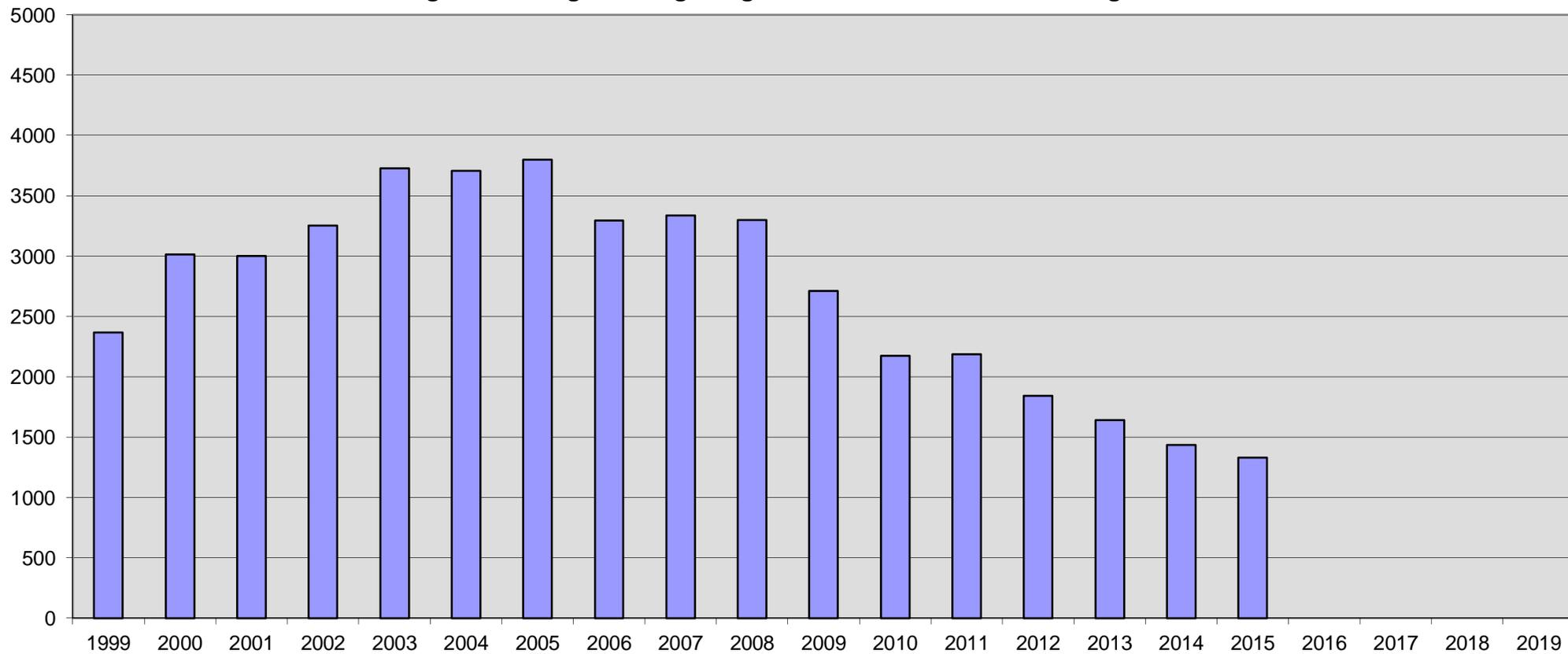
Sollte es zu einer Anhörung im zuständigen Ausschuss des Landtages kommen, sind wir selbstverständlich gern bereit, unsere Argumente persönlich darzulegen.

Mit freundlichen Grüßen und
den besten Wünschen für das neue Jahr 2017



Alexander Blažek

Anträge auf Zwangsversteigerungen von Immobilien in Schleswig-Holstein



Quelle: Haus & Grund Schleswig-Holstein