

Keine neuen Auflagen für Immobilienkredite

Einkommensbezogene Schwellenwerte sind ein Irrweg

Vorhaben der Bundesregierung

Der Koalitionsvertrag von SPD, Bündnis 90/Die Grünen und FDP sieht vor, der deutschen Bankenaufsicht (BaFin) bei Immobilienkrediten zwei neue aufsichtsrechtliche Instrumente an die Hand zu geben:

- Einen Schwellenwert für das Verhältnis der Gesamtverschuldung zum Einkommen (Debt-to-Income-Ratio, DTI) und
- Einen Schwellenwert für das Verhältnis des Schuldendienstes zum Einkommen (Debt-Service-to-Income-Ratio, DSTI).

Die Bundesregierung will dazu bis Sommer 2024 eine gesetzliche Regelung auf den Weg bringen.

Position

Wir brauchen dringend zusätzlichen bezahlbaren Wohnraum. Neue Hemmnisse, die die Finanzierung des Wohnungsbaus erschweren, sind der falsche Weg. Das gilt auch für die geplanten einkommensbezogenen Schwellenwerten für Immobilienkredite. Sie sind sachlich nicht erforderlich und würden das Kreditgeschehen erheblich belasten. Schon die Diskussion darüber verstärkt die Unsicherheit am Wohnimmobilienmarkt und dürfte die Nachfrage nach Baufinanzierungen weiter abschwächen.

Für neue einkommensbezogene Eingriffsrechte der Aufsicht gibt es keinen Anlass

Die sachgerechte Beurteilung von Kreditrisiken ist das Kernelement des Kreditgeschäfts und für Finanzinstitute überlebenswichtig. Banken haben an unverantwortlicher Kreditvergabe keinerlei Interesse, und es gibt keine Anzeichen dafür, dass sie in diese Richtung tendieren. Zudem benötigt die Aufsicht solche Instrumente nicht. Die BaFin könnte die Einkommenslage der Kreditnehmer schon heute durch Vorgaben zur Kreditrückzahlung indirekt berücksichtigen.

Einkommensperspektiven werden realitätsfremd ausgeblendet

Die Schwellenwerte, die hier zur Diskussion stehen, werden stichtagsbezogen festgestellt. Sie vernachlässigen damit die Einkommensentwicklung und eignen sich kaum dafür, die langfristige Fähigkeit der Kreditnehmer zum Schuldendienst zu beurteilen. Auf dieser Basis

würde es deutlich schwieriger, Kreditentscheidungen zu treffen, die gleichzeitig risikogerecht und kundenorientiert sind.

Regionale Unterschiede bleiben unbeachtet, Wohneigentumserwerb wird erschwert

Mutmaßlich bundeseinheitliche einkommensbezogene Vorgaben können regionalen Unterschieden auf dem Wohnimmobilienmarkt ebenso wenig adäquat Rechnung tragen wie unterschiedlichen Kompetenzprofilen von Kreditgebern. Zudem würde es mit den geplanten Instrumenten insbesondere für junge Familien und Personen mit geringem bis mittlerem Einkommen schwerer, Wohneigentum bauen oder zu erwerben. Das verschärft die Wohnungsnot insgesamt.

Die geplante Regulierung wäre ein Bürokratiebooster

Die Definition des maßgeblichen Einkommensbegriffs, die Berücksichtigung verschiedener Einkommensquellen und die Akquise und Aufbereitung der entsprechenden Daten brächten erhebliche zusätzliche Bürokratie mit sich. Dieser Aufwand entstünde nicht erst dann, wenn die BaFin die beschriebenen Schwellenwerte tatsächlich in Kraft setzt. Finanzinstitute müssten sich schon mit Einführung der bloßen Option darauf vorbereiten. Das Anliegen, trotz drohender oder tatsächlicher neuer Auflagen weiter unterschiedlichen Gegebenheiten chancenorientiert Rechnung zu tragen, würde den Aufwand nochmals erhöhen.

Ansprechpartner

Dr. Benedikt Rüchardt

Abteilung Wirtschaftspolitik

Telefon 089-551 78-252

benedikt.ruechardt@vbw-bayern.de

www.vbw-bayern.de

Hinweis:

Alle Angaben dieser Publikation beziehen sich ohne jede Diskriminierungsabsicht grundsätzlich auf alle Geschlechter.