

Referentenentwurf

des Bundesministeriums der Finanzen

Verordnung zur Durchführung von Maßnahmen zur Begrenzung makroprudenzieller Risiken im Bereich der Darlehensvergabe zum Bau oder zum Erwerb von Wohnimmobilien

(Wohnimmobiliendarlehensrisikoverordnung)

A. Problem und Ziel

Mit dem Finanzaufsichtsrechtergänzungsgesetz wurde in § 48u des Kreditwesengesetzes (KWG), in § 5 Absatz 8a des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) sowie in § 308b des Versicherungsaufsichtsgesetzes (VAG) die Grundlage dafür geschaffen, dass die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (Bundesanstalt) Maßnahmen zur Begrenzung makroprudenzieller Risiken im Bereich der Darlehensvergabe zum Bau oder zum Erwerb von Wohnimmobilien anordnen kann. Mit der Schaffung dieser neuen Instrumente soll möglichen Gefahren für die Finanzstabilität entgegengewirkt werden können, die sich im Zusammenhang mit einer Überbewertung auf Wohnimmobilienmärkten, nachlassenden Kreditvergabestandards sowie einer übermäßigen Expansion der Kreditvergabe ergeben können. Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht kann mit diesen neuen Instrumenten den gewerblichen Darlehensgebern, die dem KWG, dem KAGB oder dem VAG unterliegen, bestimmte Mindeststandards für die Vergabe neuer Darlehen für den Erwerb oder Bau von Wohnimmobilien vorgeben, wenn und soweit dies zur Abwehr einer drohenden Gefahr für die Finanzstabilität erforderlich ist.

B. Lösung

Erlass einer Rechtsverordnung zu näheren Vorgaben bei Erlass einer Allgemeinverfügung nach § 48u Absatz 5 KWG, § 308b S. 1 VAG und § 5 Absatz 8a KAGB

C. Alternativen

Keine.

D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Keine.

E. Erfüllungsaufwand

E.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

Für die Bürgerinnen und Bürger entsteht kein Erfüllungsaufwand.

Keine.E.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Die Wirtschaft wird durch die neuen Regelungen voraussichtlich um 19.583.313,98 Euro belastet.

Der wiederkehrende Erfüllungsaufwand für die Überprüfung der festgelegten Beschränkungen beträgt 328.397,82 Euro und der einmalige Erfüllungsaufwand aufgrund der Anpassung der Systeme wird auf 19.254.916,16 Euro geschätzt.

Es werden keine neuen Informationspflichten eingeführt.

E.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung

Für die Bundesverwaltung entsteht je Maßnahme i.S.d. des § 1 Absatz 1 und je Überprüfung i.S.d. § 12 Erfüllungsaufwand in Höhe von 69.672,12 Euro.

F. Weitere Kosten

Keine.

Referentenentwurf des Bundesministeriums der Finanzen

Verordnung zur Durchführung von Maßnahmen zur Begrenzung makroprudenzieller Risiken im Bereich der Darlehensvergabe zum Bau oder zum Erwerb von Wohnimmobilien

(Wohnimmobiliendarlehensrisikoverordnung)

Vom [Stand September 2019]

Das Bundesministerium der Finanzen verordnet

- auf Grund des § 48u Absatz 5 des Kreditwesengesetzes, der durch Artikel 1 Nummer 12 des Gesetzes vom 6. Juni 2017 (BGBl. I S. 1495) eingefügt worden ist, in Verbindung mit § 1 Absatz 2 des Zuständigkeitsanpassungsgesetzes vom 16. August 2002 (BGBl. I S. 3165) und dem Organisationserlass vom 14. März 2018 (BGBl. I S. 374) nach Anhörung der Spitzenverbände der Institute im Benehmen mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, dem Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, dem Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat und der Deutschen Bundesbank,
- auf Grund des § 5 Absatz 8a Satz 3 des Kapitalanlagegesetzbuches, der durch Artikel 3 Nummer 2 Buchstabe b des Gesetzes vom 6. Juni 2017 (BGBl. I S. 1495) eingefügt worden ist, und
- auf Grund des § 308b Satz 3 des Versicherungsaufsichtsgesetzes, der durch Artikel 4 Nummer 16 des Gesetzes vom 6. Juni 2017 (BGBl. I S. 1495) eingefügt worden ist, nach Anhörung der Spitzenverbände der Unternehmen:

§ 1

Anwendungsbereich

(1) Diese Verordnung gilt für Maßnahmen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (Bundesanstalt) gegenüber Darlehensgebern nach § 48u Absatz 1 Satz 1 des Kreditwesengesetzes, nach § 5 Absatz 8a Satz 1 des Kapitalanlagegesetzbuches und nach § 308b Satz 1 des Versicherungsaufsichtsgesetzes.

(2) Die Maßnahmen nach Absatz 1 gelten nicht für Darlehen, die vor dem in der Allgemeinverfügung nach § 4 Absatz 3 Nummer 6 genannten Zeitpunkt vergeben wurden oder bei denen vor diesem Zeitpunkt die Bedingungen der Darlehensvergabe vertraglich bindend vereinbart wurden. Sie gelten auch nicht für Bauspardarlehen, auf die nach § 1 Absatz 2 Satz 1 des Bausparkassengesetzes ein Rechtsanspruch aus dem Abschluss eines bestehenden Bausparvertrages vor diesem Zeitpunkt entstanden ist.

(3) Sofern lediglich einzelne Bedingungen der Darlehensvergabe vor dem in der Allgemeinverfügung nach § 4 Absatz 3 Nummer 6 festgelegten Zeitpunkt vertraglich bindend vereinbart wurden sind die Maßnahmen nach Absatz 1 nur auf diese Bedingungen nicht anzuwenden.

Begriffsbestimmungen

Im Sinne dieser Verordnung ist oder sind:

1. gewerbliche Darlehensgeber
 - a) Kreditinstitute im Sinne des § 1 Absatz 1 des Kreditwesengesetzes,
 - b) Zweigniederlassungen von Unternehmen mit Sitz in einem anderen Staat des Europäischen Wirtschaftsraums, auf die die Regelung des § 48u des Kreditwesengesetzes nach § 53b Absatz 3 Nummer 8 des Kreditwesengesetzes entsprechend anzuwenden ist,
 - c) Kapitalverwaltungsgesellschaften im Sinne des § 17 Absatz 1 Satz 1 des Kapitalanlagegesetzbuches, die für Rechnung eines Alternativen Investmentfonds (AIF) Gelddarlehen gewähren sowie
 - d) Unternehmen im Sinne des § 1 Absatz 1 des Versicherungsaufsichtsgesetzes;
2. Wohnimmobilie eine im Inland belegene Wohnimmobilie im Sinne des Artikels 4 Absatz 1 Nummer 75 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 26. Juni 2013 über Aufsichtsanforderungen an Kreditinstitute und Wertpapierfirmen und zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 648/2012 (ABl. L 176 vom 27.6.2013, S. 1; L 208 vom 2.8.2013, S. 68; L 321 vom 30.11.2013, S. 6; L 193 vom 21.7.2015, S. 166; L 20 vom 25.1.2017, S. 3), die zuletzt durch die Verordnung (EU) 2019/876 (ABl. L 150 vom 7.6.2019, S. 1) geändert worden ist;
3. Darlehen sämtliche auf vertraglichen Vereinbarungen beruhenden entgeltlichen oder unentgeltlichen Darlehen oder Finanzierungshilfen;
4. Darlehen zum Bau oder Erwerb von im Inland belegenen Wohnimmobilien Darlehen, die bestimmt sind
 - a) für den Erwerb oder für die Erhaltung von Eigentumsrechten oder dinglichen Nutzungsrechten
 - aa) an zu Wohnzwecken bebaubaren Grundstücken oder an mit einer Wohnimmobilie oder mit mehreren Wohnimmobilien bebauten Grundstücken oder
 - bb) an bestehenden oder zu errichtenden Wohnimmobilien oder
 - b) für den Erwerb oder für die Erhaltung von grundstücksgleichen Rechten an einem zu Wohnzwecken bebaubaren Grundstück oder an einem mit einer Wohnimmobilie oder mit mehreren Wohnimmobilien bebauten Grundstück;
5. Darlehen zum Aus- und Umbau oder zur Sanierung von Wohnimmobilien im Eigentum des Darlehensnehmers nur solche, die nicht im Zusammenhang mit dem Erwerb des Eigentums an der Wohnimmobilie stehen;
6. Darlehen für Maßnahmen, für die eine soziale Wohnraumförderung im Sinne des § 1 Absatz 1 des Wohnraumförderungsgesetzes oder nach entsprechenden landesrechtlichen Regelungen zugesagt ist, solche Darlehen, die der Finanzierung der entsprechenden Maßnahme dienen;
7. notleidende Darlehen solche Darlehen, bei denen ein Ausfall des Darlehensschuldners nach Artikel 178 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 gegeben ist;

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.

§ 3

Weitere Begriffsbestimmungen und Wertfestlegung bei einschränkenden Maßnahmen

(1) Für die Festlegung der Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation und der Amortisationsanforderung nach § 48u Absatz 2 des Kreditwesengesetzes ist

1. gesamtes Fremdkapitalvolumen einer Immobilienfinanzierung die Summe aller Darlehen, die der Finanzierung des Baus oder des Erwerbs der betreffenden Wohnimmobilien dienen;
2. Marktwert der Wohnimmobilie der aktuelle Wert einer Wohnimmobilie;
3. endfälliges Darlehen der Kredit, auf den während der Laufzeit nur Zinszahlungen ohne Tilgung zu leisten sind.

(2) Der Marktwert einer Wohnimmobilie nach Absatz 1 Nummer 2 wird ermittelt nach

1. dem durch Schätzung gewonnenen Wert, zu dem die Wohnimmobilie am Tag der Bewertung nach angemessener Vermarktung im Rahmen eines zu marktüblichen Konditionen getätigten Geschäfts, das die Parteien in Kenntnis der Sachlage umsichtig und ohne Zwang abschließen, von einem veräußerungswilligen Verkäufer auf einen kaufwilligen Käufer übergehen dürfte;
2. einem Wohnimmobilientransaktionswert in der notariellen Urkunde zum Bau oder Erwerb der Wohnimmobilie oder
3. dem mittels anerkannter Bewertungsverfahren durch einen unabhängigen externen oder internen Sachverständigen festgelegten Marktwert.

Können mehrere Werte ermittelt werden, so ist der niedrigste ermittelte Wert anzusetzen. Kann nur einer der drei Werte ermittelt werden, so ist dieser Wert anzusetzen.

(3) Der Beleihungswert nach § 48u Absatz 3 des Kreditwesengesetzes ist der aktuelle Wert der Wohnimmobilie, der nach den Anforderungen des § 22 der Solvabilitätsverordnung ermittelt wird.

§ 4

Verfahren zum Erlass einer Allgemeinverfügung

(1) Die Deutsche Bundesbank unterrichtet die Bundesanstalt und das Bundesministerium der Finanzen unverzüglich, wenn sie im Rahmen ihrer Finanzstabilitätsanalysen nach § 1 Absatz 1 Nummer 1 des Finanzstabilitätsgesetzes zu der Einschätzung gelangt, dass es auf Grund der systemischen Risikolage im Bereich der Darlehensvergabe zum Bau oder

Erwerb von Wohnimmobilien zu einer Störung der Funktionsfähigkeit des Finanzsystems oder einer Gefährdung der Finanzstabilität kommen könnte.

(2) Hält die Bundesanstalt nach einer Unterrichtung nach Absatz 1 oder aufgrund eigener Erkenntnisse den Einsatz von Maßnahmen nach § 1 Absatz 1 für geboten, um einer Störung der Funktionsfähigkeit des Finanzsystems oder einer Gefährdung der Finanzstabilität entgegenzuwirken, erarbeitet sie den Entwurf einer Allgemeinverfügung zur Anordnung entsprechender Maßnahmen.

(3) Der Entwurf der Allgemeinverfügung nach Absatz 2 enthält mindestens folgende Bestandteile:

1. die Festlegung einer oder mehrerer Beschränkungen bei der Vergabe von Darlehen zum Bau oder Erwerb von Wohnimmobilien,
2. die Festlegung eines Freikontingents,
3. die Festlegung einer Bagatellgrenze,
4. die Festlegung einer Obergrenze für das Darlehensvolumen im Verhältnis zum gesamten Neugeschäft für Wohnimmobilienfinanzierungen eines gewerblichen Darlehensgebers, das in einem bestimmten Zeitraum im Rahmen der Bagatellgrenze vergeben werden darf,
5. die Festlegung eines oberen und eines unteren Schwellenwerts,
6. die Festlegung eines Zeitpunktes, ab dem die Beschränkungen einzuhalten sind, sowie
7. eine Begründung der festgelegten Maßnahmen.

(4) Nach Durchführung der in § 48u Absatz 6 Satz 1 des Kreditwesengesetzes, in § 5 Absatz 8a Satz 2 des Kapitalanlagegesetzbuchs und in § 308b Satz 1 des Versicherungsaufsichtsgesetzes vorgesehenen Anhörungen entscheidet die Bundesanstalt unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen über den Erlass der Allgemeinverfügung.

(5) Bei der Entscheidung über Maßnahmen und bei der Festlegung der einzelnen Bestandteile nach Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 bis 6 sowie bei der Entscheidung über die Zulassung von Ausnahmen nach § 48u Absatz 1 Satz 5 des Kreditwesengesetzes sind jeweils die mit der Maßnahme verfolgten Ziele gegen die dadurch herbeigeführten Einschränkungen bei der Darlehensvergabe unter Berücksichtigung der zu erwartenden weiteren Auswirkungen abzuwägen. Bei der Entscheidung für eine Maßnahme ist ferner darauf zu achten, dass die Maßnahme hinreichend das Neugeschäft an Wohnimmobilienfinanzierungen erfasst. Besonderheiten bei Immobilier-Verbraucherdarlehen und bei Darlehen an Darlehensnehmer, die Wohnimmobilien gewerbsmäßig bauen oder erwerben, sowie die geplante Nutzung der Wohnimmobilie können bei der Festlegung von Maßnahmen berücksichtigt werden.

(6) Die Bundesanstalt arbeitet bei der Festlegung von Beschränkungen eng mit der Deutschen Bundesbank zusammen. Die Bundesanstalt entscheidet im Einvernehmen mit der Deutschen Bundesbank über die Kalibrierung der festzulegenden Beschränkungen nach Absatz 3 Satz 1 Nummer 1, die Anordnungen nach Absatz 3 Satz 1 Nummer 2, 3 und 5, die Festlegung nach Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 sowie die Zulassung von Ausnahmen nach § 48u Absatz 1 Satz 5 des Kreditwesengesetzes.

§ 5

Darlehensvergabe unter festgelegten Beschränkungen

(1) Wurden Maßnahmen nach § 1 Absatz 1 festgelegt, können Darlehen zum Bau oder Erwerb von im Inland belegenen Wohnimmobilien nur vergeben werden im Rahmen

1. der festgelegten Beschränkung durch eine Obergrenze für die Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation und durch eine Amortisationsanforderung,
2. der Ausnahmenregelungen,
3. des Freikontingents,
4. der Bagatellgrenze oder
5. des unteren und oberen Schwellenwertes.

(2) Sofern die Vergabe eines Darlehens oder mehrerer Darlehen zum Zweck einer Wohnimmobilienfinanzierung nicht in voller Höhe einer der unter Absatz 1 Nummer 2 bis 5 genannten Rahmen unterliegt, findet für die Vergabe in voller Höhe die Beschränkung nach Absatz 1 Nummer 1 Anwendung. Eine Kombination von Ausnahmeregelungen, Freikontingent, Bagatellgrenze und Schwellenwerten ist auch bei der Vergabe mehrerer Darlehen an einen Darlehensnehmer nicht zulässig. Darlehen, die der Ausnahme nach § 8 Absatz 2 unterliegen, bleiben bei der Anwendung der Sätze 1 und 2 unberücksichtigt.

§ 6

Obergrenze für die Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation

(1) Die Obergrenze für die Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation gilt für

1. die von einem Darlehensgeber vergebenen Darlehen, und zwar für
 - a) jedes Darlehen einzeln sowie
 - b) das von dem Darlehensgeber insgesamt zur Verfügung gestellte Fremdkapitalvolumen einer Wohnimmobilienfinanzierung sowie
2. die dem Darlehensgeber bekannte Gesamtfinanzierung unter Berücksichtigung der Fremdfinanzierungen Dritter.

(2) Der Darlehensgeber kann bei der Anwendung der Obergrenze auf die Gesamtfinanzierung nach Absatz 1 Nummer 2 die Angaben des Darlehensnehmers oder Auskünfte anderer Stellen verwenden. § 18a Absatz 3 des Kreditwesengesetzes gilt entsprechend. Hierbei bleiben solche Fremdfinanzierungen Dritter unberücksichtigt, die Bestandteil einer sozialen Wohnraumförderung im Sinne des Wohnraumförderungsgesetzes oder nach entsprechenden landesrechtlichen Regelungen sind und den Eigenmitteln des Darlehensnehmers gleichzustellen sind.

§ 7

Amortisationsanforderung

(1) Bei Darlehen mit regelmäßigen Tilgungsleistungen legt die Bundesanstalt die Länge des Zeitraums und die Höhe des in diesem Zeitraum mindestens zu tilgenden Bruchteils fest. Darlehensgeber haben die Anforderungen der Bundesanstalt im Rahmen der Vertragsgestaltung mit Darlehensnehmern zu beachten.

(2) Bei endfälligen Darlehen legt die Bundesanstalt durch die Amortisationsanforderung eine maximale Laufzeit der Darlehensverträge fest.

(3) Die Beschränkung durch eine Amortisationsanforderung nach Absatz 1 oder nach Absatz 2 ist auf jedes der von einem Darlehensgeber vergebene Darlehen einzeln anzuwenden.

§ 8

Ausnahmen

(1) Die Ausnahmen nach § 48u Absatz 1 Satz 3 des Kreditwesengesetzes und mögliche weitere von der Bundesanstalt nach § 48u Absatz 1 Satz 5 des Kreditwesengesetzes zugelassene Ausnahmen jeweils auch in Verbindung mit § 5 Absatz 8a Satz 2 des Kapitalanlagegesetzbuches und § 308b Satz 2 des Versicherungsaufsichtsgesetzes gelten nur für Darlehen, auf die insgesamt und in voller Höhe mindestens eine dieser Ausnahmen zutrifft.

(2) Darlehen für Maßnahmen, für die eine soziale Wohnraumförderung im Sinn des § 1 Absatz 1 des Wohnraumförderungsgesetzes oder nach entsprechenden landesrechtlichen Regelungen zugesagt ist, sind von den festgelegten Beschränkungen ausgenommen, soweit das Darlehen zur Finanzierung solcher Maßnahmen dient, auf die sich die Förderzusage ausdrücklich erstreckt. Dient das Darlehen nur teilweise der Finanzierung einer Maßnahme, die 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; Absatz 1 findet insoweit keine Anwendung.

§ 9

Freikontingent

(1) Der von der Bundesanstalt als Freikontingent festgelegte prozentuale Anteil gilt einheitlich für alle gewerblichen Darlehensgeber. Das Freikontingent bezieht sich auf das Volumen der von einem gewerblichen Darlehensgeber in der laufenden Bezugsperiode insgesamt neu vergebenen Darlehen zum Bau oder Erwerb von im Inland belegenen Wohnimmobilien. Als Bezugsperiode für die Anwendung des Freikontingents gilt das Kalenderjahr.

(2) Ein Darlehensgeber kann Darlehen zum Bau oder Erwerb von Wohnimmobilien unter Bezugnahme auf das Freikontingent nur dann vergeben, wenn er alle Darlehen, die Bestandteil des gesamten Fremdkapitalvolumens der Wohnimmobilienfinanzierung sind, im Rahmen des Freikontingents vergibt. Eine anteilige Berücksichtigung eines Darlehens als Bestandteil des Freikontingents ist nicht möglich.

(3) Neu vergebene Wohnimmobiliendarlehen, die nicht den von der Bundesanstalt festgelegten Beschränkungen unterliegen, weil für sie die Regelungen zu den Ausnahmen nach § 48u Absatz 1 Satz 3 und Satz 5 des Kreditwesengesetzes, zur Bagatellgrenze nach § 48u Absatz 3 Nummer 2 des Kreditwesengesetzes in Verbindung mit § 10 oder die

Schwellenwertregelung nach § 48u Absatz 3 Nummer 3 und 4 des Kreditwesengesetzes in Verbindung mit § 11 gelten, werden nicht auf das Volumen des Freikontingents angerechnet.

§ 10

Bagatellgrenze

(1) Die Bagatellgrenze wird nach Maßgabe von § 4 Absatz 5 unter Berücksichtigung des Mindestwertes nach § 48u Absatz 3 Satz 2 des Kreditwesengesetzes festgelegt.

(2) Der als Obergrenze festgelegte prozentuale Anteil der unter die Bagatellgrenze fallenden Darlehen im Verhältnis zum gesamten Neugeschäft für Wohnimmobilienfinanzierungen gilt einheitlich für alle gewerblichen Darlehensgeber. Als Bezugsperiode für die Anwendung dieser Obergrenze gilt das Kalenderjahr.

(3) Werden im Rahmen einer Wohnimmobilienfinanzierung mehrere Darlehen zum Bau oder zum Erwerb von Wohnimmobilien an einen Darlehensnehmer vergeben, bezieht sich die Bagatellgrenze auf das gesamte Fremdkapitalvolumen im Sinne des § 3 Absatz 1 Nummer 1. Eine anteilige Berücksichtigung der Bagatellgrenze in Bezug auf die insgesamt an den Darlehensnehmer zu vergebende Darlehenssumme ist nicht möglich. Dies gilt auch, wenn die Darlehen zum Bau oder zum Erwerb von Wohnimmobilien von mehreren Darlehensgebern vergeben werden. Der Darlehensgeber kann insoweit die Angaben des Darlehensnehmers oder Auskünfte anderer Stellen verwenden. § 18a Absatz 3 des Kreditwesengesetzes gilt entsprechend.

§ 11

Unterer und oberer Schwellenwert

(1) Werden durch einen gewerblichen Darlehensgeber mehrere Darlehen zum Bau oder zum Erwerb von Wohnimmobilien vergeben, fallen solche Darlehen nur dann unter diese Schwellenwertregelung, wenn die Vergabe aller Darlehen insgesamt den Bedingungen der Schwellenwertregelung nach § 48u Absatz 3 Nummer 3 und 4 genügt. Der Darlehensgeber kann insoweit die Angaben des Darlehensnehmers oder Auskünfte anderer Stellen verwenden. § 18a Absatz 3 des Kreditwesengesetzes gilt entsprechend.

(2) Übersteigen die durch die Bestellung von Hypotheken oder Grundschulden an der Immobilie gesicherten Darlehensforderungen die jeweiligen Schwellenwerte oder wurde kein aktueller Beleihungswert ermittelt, kommt die jeweilige Schwellenwertregelung nicht zur Anwendung. Eine anteilige Berücksichtigung der Schwellenwertregelung erfolgt nicht.

§ 12

Überprüfung festgelegter Beschränkungen

(1) Die Bundesanstalt überprüft festgelegte Beschränkungen mindestens alle sechs Monate daraufhin, ob und inwieweit die dem Erlass der Allgemeinverfügung zugrunde gelegte systemische Risikolage im Bereich der Darlehensvergabe fortbesteht und ob die Maßnahmen weiterhin geboten sind. Die Überprüfung ist zu dokumentieren.

(2) Die Bundesanstalt hat bei der Überprüfung folgende Umstände zu berücksichtigen, sofern sich hierzu seit der letzten Entscheidung über Maßnahmen oder der letzten Überprüfung neue Erkenntnisse ergeben haben:

1. Finanzstabilitätsanalysen nach § 1 Absatz 1 Nummer 1 des Finanzstabilitätsgesetzes und
2. weitere Erkenntnisse wie
 - a) die Preisentwicklung für Wohnimmobilien,
 - b) die Entwicklung der Neuvergabe von Darlehen,
 - c) die Entwicklung der Kreditvergabestandards,
 - d) die Entwicklung der Zinsen oder
 - e) Entwicklungen der Realwirtschaft, insbesondere der Bauwirtschaft, mit Blick auf mögliche wirtschaftliche Nebenwirkungen.

(3) Mindestens nach Abschluss jeder zweiten Überprüfung nach Absatz 1 legt die Bundesanstalt der Deutschen Bundesbank einen Überprüfungsbericht vor.

(4) Die Deutsche Bundesbank unterstützt die Bundesanstalt bei der Überprüfung nach Absatz 1 und bei der Erstellung des Überprüfungsberichts nach Absatz 3, insbesondere indem die Deutsche Bundesbank der Bundesanstalt ihre Beobachtungen, Feststellungen und Einschätzungen mitteilt, die für die Überprüfung und die Erstellung des Überprüfungsberichts erforderlich sind.

§ 13

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Begründung

A. Allgemeiner Teil

I. Zielsetzung und Notwendigkeit der Regelungen

Die mit Inkrafttreten des Finanzaufsichtsrechtergänzungsgesetzes am 10. Juni 2017 neu eingeführten Regelungen des § 48u Kreditwesengesetz (KWG), des § 5 Absatz 8a Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) sowie des § 308b Versicherungsaufsichtsgesetz (VAG) schaffen die Grundlage dafür, dass die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (Bundesanstalt) Maßnahmen zur Begrenzung makroprudenzieller Risiken im Bereich der Darlehensvergabe zum Bau oder zum Erwerb von Wohnimmobilien anordnen kann. Mit diesen neuen Instrumenten kann die Bundesanstalt gewerblichen Darlehensgebern, die dem KWG, dem KAGB oder dem VAG unterliegen, bestimmte Mindeststandards für die Vergabe neuer Darlehen für den Erwerb oder Bau von Wohnimmobilien vorgeben, wenn und soweit dies zur Abwehr einer drohenden Gefahr für die Finanzstabilität erforderlich ist. Grundlage für die Anordnung der Instrumente bilden die gesetzlichen Regelungen im KWG, im KAGB sowie im VAG. § 48u Absatz 5 KWG ermächtigt das Bundesministerium der Finanzen, im Wege einer Rechtsverordnung nähere Regelungen zu den neuen Maßnahmen zur Begrenzung makroprudenzieller Risiken im Bereich der Darlehensvergabe zum Bau oder zum Erwerb von Wohnimmobilien zu erlassen, wie etwa Begriffsbestimmungen, sowie Regelungen zur Zusammenarbeit zwischen der Bundesanstalt und der Deutschen Bundesbank. Aufgrund der Verweisungsnormen der § 5 Absatz 8a Satz 3 KAGB und § 308b Satz 3 VAG gilt die Verordnungsermächtigung des § 48u Absatz 5 KWG auch für Anordnungen der Bundesanstalt aufgrund des § 5 Absatz 8a KAGB sowie des § 308b Absatz 1 Satz 2 VAG. Von dieser Verordnungsermächtigung soll Gebrauch gemacht werden, damit insbesondere für die gewerblichen Darlehensgeber ein hohes Maß an Rechtssicherheit über die neuen Maßnahmen sowie die Gelegenheit zur Vorbereitung auf ihre Anwendung besteht, unabhängig davon, ob es tatsächlich zur Feststellung einer makroprudenziellen Gefahrenlage kommt, die den Einsatz der Instrumente erforderlich macht.

Der Erlass einer einheitlichen Rechtsverordnung für die Anwendungsbereiche des KWG, das KAGB und des VAG gewährleistet, dass sämtliche gewerblichen Darlehensgeber im Wohnimmobilienbereich, also neben den Kreditinstituten auch Versicherungsunternehmen und Kapitalverwaltungsgesellschaften im Falle einer Anordnung der neuen makroprudenziellen Instrumente gleichermaßen erfasst werden können.

II. Wesentlicher Inhalt des Entwurfs

Entsprechend der Verordnungsermächtigung enthält die Verordnung nähere Regelungen zu den in § 48u Absätzen 1 bis 4 verwendeten Begriffen bzw. deren Definitionen sowie nähere Regelungen zur Anordnung der Beschränkungen nach § 48u Absatz 2 KWG und zu den Anordnungen nach § 48u Absatz 3 KWG. Auch enthält die Rechtsverordnung nähere Regelungen zur Zusammenarbeit zwischen Bundesanstalt und Deutscher Bundesbank, insbesondere mit Blick auf die Mitwirkung der Deutschen Bundesbank bei und im Vorfeld einer Festlegung von Beschränkungen durch die Bundesanstalt nach § 48u Absatz 1 KWG sowie deren Überprüfung nach Festlegung.

III. Alternativen

Die Alternative, die gesetzlich eingeräumte Verordnungsermächtigung nicht auszuüben, wäre nicht sachgerecht. Die Rechtsverordnung enthält nähere Regelungen, die für einen

möglichen künftigen Einsatz der Instrumente erforderlich sind und schafft damit frühzeitig und belastbar Klarheit für alle Beteiligten, die im Falle eines Einsatzes der Instrumente betroffen wären. Ihr Erlass entspricht damit auch der in § 48u Absatz 5 und 6 KWG zum Ausdruck kommenden Vorstellung, vor einer Anwendung der Instrumente im Gefahrenfall zu allen zu treffenden Regelungen eine umfassende und frühzeitige Konsultation zu ermöglichen.

IV. Regelungskompetenz

Die Ermächtigung des Bundesministeriums der Finanzen zum Erlass dieser Verordnung folgt aus § 48u Absatz 5 KWG bzw. § 5 Absatz 8a Satz 3 KAGB bzw. § 308b Satz 3 VAG jeweils in Verbindung mit § 48u Absatz 5 KWG. Die Verordnung bedarf nicht der Zustimmung des Bundesrates und wird erst nach Anhörung der Spitzenverbände der Institute bzw. Unternehmen und im Benehmen mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, dem Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, dem Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat und der Deutschen Bundesbank erlassen.

V. Vereinbarkeit mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen

Der Gesetzesentwurf steht mit dem Recht der Europäischen Union und mit völkerrechtlichen Verträgen, die die Bundesrepublik Deutschland abgeschlossen hat, im Einklang. Insbesondere greifen die näheren Regelungen zu den Instrumenten zur Regulierung der Darlehensvergabe nach § 48u KWG, § 5 KAGB und § 308b VAG nicht in die unionsrechtlich abschließend geregelten Bereiche des Bankaufsichtsrechts ein. In Erwägungsgrund 16 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 26. Juni 2013 über Aufsichtsanforderungen an Kreditinstitute und Wertpapierfirmen wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Aufsichtsbehörden eines Mitgliedstaates die Möglichkeit haben sollen, makroprudenzielle oder systemische Risiken in diesem Mitgliedstaat durch bestimmte nationale Maßnahmen zu adressieren.

VI. Verordnungsfolgen

Außenwirkung für gewerbliche Darlehensgeber und – mittelbar – für ihre Darlehensnehmer entfalten die Regelungen der Verordnung erst, wenn die Bundesanstalt von denen ihr durch KWG, KAGB und VAG eingeräumten Befugnissen Gebrauch macht und dabei Instrumente im Rahmen der hier getroffenen Bestimmungen einsetzt.

1. Rechts- und Verwaltungsvereinfachung

Die in der Verordnung enthaltenen näheren Regelungen, insbesondere Definitionen und Begriffsbestimmungen, sollen sich möglichst nahtlos in die bestehenden Definitionen und Begriffsbestimmungen des Aufsichtsrechts sowie in die von den gewerblichen Darlehensgebern bei ihrer internen Risikosteuerung verwendeten Mechanismen einfügen. Die Verordnung wird hierzu umfassend und frühzeitig konsultiert. Die vorsorgliche Festlegung im Verordnungswege dient dabei auch dazu, einen einheitlichen Standard für die Berechnung der Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation („loan-to-value“) und ein einheitliches Verständnis der Amortisationsanforderung zu entwickeln, um den Umsetzungsaufwand im Falle einer Aktivierung der Instrumente zu begrenzen.

2. Nachhaltigkeitsaspekte

Der Verordnungsentwurf steht im Einklang mit den Leitgedanken der Bundesregierung zur nachhaltigen Entwicklung im Sinne der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie. Die Regelungen sind dauerhaft tragfähig. Sie dienen dazu, ein hohes Maß an Rechtssicherheit über die

neuen Maßnahmen sowie Gelegenheit zur Vorbereitung auf ihre Anwendung zu schaffen, unabhängig davon, ob es tatsächlich zur Feststellung einer möglichen makroprudenziellen Gefahrenlage aus dem Bereich der Wohnimmobilienfinanzierung kommt, die den Einsatz der Instrumente erforderlich macht. Ein Instrumenteneinsatz, um einer möglichen Gefährdung der Finanzstabilität entgegenzuwirken, trägt somit dazu bei, die auch für die Realwirtschaft wichtige Funktionsfähigkeit des Finanzsystems (u.a. Intermediation von Kapital, Finanzierung von Investitionen) sicherzustellen. Damit können die Instrumente zu einem stabilen und nachhaltigen Wirtschaftswachstum beitragen und helfen, die sozialen Belastungen aus gesamtwirtschaftlichen Krisen zu vermeiden, die sich ansonsten aus systemischen Risiken aus der Wohnimmobilienfinanzierung ergeben könnten.

3. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

4. Erfüllungsaufwand

Regelungen, die auf nationalem / internationalem Recht basieren

Erfüllungsaufwand i.e.S. Wirtschaft

Wiederkehrender Erfüllungsaufwand

Gesetz	Paragraf	Inhalt	Komplexität	Zeit in Min.	Fallzahl	Erfüllungsaufwand gesamt
Rechtsverordnung zum § 48 Abs. 5 KWG	§ 5 Abs. 1	Monitoring festgelegter Beschränkungen	einfach	197	2.338	328.397,82 €

328.397,82 €

Einmaliger Erfüllungsaufwand

Gesetz	Paragraf	Inhalt	Komplexität	Zeit in Min.	Fallzahl	Erfüllungsaufwand gesamt
Rechtsverordnung zum § 48 Abs. 5 KWG	§ 5 Abs. 1	Anpassung der Systeme zur Ermittlung und Überwachung der Kennzahlen (LTV und Amortisationsanforderung)	hoch	5.440	2.338	16.592.630,13 €
Rechtsverordnung zum § 48 Abs. 5 KWG	§ 5 Abs. 1	Anpassung der institutsindividuellen Kreditprodukte an neue Kennzahlen (LTV und Amortisationsanforderung)	mittel	1.052	2.338	2.662.286,06 €

19.254.916,1
9 €

Wiederkehrender Erfüllungsaufwand 328.397,82 €

Einmaliger Erfüllungsaufwand 19.254.916,1
9 €

**Erfüllungsaufwand i.e.S. Wirtschaft 19.583.314,0
1 €**

Erfüllungsaufwand Verwaltung

Wiederkehrender Erfüllungsaufwand

Gesetz	Paragraf	Inhalt	Komplexität	Zeit in Min.	Fallzahl	Erfüllungsaufwand gesamt
Rechtsverordnung zum § 48 Abs. 5 KWG	§ 4 Abs. 1 iVm. Abs. 2	Feststellung einer Störung/Gefährdungslage	hoch	5100	4	27.512,80 €
Rechtsverordnung zum § 48 Abs. 5 KWG	§ 4 Abs. 3 iVm. § 48u Abs. 6 KWG	Erstellung und Anhörung des Entwurf einer Allgemeinverfügung	hoch	5220	4	28.160,16 €
Rechtsverordnung zum § 48 Abs. 5 KWG	§ 12 Abs. 1	Überprüfung der Angemessenheit festgelegter Beschränkungen	hoch	5190	2	13.999,16 €

69.672,12 €

Wiederkehrender Erfüllungsaufwand 69.672,12 €

Einmaliger Erfüllungsaufwand 0,00 €

Erfüllungsaufwand Verwaltung 69.672,12 €

Wiederkehrender Erfüllungsaufwand 328.397,82 €

Einmaliger Erfüllungsaufwand 19.254.916,1
9 €

**Erfüllungsaufwand i.e.S. Wirtschaft 19.583.314,0
1 €**

Erfüllungsaufwand gesamt

Erfüllungsaufwand i.e.S. Wirtschaft gesamt	19.583.314,0 1 €
Informationspflichten Wirtschaft gesamt	0,00 €
Erfüllungsaufwand inkl. Informationspflicht	19.583.314,0 1 €
<u>Wiederkehrender Erfüllungsaufwand</u>	
Wiederkehrender Erfüllungsaufwand i.e.S. Wirtschaft	328.397,82 €
Wiederkehrende Informationspflichten Wirtschaft	0,00 €
Erfüllungsaufwand inkl. Informationspflicht	328.397,82 €
<u>Einmaliger Erfüllungsaufwand</u>	
Einmaliger Erfüllungsaufwand i.e.S. Wirtschaft	19.254.916,1 9 €
Einmalige Informationspflichten Wirtschaft	0,00 €
Erfüllungsaufwand inkl. Informationspflicht	19.254.916,1 9 €

5. Weitere Kosten

Keine.

6. Weitere Gesetzesfolgen

Bestimmungen, die gleichstellungsrelevant sind, enthält der Gesetzentwurf nicht. Spezifische Auswirkungen auf die Lebenssituation von Frauen und Männern sind daher nicht zu erwarten.

Auch demografische Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

VII. Befristung; Evaluierung

Eine Befristung ist nicht vorgesehen. Im Zuge der Verabschiedung des Finanzaufsichtsrückergänzungsgesetzes hat der Finanzausschuss des Deutschen Bundestages auch über eine Evaluierung der neu eingefügten Regelungen für Maßnahmen zur Begrenzung makroprudenzieller Risiken beraten (Beschlussempfehlung und Bericht vom 29. März 2017, BT-Drs. 18/11774). Das Bundesministerium der Finanzen plant eine Evaluierung bis Ende des Jahres 2019; die Evaluierung soll auch der Überprüfung dienen, ob eine Ergänzung der mit dem Finanzaufsichtsrückergänzungsgesetz geschaffenen Eingriffsbefugnisse der Bundesanstalt insbesondere um die weiteren, in der Empfehlung des Ausschusses für Finanzstabilität vom 30. Juni 2015 (AFS 2015/1) genannten Instrumente mit Bezug zum Einkommen der Darlehensnehmer notwendig ist.

B. Besonderer Teil

Zu § 1 (Anwendungsbereich)

§ 1 bestimmt den Anwendungsbereich dieser Rechtsverordnung. Sie gilt demnach ausschließlich für Maßnahmen der Bundesanstalt auf der Grundlage von § 48u Absatz 1 Satz 1 KWG, § 5 Absatz 8a Satz 1 des KAGB und § 308b Satz 1 VAG.

Zu Absatz 1

Absatz 1 bestimmt, dass die Verordnung für Maßnahmen der Bundesanstalt gegenüber gewerblichen Darlehensgebern nach § 48u Absatz 1 Satz 1 KWG, § 5 Absatz 8a Satz 1 KAGB und § 308b Satz 1 VAG gilt und ergänzend zu diesen Vorschriften anzuwenden ist. Darüber hinaus finden die allgemeinen Vorgaben des KWG, KAGB und VAG zu Maßnahmen der Aufsichtsbehörden sowie in diesen Gesetzen enthaltenen Begriffsbestimmungen ebenfalls Anwendung.

Zu Absatz 2

Durch die Regelung in Absatz 2 wird gewährleistet, dass der Einsatz der Instrumente durch die Bundesanstalt dem Abschluss eines Darlehensvertrags mit von den Instrumenten abweichenden Vorgaben nicht entgegensteht, sofern die Bedingungen der Darlehensvergabe zwischen Darlehensgeber und Darlehensnehmer vor der Festlegung der Maßnahme vertraglich bindend oder vereinbart wurden. Dies dient der Gewährung von Vertrauensschutz für Darlehensvertragspartner, die die Bedingungen eines Darlehensvertrages vor dem öffentlichen Bekanntwerden einer möglichen Anordnung durch die Bundesanstalt und deren Inhalt unwiderruflich vereinbart haben. Dies gilt auch, sofern nur einzelne Bestandteile eines Darlehensvertrags unwiderruflich vor Einleitung des Konsultationsverfahrens vereinbart wurden und diese Bestandteile bei Wirksamwerden des Darlehensvertrags nicht im Einklang mit den angeordneten Maßnahmen stehen. Entsprechende Vereinbarungen sind etwa oder bei Forward-Darlehen denkbar. Weiterhin sind Bauspardarlehen, auf die nach § 1 Absatz 2 Satz 1 des Bausparkassengesetzes bei Erlass der Anordnung nach § 48u Absatz 1 KWG ein Rechtsanspruch auf den Abschluss eines Darlehens aus dem Abschluss eines Bausparvertrages vor der Festlegung besteht, vom Anwendungsbereich der Rechtsverordnung ausgenommen. Dies dient der Berücksichtigung der Besonderheiten des Bausparwesens und den spezialgesetzlichen Vorschriften für Bausparkassen und der Gewährung von Vertrauensschutz. Denn die jeweiligen Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge (ABB), die Bestandteil eines jeden Bausparvertrags werden, enthalten unter anderem bereits Regelungen zum Bauspardarlehen, insbesondere die Höhe und Fälligkeit der Leistungen des Bausparers (§ 5 Absatz 3 Nr. 1 BauSparkG). Um missbräuchliche Gestaltungen unmittelbar vor Inkrafttreten von Beschränkungen auszuschließen, bleiben diese Vertrauensschutzregelungen auf vor Einleitung der Anhörungen vereinbarte Bedingungen beschränkt. Diese Vorverlagerung des Vertrauensschutzes beschränkt nicht die Privatautonomie für Darlehensvergaben vor Inkrafttreten von Beschränkungen; hierfür bleibt allein die Regelung des Satzes 1 zum Inkrafttreten von Beschränkungen maßgeblich. Allerdings müssen nach Einleitung der Anhörungsverfahren vereinbarte Darlehen entweder bis zum Zeitpunkt, ab dem die Beschränkungen einzuhalten sind, tatsächlich umfassend und rechtswirksam vergeben werden oder aber die sich bereits abzeichnenden Beschränkungen bei der späteren Vergabe eines Darlehens einhalten.

Zu § 2 (Begriffsbestimmungen)

Entsprechend der Ermächtigungsgrundlage des § 48u Absatz 5 KWG zum Erlass dieser Rechtsverordnung enthält § 2 Definitionen relevanter Begriffe für den Erlass einer Allgemeinverfügung durch die Bundesanstalt auf der Grundlage des § 48u KWG, des § 5 Absatz 8a KAGB sowie des § 308b VAG. Darüber hinaus finden die übrigen Begriffsbestimmungen im KWG, dem KAGB und dem VAG uneingeschränkt Anwendung.

Ziffer 1 stellt fest, wer als gewerblicher Darlehensgeber Adressat für die Zwecke der Anordnung von Maßnahmen der Bundesanstalt ist. Die Einführung des Begriffs „gewerblicher Darlehensgeber“ ist erforderlich aufgrund des einheitlichen Anwendungsbereichs der Rechtsverordnung für Anordnungen der Bundesanstalt auf der Grundlage von § 48u Absatz 1 Satz 1 KWG, § 5 Absatz 8a Satz 1 KAGB und § 308b Satz 1 VAG. Der Begriff „gewerblicher Darlehensgeber“ erfasst somit sämtliche natürliche und juristische Personen sowie weitere rechtsfähige Gesellschaften, die als Darlehensgeber auf der Grundlage des KAGB, des KWG und VAG in Betracht kommen. Mit der Bezeichnung der Darlehensgeber als gewerbliche Darlehensgeber ist keine weitere Einschränkung verknüpft. Für die Zwecke dieser Verordnung werden alle Darlehensgeber, die dem KWG, dem KAGB oder dem VAG unterfallen als gewerbliche Darlehensgeber eingeordnet.

Ziffer 2 bestimmt, dass die Einordnung einer Immobilie als Wohnimmobilie anhand der entsprechenden Definition in Artikel 4 Absatz 1 Nr. 75 CRR vorzunehmen ist. Damit können zudem Entwicklungen auf der Ebene des Unionsrechts, etwa bei der Klärung von Interpretationsfragen durch die Europäische Bankenaufsichtsbehörde (EBA) im Rahmen der ihr zustehenden Kompetenzen, insoweit berücksichtigt werden. Bei Immobilien, die nicht ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden, ist im Regelfall danach zu differenzieren, ob diese überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden.

In Ziffer 3 wird der Begriff des Darlehens definiert. Die Aufnahme dieser Begriffsbestimmung in die Verordnung ist erforderlich, da im KWG keine derartige Definition enthalten ist. Eine Definition des Begriffs Kredit findet sich zwar auch in § 19 Absatz 1 KWG. Diese Begriffsbestimmung ist aber ausschließlich für die Vorschriften der §§ 14 ff KWG konzipiert und ist für eine Definition des Begriffs Darlehen für die Zwecke des Erlasses von Anordnungen gemäß § 48u Absatz 1 KWG, § 5 Absatz 8a KAGB und § 308b VAG nicht geeignet. Die hier für die Zwecke der Anordnungen nach § 48u KWG, § 5 KAGB und § 308b VAG vorgenommene Definition ist umfassend und erfasst auch unentgeltliche Darlehensgeschäfte und damit – anders als etwa die Definition des Darlehens im Bürgerlichen Gesetzbuch – insbesondere auch solche Konstellationen, in denen der Darlehensnehmer keine Verpflichtung zur Zahlung von Zinsen eingeht. Dies dient zum einen dem Ausschluss möglicher Umgehungstatbestände und damit der Sicherstellung der makroprudenziellen Wirksamkeit der Beschränkungen, soll aber zugleich klarstellen, dass die Vereinbarung über den Ausschluss von Zinszahlungen oder über die Zahlung sog. „negativer Zinsen“ der Beachtung der gemäß § 48u KWG, § 5 Absatz 8a KAGB und § 308b VAG von der Bundesanstalt angeordneten Maßnahmen nicht entgegensteht.

Ziffer 4 stellt klar, welche Darlehen von den nach § 48u Absatz 1 KWG, § 5 Absatz 8a KAGB und § 308b VAG durch die Bundesanstalt anzuordnenden Instrumenten erfasst werden. Ausschlaggebend für die Anwendung der angeordneten Instrumente ist ausschließlich die Zweckbestimmung des Darlehens. Es kommt somit darauf an, ob das Grundstück, oder das Gebäude zu Wohnzwecken genutzt werden soll. Maßgeblich ist somit allein die für den Darlehensgeber erkennbare Zwecksetzung des Darlehens im Zeitpunkt der Vereinbarung des Darlehensvertrags. Damit diese Zwecksetzung für den Darlehensgeber erkennbar ist, muss diese entweder im Darlehensvertrag aufgeführt oder aber dem Darlehensgeber zumindest bekannt sein. Positive Kenntnis des Darlehensgebers ist insoweit nicht erforderlich; es genügt, wenn der Darlehensgeber eine entsprechende Zwecksetzung aufgrund der Angaben des Darlehensnehmers oder aufgrund einer vorzunehmenden Kreditwürdigkeitsprüfung hätte erkennen können. Auch kann sich eine entsprechende Zwecksetzung für das Darlehen bereits daraus ergeben, dass das Grundstück nach bestehendem Baurecht zur Bebauung mit Wohnimmobilien geeignet ist.

Es werden nur solche Darlehen erfasst, die für den Erwerb oder die Erhaltung der Rechtsposition aufgenommen werden. Darlehen, die zur Substanzerhaltung des Eigentums, etwa des auf dem Grundstück stehenden Wohngebäudes, aufgenommen werden, sind nicht erfasst. Dies folgt zudem aus der gesetzlichen Ausnahmeregelung in § 48u Absatz 1 Satz 3 Nummer 1 KWG, die wiederum aufgrund der Verweisungsregel in § 5 Absatz 8a Satz 2 KAGB und § 308b Satz 2 VAG für sämtliche von der Rechtsverordnung erfasste

gewerbliche Darlehensgeber gilt. Der Begriff des Eigentums an einem Grundstück umfasst sämtliche Formen des Eigentums, die an Grundstücken begründet werden können, d. h. insbesondere Allein- oder Miteigentum, Gesamthandseigentum sowie Wohnungs- und Teileigentum. Unter die grundstücksgleichen Rechte fallen beschränkte dingliche Rechte an einem Grundstück, die den für Grundstücke geltenden Vorschriften unterliegen. Dies trifft insbesondere auf das Erbbaurecht (siehe § 11 des Erbbaurechtsgesetzes) zu. Der Begriff des dinglichen Nutzungsrechts umfasst andere beschränkte dingliche Rechte an einem Grundstück, Nießbrauchs-, Wohnungs- und Überbaurechte. Ausschließlich schuldrechtlich begründete Nutzungsrechte, wie etwa Miet- oder Pachtverhältnisse, werden nicht erfasst. Buchstabe a) Doppelbuchstabe bb) wurde aufgenommen, um insbesondere auch Darlehen zu erfassen, die der Finanzierung eines bestehenden oder künftigen Gebäudes dienen, das (noch) nicht wesentlicher Bestandteil eines Grundstücks ist (etwa der Erwerb eines Fertighauses ohne Grundstück).

Ein tatsächlicher Erwerb oder eine erfolgreiche Erhaltung der Rechtsposition ist nicht erforderlich; es reicht bereits aus, dass der Darlehensnehmer das Darlehen zu dem Zweck abschließt, den geplanten Erwerb oder auch nur die Erhaltung der Rechtsposition zu finanzieren. Eine grundpfandrechtliche Besicherung des Darlehens ist ebenfalls nicht erforderlich; auch nicht grundpfandrechtlich besicherte Darlehen werden vom Anwendungsbereich der § 48u KWG, § 5 Absatz 8a KAGB und § 308b VAG erfasst. Ausschlaggebend ist ausschließlich, dass die Darlehen zur Finanzierung des Erwerbs oder der Erhaltung von Eigentumsrechten an Grundstücken, an bestehenden oder zu errichtenden Gebäuden oder den Erwerb oder die Erhaltung von grundstücksgleichen Rechten bestimmt sind.

In Ziffer 5 werden die nach § 48u Absatz 1 Satz 3 Nummer 1 KWG ausgenommenen Darlehen definiert. Diese Ausnahme gilt nur für Darlehen, die zum Aus- und Umbau oder zur Sanierung von Wohnimmobilien, die im Eigentum des Darlehensnehmers stehen, vergeben werden. Dafür muss der Darlehensnehmer nicht zwingend auch Eigentümer des Grundstücks sein. Eine Wohnimmobilie kann auch im Eigentum eines Erbbauberechtigten oder sonst dinglich Berechtigten stehen (§ 95 Absatz 1 Satz 2 BGB, § 12 Absatz 1 ErbbauRG). Die gesetzliche Vorgabe für diesen Ausnahmetatbestand bedingt, dass solche Darlehen zur Finanzierung von Aus- und Umbaumaßnahmen sowie zur Sanierung von Wohnimmobilien, die anlässlich des Erwerbs oder im Zusammenhang mit dem Erwerb des Eigentums vergeben werden, nicht von Maßnahmen nach § 48u Absatz 1 Satz 1 KWG, § 5 Absatz 8a Satz 1 KAGB und § 308b Satz 1 VAG ausgenommen sind. Unterliegen somit Erwerb des Eigentums und Sanierung bzw. Um- oder Ausbau einem einheitlichen Finanzierungsvorgang, ist der Anwendungsbereich dieses Ausnahmetatbestands nicht eröffnet.

Ziffer 6 stellt klar, dass der Ausnahmetatbestand für Darlehen zur Finanzierung sämtlicher Maßnahmen dient, für die eine soziale Wohnraumförderung im Sinne des Wohnraumförderungsgesetzes oder nach entsprechender landesrechtlicher Regelung zugesagt ist. Förderungsgegenstand kann etwa nach § 2 Absatz 1 Wohnraumförderungsgesetz der Wohnungsbau, einschließlich des erstmaligen Erwerbs des Wohnraums innerhalb von zwei Jahren nach Fertigstellung (Ersterwerb), die Modernisierung von Wohnraum, der Erwerb von Belegungsrechten an bestehenden Wohnraum und der Erwerb bestehenden Wohnraums sein.

Ziffer 7 stellt für die Definition des in § 48u Absatz 1 Satz 3 Nummer 4 KWG verwendeten Begriffs der notleidenden Darlehen auf die entsprechende Begriffsbestimmung in Art. 178 CRR ab. Die Ausführungen in Art. 178 CRR zur Bestimmung von notleidenden Darlehen sind somit heranzuziehen. Grundsätzlich kommt es somit auf die Sicht des Darlehensgebers an. Wenn danach eine Rückzahlung der Darlehenssumme nicht zu erwarten ist, kann das jeweilige Darlehen als ein notleidendes Darlehen ausgewiesen werden. Die Anwendung dieses Ausnahmetatbestands setzt aber voraus, dass das betreffende Darlehen insgesamt vom Darlehensgeber als notleidendes Darlehen ausgewiesen wird; dies gilt auch hinsichtlich möglicher damit verbundenen bilanziellen Folgen auf Seiten des Darlehensgebers. Die Begriffe Umschuldung und Restrukturierung sind weit zu verstehen. Hierunter fal-

len nicht nur Maßnahmen, die im Rahmen von Insolvenzverfahren oder vergleichbaren Verfahren vereinbart wurden. Ausreichend kann auch sein, dass eine Stundung vereinbart oder die Darlehensvertragslaufzeit verlängert wird, ohne dass der nominelle Darlehensbetrag angepasst wird. Mit ihrer allgemeinen Fassung bleibt die Definition des Begriffes in der Verordnung offen für Fortentwicklungen der Definition notleidender Darlehen im übrigen Aufsichtsrecht.

Die Konkretisierung in Ziffer 8 dient dazu, die Fremdfinanzierungen Dritter von möglichen Eigenfinanzierungen abzugrenzen. Hierzu erfolgt eine Klarstellung, wer als Dritter gilt. Der verwendete Begriff der Fremdfinanzierung betrifft nicht nur die Vergabe von Darlehen durch die in Ziffer 1 genannten gewerblichen Darlehensgeber, sondern erfasst darüber hinaus sämtliche Formen der Fremdfinanzierung auch durch solche, die nicht als gewerbliche Darlehensgeber handeln.

Durch Satz 2 werden nichtrechtsfähige Vereine und Gesellschaften ohne Rechtspersönlichkeit einer juristischen Person für Zwecke der Ziffer 8 (Fremdfinanzierung durch Dritte) gleichgestellt.

Zu § 3 (Weitere Begriffsbestimmungen und Wertefestlegungen bei einschränkenden Maßnahmen)

Diese Regelung enthält Begriffsbestimmungen für die Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation und die Amortisationsanforderung sowie zur Ermittlung des Marktwertes und des Beleihungswertes.

Zu Absatz 1

Ziffer 1 stellt klar, dass für die Berechnung der Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation sämtliche Darlehen zu berücksichtigen sind, die der Finanzierung des Baus oder Erwerbs der Wohnimmobilien dienen. Erfasst werden sämtliche Formen der Fremdfinanzierung unabhängig davon, ob diese von gewerblichen Darlehensgebern oder sonstigen Dritten (siehe § 1 Ziffer 8) gewährt werden.

Finanzierungsinstrumente, die aufsichtsrechtlich unter Berücksichtigung der entsprechenden Vorschriften der CRR und des KWG, VAG, KAGB nicht als Fremdkapital eingestuft werden, werden nicht erfasst. Ebenfalls werden solche Formen der Fremdkapitalfinanzierungen nicht erfasst, bei denen keine ausdrückliche Zuordnung zur konkreten Wohnimmobilienfinanzierung bzw. zu einem finanzierenden Wohnobjekt möglich ist, etwa die Vereinbarung eines Dispositionskredits.

Ziffer 2 normiert, dass der Marktwert der Wohnimmobilie, jeweils aktuell zu bestimmen ist.

Ziffer 3 definiert für die Zwecke des § 48u Absatz 2 Nummer 2 KWG sowie dieser Rechtsverordnung den Begriff des endfälligen Darlehens. Ein solches Darlehen liegt vor, wenn der Darlehensnehmer während der Laufzeit des Darlehensvertrags nur Zinszahlungen leistet und den Darlehensbetrag erst am Ende der Laufzeit durch vollständige Tilgung zurückführt; die konkrete Anzahl der Zahlungsvorgänge ist dabei letztlich unerheblich. Die Regelungen dieser Rechtsverordnung befassen sich nicht mit der Frage, wie die Rückführung des endfälligen Darlehens zum Zeitpunkt der Fälligkeit sichergestellt wird oder sicherzustellen ist. Dies bleibt der Vereinbarung zwischen Darlehensgeber und Darlehensnehmer überlassen.

Zu Absatz 2

Absatz 2 konkretisiert die Bestimmung des Marktwertes der Wohnimmobilie, der wiederum für die Berechnung der LTV erforderlich ist. Der Marktwert ist dabei nicht unbedingt als Ist-Wert zu verstehen, sondern stellt – etwa im Rahmen der Vergabe eines Darlehens zum Bau einer Wohnimmobilie – darauf ab, welchen Wert die Wohnimmobilie unter Berücksich-

tigung aller Umstände nach Durchführung der zu finanzierenden Maßnahme voraussichtlich haben wird. Die Regelung berücksichtigt dabei, dass es verschiedene Methoden gibt, den Marktwert im Moment der Darlehensvergabe zu bestimmen, ohne einer bestimmten Methode den Vorrang einzuräumen. Insbesondere lässt die gewählte Formulierung zu, dass die gewerblichen Darlehensgeber bei der Bestimmung der LTV in der Regel den im Darlehensvergabeverfahren (etwa im Rahmen der Kreditwürdigkeitsprüfung) angesetzten Marktwert der Wohnimmobilie verwenden dürfen. Sollten unter den vorgegebenen zugelassenen Methoden mehrere Werte ermittelt werden, ist aus Gründen der Vorsicht grundsätzlich der niedrigste ermittelte Wert anzusetzen. Daraus allein folgt aber nicht die Verpflichtung, den Marktwert aufgrund der verschiedener Methoden bestimmen zu müssen, um den dann niedrigsten Wert zu verwenden; ausreichend ist vielmehr, dass der im Darlehensvergabeprozess angesetzte Marktwert mindestens nach einer der in Ziffer 2 benannten Methoden bestimmt wurde, wobei allerdings den rechtlichen Anforderungen an das Risikomanagement bei der Darlehensvergabe zu genügen ist.

Zu Absatz 3

Absatz 3 stellt klar, dass sich der Beleihungswert einer Wohnimmobilie für die Zwecke des § 48u Absatz 3 Satz 1 Nummer 3 und 4 KWG und dieser Rechtsverordnung nach den gesetzlichen Vorgaben des § 22 der Solvabilitätsverordnung bestimmt. Damit wird der Begriff des Beleihungswertes nach KWG im Einklang mit der CRR definiert.

Zu § 4 (Verfahren zum Erlass einer Allgemeinverfügung)

§ 4 enthält weitere Vorgaben zu dem Verfahren, das zur Festlegung von Maßnahmen zur Begrenzung makroprudenzieller Risiken im Bereich der Darlehensvergabe zum Bau oder Erwerb von Wohnimmobilien führen kann. Die Regelungen in Absatz 1 betreffen die Unterrichtung im Falle der Einschätzung einer tatbestandlich vorausgesetzten Gefahrenlage durch die Deutsche Bundesbank, Absatz 2 bezieht sich allgemein auf die Ausarbeitung eines Entwurfs der Allgemeinverfügung durch die Bundesanstalt und Absatz 3 benennt den konkreten Inhalt einer Allgemeinverfügung der Bundesanstalt zur Festlegung von Maßnahmen. Die Absätze 5 und 6 enthalten schließlich ergänzende Vorgaben zu der erforderlichen Abwägung und zur Zusammenarbeit zwischen der Bundesanstalt und der Deutschen Bundesbank. Die in § 4 enthaltenen Anforderungen für die (erstmalige) Festlegung von Maßnahmen sind entsprechend auch für die Änderung und die Aufhebung von zuvor angeordneten Maßnahmen zu berücksichtigen.

Zu Absatz 1

Nach Absatz 1 kommt der Deutschen Bundesbank eine wesentliche Funktion im Vorfeld der Anordnung von Instrumenten durch die Bundesanstalt nach § 48u Absatz 1 KWG, § 5 Absatz 8a KAGB und § 308b VAG zu. Ausgangspunkt sind dabei die durch das Finanzstabilitätsgesetz (FinStabG) geregelten Aufgaben und Befugnisse der Deutschen Bundesbank, mit denen sie einen maßgeblichen Beitrag zur Überwachung der Finanzstabilität in Deutschland leistet. Auf der Grundlage des § 1 Absatz 1 FinStabG analysiert die Deutsche Bundesbank für die Finanzstabilität maßgeblichen Sachverhalte und identifiziert Gefahren für die Finanzstabilität. Hierbei analysiert die Deutsche Bundesbank insbesondere Entwicklungen, Verhaltensweisen, Strukturen und Innovationen im Finanzsystem, die das Potenzial von schwerwiegenden negativen Folgen für das Finanzsystem und letztlich die gesamtwirtschaftliche Entwicklung – das heißt Gefahren für die Finanzstabilität – beinhalten können. Durch die Bezugnahme auf

- die Entwicklung von Preisen für Wohnimmobilien,
- die Entwicklung der neu vergebenen Darlehen und
- die Kreditvergabestandards

benennt § 48u Absatz 1 Satz 2 KWG besonders maßgebliche Faktoren für die Feststellung einer drohenden Störung der Funktionsfähigkeit des Finanzsystems oder eine Gefährdung der Finanzstabilität im Bereich der Darlehensvergabe zum Bau oder Erwerb von Wohnimmobilien.

Ausgehend von den drei in § 48u Absatz 1 Satz 2 KWG ausdrücklich genannten Faktoren und unter Beachtung gegebenenfalls weiterer Gesichtspunkte steht der Bundesanstalt – gestützt auf entsprechende Analysen der Deutschen Bundesbank – bei der vorzunehmenden Feststellung ein angemessener Einschätzungsspielraum zu. Das Vorliegen einer drohenden Störung oder Gefährdung im Sinne dieser Vorschrift sowie die Bewertung einer solchen Situation unter Finanzstabilitätsgesichtspunkten ist dabei auf Grundlage der über die Darlehensvergabe zur Verfügung stehenden Informationen und weiterer für die Einschätzung der Risikolage maßgeblicher Daten (beispielsweise Wohnimmobilienpreise oder makroökonomische Daten) zu ermitteln. Bei der Analyse der Kreditvergabestandards spielt die zeitliche Entwicklung solcher Kreditvergabestandards, die in direkter Verbindung mit den in § 48u Absatz 2 KWG genannten Instrumenten, also der Obergrenze für die Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation und der Amortisationsanforderung, zu sehen sind, eine besondere Rolle. Insbesondere weil ein etwaiger Instrumenteneinsatz unmittelbar an diesen Kreditvergabestandards ansetzen würde. Aus Finanzstabilitätsgesichtspunkten sollten jedoch in der Analyse auch sonstige verfügbare Informationen zur Entwicklung weiterer Standards der Darlehensvergabe einbezogen werden, wie insbesondere die Schuldentragfähigkeit der Darlehensnehmer.

Während bei der Beurteilung der makroprudenziellen Risiken im Vorfeld der Anordnung des Einsatzes der Instrumente die Beurteilung gesamtwirtschaftlicher Daten im Vordergrund stehen wird, werden für eine Beobachtung der Kreditvergabestandards auch Erkenntnisse aus der Institutsaufsicht ausschlaggebend sein. Soweit der Deutschen Bundesbank die für die Analyse erforderlichen Daten nicht bereits vorliegen oder sie diese nicht durch einen Informationsaustausch mit anderen deutschen Behörden, insbesondere mit der Bundesanstalt etwa aufgrund § 5 FinStabG, erlangen kann, können bestehende Befugnisse zur Erhebung von Daten und Informationen und die Befugnisse zum wechselseitigen Austausch von Informationen genutzt werden. Die Möglichkeiten zum Austausch von Informationen zwischen Bundesanstalt und Deutscher Bundesbank sind in § 5 FinStabG und in § 7 KWG umfassend geregelt. Ergänzend können sowohl die Deutsche Bundesbank als auch die Bundesanstalt im Rahmen von Auskunftsverlangen nach § 44 KWG Daten und Informationen von dem KWG unterliegenden Kreditinstituten erlangen. Gegenüber gewerblichen Darlehensgebern, die dem KAGB unterliegen, steht ein solches Auskunftsverlangen gemäß § 14 KAGB, der eine Verweisung auf § 44 KWG enthält, nur der Bundesanstalt zu; gegenüber gewerblichen Darlehensgebern, die dem VAG unterliegen, steht ebenfalls nur der Bundesanstalt gemäß § 305 VAG ein entsprechendes Auskunftsrecht zu. Darüber hinaus besteht grundsätzlich die Möglichkeit, Daten auch auf der Grundlage des § 6 FinStabG zu erheben, wobei Einzelheiten und Art der auf der Grundlage des § 6 FinStabG zu erhebenden Daten noch im Wege einer vom Bundesministerium der Finanzen im Einvernehmen mit der Deutschen Bundesbank zu erlassenden Rechtsverordnung zu konkretisieren wären.

Identifiziert die Deutsche Bundesbank eine drohende Störung der Funktionsfähigkeit des Finanzsystems oder eine Gefährdung der Finanzstabilität im Bereich der Darlehensvergabe zum Bau oder Erwerb von Wohnimmobilien, hat sie unverzüglich die Bundesanstalt und das Bundesministerium der Finanzen zu unterrichten. Diese Verpflichtung der Deutschen Bundesbank konkretisiert nur die ohnehin aufgrund des Finanzstabilitätsgesetzes bestehende Verpflichtung zur Information insbesondere der Bundesanstalt. Nur wenn die Bundesanstalt unverzüglich informiert wird, kann sie die von der Deutschen Bundesbank erhaltenen Informationen im Rahmen der Erfüllung ihrer nach § 48u KWG bestehenden Aufgaben berücksichtigen. Die Pflicht zur Information auch des Bundesministeriums der Finanzen folgt daraus, dass möglichst zeitnah zumindest die stimmberechtigten Mitglieder des Ausschusses für Finanzstabilität (AFS) als dem zentralen Gremium der makroprudenziellen Überwachung in Deutschland Informationen über eine identifizierte drohende Störung der

Funktionsfähigkeit des Finanzsystems oder eine Gefährdung der Finanzstabilität im Bereich der Darlehensvergabe zum Bau oder Erwerb von Wohnimmobilien erhalten sollten. Zudem ist auf diese Weise gewährleistet, dass das Bundesministerium der Finanzen den Finanzausschuss des Deutschen Bundestags ebenfalls frühzeitig über identifizierte Gefahren und Risiken für die Finanzstabilität unterrichten und in mögliche weitere Verfahrensschritte bis hin zur Anordnung von Instrumenten für den Wohnimmobilienmarkt einbinden kann.

Zu Absatz 2

Absatz 2 stellt klar, dass die Bundesanstalt unabhängig von den Finanzstabilitätsanalysen der Deutschen Bundesbank zu der Erkenntnis gelangen kann, dass der Einsatz von Maßnahmen nach § 48u Absatz 1 KWG, § 5 Absatz 8a KAGB und § 308b VAG geboten ist, um einer Störung oder Gefährdung nach § 4 Absatz 1 entgegenzuwirken. Dies folgt bereits grundsätzlich aus der Tatsache, dass nach den Rechtsgrundlagen in § 48u Absatz 1 KWG, § 5 Absatz 8a KAGB und § 308b VAG allein der Bundesanstalt die Aufgabe zugewiesen ist, die neu geschaffenen Instrumente anzuordnen. Gleichzeitig macht diese Regelung deutlich, dass unabhängig von den Mitwirkungspflichten der Deutschen Bundesbank nach dieser Rechtsverordnung auch die Bundesanstalt im Rahmen ihres makroprudenziellen Überwachungsmandats die Kompetenz besitzt, eigenständig initiativ zu werden.

Stellt die Bundesanstalt – unabhängig davon, ob sie aufgrund der Finanzstabilitätsanalysen der Deutschen Bundesbank oder aufgrund eigener Erkenntnisse eine drohende Störung der Funktionsfähigkeit des Finanzsystems oder eine Gefährdung der Finanzstabilität im Bereich der Darlehensvergabe zum Bau oder Erwerb von Wohnimmobilien identifiziert hat – fest, dass die Anordnung von Maßnahmen geboten ist, um einer entsprechenden Störung oder Gefährdung der Finanzstabilität entgegenzuwirken, kann sie zudem den AFS einbeziehen. Diese Möglichkeit ergibt sich aus der im Finanzstabilitätsgesetz geregelten Zusammenarbeit bei der makroprudenziellen Überwachung in Deutschland. Eine Einbindung des AFS entspricht der im Finanzstabilitätsgesetz für den AFS vorgesehenen Funktion, da im AFS die Expertisen der verschiedenen in der Finanzaufsicht und Finanzmarktregulierung verantwortlichen Institutionen gebündelt sind. Dadurch erhalte der AFS zugleich die Möglichkeit, die identifizierten Risiken im Gremium zu erörtern. Die Einbeziehung des AFS in das Verfahren zur Anordnung der neu geschaffenen Maßnahmen ist auch in der Gesetzesbegründung zum Finanzstabilitätsgesetz ausdrücklich vorgesehen (vgl. BT-Drs. 18/10935, S. 30). Unabhängig von einer Einbeziehung durch die Bundesanstalt bleibt es dem AFS unbenommen, sich mit diesem Thema auseinanderzusetzen. So kann der AFS jederzeit eine Empfehlung an die Bundesanstalt adressieren, um darauf hinzuwirken, dass die Bundesanstalt von ihren in § 48u Absatz 1, § 5 Absatz 8a KAGB und § 308b VAG vorgesehenen Kompetenzen Gebrauch macht.

Ist die Bundesanstalt der Auffassung, dass eine Anordnung von Maßnahmen zur Begrenzung makroprudenzieller Risiken im Bereich der Darlehensvergabe zum Bau oder zum Erwerb von Wohnimmobilien geboten ist, erarbeitet sie einen Entwurf für eine solche Anordnung. Hierbei hat die Bundesanstalt insbesondere die mit einer möglichen Anordnung verknüpften Eingriffe sowie deren finanz- und gesamtwirtschaftliche Auswirkungen, einschließlich der gegebenenfalls zu erwartenden Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung der Bevölkerung, gegeneinander abzuwägen.

Zu Absatz 3

Absatz 3 regelt den Mindestinhalt der Anordnung nach § 48u Absatz 1 KWG, § 5 Absatz 8a KAGB und § 308b VAG. Die Anordnung der Bundesanstalt, die in Form einer Allgemeinverfügung ergeht, muss sich daher mit jedem der einzelnen Punkte befassen und jeweils eine entsprechende Regelung enthalten.

Die in die Anordnung aufzunehmende Begründung hat dabei das Ergebnis der von der Bundesanstalt nach Absatz 5 vorzunehmenden Abwägungsentscheidung aufzugreifen. Die Verbindung der drei gesetzlichen Grundlagen für die Anordnung durch die Bundesanstalt zeigt, dass im Regelfall eine einheitliche Anordnung gegenüber den dem Anwendungsbe-
reich von KWG, KAGB und VAG unterliegenden Darlehensgebern zu erwarten sein wird. Bei nicht einheitlicher Anordnung wären die nach § 308 Satz 1 VAG und § 48u Absatz 6 KWG im Einzelfall verschiedenen Anhörungsbefugnisse zu beachten.

Zu Absatz 4

Absatz 4 konkretisiert das von der Bundesanstalt durchzuführende Anhörungsverfahren und legt fest, dass die Bundesanstalt eingegangene Stellungnahmen bei dem Erlass der Allgemeinverfügung zu berücksichtigen hat.

Zu Absatz 5

Die Regelung des Absatzes 5 ist Ausfluss des Verhältnismäßigkeitsprinzips. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass der mit einer Anwendung der Instrumente verbundene Eingriff in grundrechtlich geschützte Positionen zum Schutz der Finanzstabilität aufgrund des erheblichen Interesses der Allgemeinheit an einem funktionierenden Finanzsystem gerechtfertigt werden kann. Die beabsichtigte Wirkungsweise der angeordneten Instrumente und deren Intensität müssen aber angemessen im weiteren Sinne sein, um den zuvor identifizierten Gefahren für die Finanzstabilität im Sinne des präventiven Charakters makroprudenzieller Politik entgegenzuwirken. Dies gilt auch im Hinblick auf eine möglicherweise zeitlich verzögerte Wirkungsweise der angeordneten Instrumente. Deshalb setzt die nach Absatz 5 von der Bundesanstalt vorzunehmende erforderliche Abwägung voraus, dass die mit Anordnung der Instrumente zu erwartenden Einschränkungen bei der Darlehensvergabe und damit verknüpfte weitere Auswirkungen zu identifizieren und abzuwägen sind. Die Abwägungsentscheidung hat sich dabei nicht nur auf die unmittelbar mit dem Instrumenteneinsatz verknüpften Folgen zu beziehen, sondern muss auch mittelbare Folgen berücksichtigen, einschließlich der gegebenenfalls zu erwartenden Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung der Bevölkerung. Ein Einsatz der Instrumente setzt daher grundsätzlich voraus, dass die damit verbundenen Eingriffe in grundrechtlich geschützte Positionen zum Schutz der Finanzstabilität aufgrund eines übergeordneten Interesses der Allgemeinheit an einem funktionierenden Finanzsystem gerechtfertigt sind.

Bei der nach Absatz 5 zu treffenden Abwägungsentscheidung kann auch hinsichtlich der möglichen Adressaten der Allgemeinverfügung differenziert werden. Je nach Bewertung der makroprudenziellen Risikolage und der Ausgestaltung der anzuordnenden Instrumente könnten somit auch bestimmte Gruppen von Darlehensgebern von den Beschränkungen nach § 48u Absatz 1 Satz 1 KWG ausgenommen werden. Dies könnte der Fall sein, wenn für diese Darlehensgeber aufgrund gesetzlicher oder sonstiger rechtlicher Verpflichtungen (etwa aufgrund der Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge) ohnehin bereits vergleichbare Anforderungen hinsichtlich der Darlehensvergabe bestehen oder wenn aufgrund einer solchen Beschränkung das Neugeschäft auf absehbare Zeit vollständig eingestellt werden müsste. Auch können unterschiedliche Geschäftsmodelle und deren Auswirkungen auf Aspekte der Finanzstabilität in die vorzunehmende Abwägungsentscheidung miteinfließen, sofern für die Besonderheiten dieser Geschäftsmodelle gesetzliche bzw. sonstige rechtlich verpflichtende Grundlagen besteht.

Die Formulierung in Satz 3 ermöglicht es der Bundesanstalt, bei der Festlegung von Instrumenten Besonderheiten zu berücksichtigen, die sich aus der Vergabe von Darlehen an Verbraucher zur Wohnimmobilienfinanzierung oder an Darlehensgeber, die Wohnimmobilien gewerbsmäßig bauen oder erwerben, ergeben können. Auch kann die Art der Nutzung der Wohnimmobilien bei der Festlegung von Instrumenten Berücksichtigung finden. Bereits die Gesetzesbegründung zu § 48u KWG (BT-Drs. 18/10935, Seite 31) verweist darauf,

dass es im Rahmen einer verhältnismäßigen Anwendung denkbar sei, dass die Beschränkungen nur für einen nach bestimmten Differenzierungskriterien beschriebenen Teil der neu vergebenen Kredite vorgesehen würden. Differenzierungen kämen insbesondere in Betracht, wenn sich die von den Finanzierungen ausgehenden Risiken für Finanzstabilität im Hinblick auf die genannten Kriterien erheblich unterscheiden.

Zu Absatz 6

Die Regelung in Absatz 6 konkretisiert die Zusammenarbeit zwischen der Bundesanstalt und der Deutschen Bundesbank bei der Anordnung der Instrumente. Im Bereich der Aufsicht über Kreditinstitute und bei der makroprudenziellen Überwachung der Finanzstabilität im AFS arbeiten die Bundesanstalt und die Deutsche Bundesbank bereits eng zusammen. Die durch die Regelung in Absatz 6 der Deutschen Bundesbank zugewiesenen Aufgaben berücksichtigen die Ausführungen in der Gesetzesbegründung zum Regierungsentwurf des Finanzaufsichtsrechtergänzungsgesetzes. Diese Pflicht zur Zusammenarbeit beider Institutionen ist Ausfluss der unterschiedlichen Aufgabenzuweisung bei der makro- und mikroprudenziellen Überwachung in Deutschland. Mit Blick auf die Zielrichtung der makroprudenziellen Instrumente zur Wahrung der Stabilität des Finanzsystems trägt die Einbindung der Deutschen Bundesbank bei der Kalibrierung einzelner Bestandteile der Instrumente neben ihrer makroökonomischen insbesondere auch ihrer im Bereich der Finanzstabilität gegebenen besonderen analytischen Expertise und Kapazitäten Rechnung.

Zu § 5 (Darlehensvergabe unter festgelegten Beschränkungen)

Diese Regelung fasst zusammen, unter welchen Voraussetzungen nach Inkrafttreten einer Anordnung makroprudenzieller Instrumente durch die Bundesanstalt Darlehen für den Bau oder Erwerb von Wohnimmobilien vergeben werden können. Hierbei handelt es sich um von den Darlehensgebern zu berücksichtigende Vorgaben. Verstoßen Darlehensgeber gegen diese Vorgaben, liegt eine Verletzung aufsichtsrechtlicher Pflichten vor, die gemäß § 56 Absatz 2 Nummer 17a KWG bußgeldbewehrt ist. Ein Verstoß gegen diese aufsichtsrechtlichen Vorgaben hat keine Auswirkungen auf die zivilrechtliche Wirksamkeit der Darlehensvergabe.

Zu Absatz 1

Die Auflistung in Absatz 1 gibt die gesetzlichen Vorgaben wieder und dient damit der Klarstellung. Im Regelfall ist demnach eine Darlehensvergabe nur unter Beachtung der von der Bundesanstalt angeordneten Instrumente zulässig, außer (i) die Darlehensvergabe fällt unter einen gesetzlich normierten bzw. von der Bundesanstalt angeordneten Ausnahmefall, (ii) die Darlehensvergabe erfolgt unter Anrechnung auf das dem Darlehensgeber zustehende Freikontingent, (iii) die Summe des bzw. der Darlehen wird im Rahmen der Bagatellgrenze vergeben oder (iv) die Darlehensvergabe unterfällt den Regelungen zu den Schwellenwerten.

Zu Absatz 2

Die Regelung in Absatz 2 stellt zunächst klar, dass nur für solche Darlehen zum Bau oder Erwerb von Wohnimmobilien, die in voller Höhe unter eine der in Absatz 1 Ziffer 2-5 aufgeführten Tatbestände fallen, die angeordneten Beschränkungen nicht gelten. Unterfällt das zu vergebende Darlehen nicht in voller Höhe einer der in Absatz 1 Ziffer 2-5 genannten Tatbestände, sind die von der Bundesanstalt angeordneten Beschränkungen einzuhalten. Eine anteilige Berücksichtigung der in Absatz 1 Ziffer 2-5 genannten Tatbestände auf das zu vergebende Darlehen ist somit grundsätzlich ausgeschlossen. Hauptzweck dieser Regelung ist es zu verhindern, dass ein einzelnes Darlehen für den Bau oder Erwerb von

Wohnimmobilien zur Umgehung der angeordneten Beschränkungen aufgeteilt wird, etwa in einen den in Absatz 1 Ziffer 2-5 genannten Tatbeständen unterfallenden Teil und in einen den festgelegten Beschränkungen unterliegenden Teil. Somit wird klargestellt, dass zum Beispiel die Bagatellgrenze nur zur Anwendung gelangen kann, wenn die zu vergebende Darlehenssumme insgesamt unter der Bagatellgrenze liegt. Dies bedeutet, dass eine angeordnete Bagatellgrenze nicht dazu führt, dass Darlehen, die den Betrag der Bagatellgrenze überschreiten, bis zu deren Höhe von den Beschränkungen ausgenommen werden können. Wird die Bagatellgrenze überschritten, finden die Beschränkungen uneingeschränkt auf das Gesamtvolumen des Darlehens Anwendung. Eine solche Summenbetrachtung gilt auch für die Schwellenwerte. Sobald die angeordneten Grenzen der Schwellenwerte überschritten sind, findet die Regelung zu den Schwellenwerten keine Anwendung. Sofern somit das zu vergebende Darlehen zum Bau oder Erwerb von Wohnimmobilien die von der Bundesanstalt festgelegte Bagatellgrenze oder die angeordneten Schwellenwerte überschreitet, finden die Beschränkungen uneingeschränkt auf das gesamte Darlehensvolumen Anwendung. Dies gilt ebenso für die Vorgaben zum Freikontingent und zu den Ausnahmeregelungen. Ausgenommen von dieser Regelung sind jedoch Darlehen für die soziale Wohnraumförderung. Die angeordneten Beschränkungen finden auf diese Darlehen keine Anwendung, auch wenn das Vorhaben zusätzlich noch durch andere Darlehen finanziert wird, welche nicht oder nicht in voller Höhe unter eine der in Absatz 1 Ziffer 2-5 aufgeführten Tatbestände fallen.

Darüber hinaus schließt diese Regelung aus, dass die in Absatz 1 Ziffer 2-5 genannten Tatbestände miteinander kombiniert werden. Dadurch soll verhindert werden, dass durch eine entsprechende Ausgestaltung der Darlehensverträge einer Wohnimmobilienfinanzierung eine Berücksichtigung der von der Bundesanstalt angeordneten Beschränkungen durch die Darlehensgeber unter Ausnutzung der verschiedenen in Absatz 1 Ziffer 2-5 genannten Tatbestände umgangen wird. Insbesondere sollen dadurch solche Umgehungsmöglichkeiten ausgeschlossen werden, wie z.B. im Rahmen einer Wohnimmobilienfinanzierung ein Darlehen, auf die die Schwellenwertregelung Anwendung findet, mit Darlehen, die unter die Regelungen zur Bagatellgrenze oder zum Freikontingent fallen, zu kombinieren.

Von der Regelung des Absatzes 2 bleiben gemäß Satz 3 die aufgrund der Vorgaben des § 8 Absatz 2 ausgenommenen Darlehen unberücksichtigt. Bei diesen Darlehen handelt es sich ausnahmslos um solche, die der Finanzierung von Maßnahmen der sozialen Wohnraumförderung dienen und die zugleich Gegenstand einer entsprechenden Förderzusage sind. Diese Darlehen bleiben bei der Anwendung von § 5 Absatz 2 unberücksichtigt, mit der Folge, dass für die übrigen im Zusammenhang mit der Wohnimmobilienfinanzierung vergebenen Darlehen auf die in Absatz 1 Ziffer 2-5 genannten Tatbestände zurückgegriffen werden kann. Dies gilt auch, wenn die Höhe des nach § 8 Absatz 2 ausgenommenen Darlehens aufgrund der Regelung in § 8 Absatz 2 Satz 3 zunächst ermittelt werden muss.

Zu § 6 (Obergrenze für die Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation)

Diese Regelung enthält nähere Bestimmungen für die Anwendung der Obergrenze zur Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation (LTV).

Der Marktwert der zu finanzierenden Wohnimmobilie ist nach den Vorgaben des § 3 Absatz 2 zu ermitteln. Bei der Marktwertbestimmung kommt es auf den Zeitpunkt der Darlehensvergabe an, wobei jedoch das Bezugsobjekt jeweils die zu finanzierende Wohnimmobilie ist, unabhängig davon, ob es sich um ein Bestandsobjekt oder um eine noch zu bauende Wohnimmobilie handelt. Dem ermittelten Marktwert der Wohnimmobilie wird das gesamte Fremdkapitalvolumen der Wohnimmobilienfinanzierung gegenübergestellt.

Zu Absatz 1

Die in Absatz 1 enthaltene Regelung knüpft an die für die Definition der LTV notwendige Bestimmung des Fremdkapitalvolumens an. Für die Bestimmung des Fremdkapitalvolumens ist wiederum die Definition in § 3 Absatz 1 Nr. 1 maßgeblich. Als Bestandteil des Fremdkapitals gelten somit nicht nur solche Darlehen, die den Beschränkungen nach § 48u KWG, § 308b VAG oder § 5 Absatz 8a KAGB unterliegen. Vielmehr werden auch sämtliche Fremdfinanzierungsmittel, die von Dritten zur Finanzierung des Baus oder Erwerbs der Wohnimmobilie zur Verfügung gestellt werden, bei der Berechnung der LTV erfasst. Damit unterfallen der Bestimmung des Fremdkapitalvolumens auch solche Darlehen, die von Darlehensgebern unter Berücksichtigung der in § 5 Absatz 1 Ziffer 2-5 der Rechtsverordnung genannten Regelungen vergeben werden. Als gesamtes Fremdkapitalvolumen einer Wohnimmobilienfinanzierung zur Berechnung der LTV gelten daher sämtliche Fremdfinanzierungsmittel unabhängig davon, auf welche Art und Weise diese zur Verfügung gestellt wurden. Insbesondere ist es nicht erforderlich, dass die Zahlung eines Entgelts für die Bereitstellung finanzieller Mittel vereinbart wurde, ausreichend ist allein, dass eine Rückzahlungspflicht vereinbart wurde. Unentgeltliche Finanzierungshilfen werden daher auch erfasst. Zudem ist die Einordnung als Fremdkapital unabhängig davon, wer dieses dem Darlehensnehmer gewährt hat, weshalb nicht nur finanzielle Mittel und Hilfen berücksichtigt werden, die von gewerblichen Darlehensgebern vergeben werden.

Indem die LTV grundsätzlich auf die Gesamtsumme des dem Darlehensnehmer zur Verfügung gestellten Fremdkapitalvolumens anzuwenden ist, wird klargestellt, dass eine Anordnung der Bundesanstalt zu einer LTV-Obergrenze nicht durch die Aufteilung der Darlehenssumme in mehrere Teil-Darlehen umgangen werden kann. Daher regelt Absatz 1 zum einen, dass ein Darlehensgeber bei der Bestimmung der LTV sämtliches von ihm zur Verfügung gestellte Fremdkapital zu berücksichtigen hat. Darüber hinaus ist aber grundsätzlich auch solches Fremdkapital zu berücksichtigen, das von Dritten zur Verfügung gestellt wird. Dies gilt aber nur, sofern dem Darlehensgeber Fremdfinanzierungen Dritter bekannt sind oder hätten bekannt sein müssen.

Unberücksichtigt bleiben hierbei solche Fremdfinanzierungen Dritter, die Bestandteil einer sozialen Wohnraumförderung im Sinne des Wohnraumförderungsgesetzes oder nach entsprechender landesrechtlichen Regelungen sind und die dem Eigenkapital des Darlehensnehmers oder der Darlehensnehmer gleichzustellen sind. Dies ist insbesondere bei der Gewährung finanzieller Zuschüsse durch die öffentliche Hand der Fall, soweit bei diesen keine Rückzahlungsverpflichtung besteht. Die Einbeziehung solcher Zuschüsse in die Ermittlung der LTV als Fremdkapital könnte die Durchführung von Maßnahmen der sozialen Wohnraumförderung einschränken und damit im Widerspruch zu dem mit der sozialen Wohnraumförderung verfolgten öffentlichen Zweck stehen. Finanzielle Mittel, die im Rahmen einer Förderung des sozialen Wohnungsbaus gewährt wurden und die dem Eigenkapital des Darlehensnehmers bzw. der Darlehensnehmer gleich zu stellen sind, belasten im Regelfall die öffentlichen Haushalte, welche die Fördermittel gewährt haben und müssten auch im Verlustfall nicht vom Finanzsystem absorbiert werden. Daher ist es angebracht, diese finanziellen Mittel anlässlich der Ermittlung der LTV nicht als Fremd- sondern als Eigenkapital zu behandeln. Sonstige Fördermittel, insbesondere solche, die von der öffentlichen Hand in der Form von rückzahlbaren Darlehen gewährt werden, unterliegen aufgrund der Regelung des § 8 Absatz 2 selber zwar nicht der Anwendung der Obergrenze zur Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation, fließen aber in die Berechnung des Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation mit ein.

Zu Absatz 2

Absatz 2 benennt die Anforderungen, die der Darlehensgeber mit Blick auf die Ermittlung möglicher Fremdfinanzierungen durch Dritte aufbringen muss. Grundsätzlich hat sich der Darlehensgeber beim Darlehensnehmer Auskünfte einzuholen, ob dieser zur Finanzierung des Baus oder Erwerbs der Wohnimmobilie von Dritten weitere finanzielle Mittel zur Verfügung gestellt bekommt. Darüber hinaus sind weitere Erkenntnisse heranzuziehen, die dem

Darlehensgeber vorliegen. Hierzu zählen insbesondere Informationen, die der Darlehensgeber aufgrund der im Regelfall vorzunehmenden Kreditwürdigkeitsprüfung erlangt hat. Fremdfinanzierungen, die dem Darlehensgeber aufgrund der vorzunehmenden Kreditwürdigkeitsprüfung bekannt wurden oder hätten bekannt sein müssen, sind somit bei der Bestimmung der LTV ebenfalls zu berücksichtigen. Insoweit regelt Absatz 2 die entsprechende Anwendung von § 18a KWG für sämtliche den von der Bundesanstalt angeordneten Instrumenten unterliegende gewerbliche Darlehensgeber.

Ferner sind Auskünfte anderer Stellen, die der Darlehensgeber im Vorfeld der Darlehensvergabe einholt – wie etwa Auskünfte der Schufa Holding AG oder anderer dieser Unternehmensgruppe zugehöriger Unternehmen – bei der Ermittlung, ob der Darlehensnehmer Fremdfinanzierungen Dritter in Anspruch nimmt, und damit bei Bestimmung der LTV zu berücksichtigen.

Zu § 7 (Amortisationsanforderung)

§ 7 der Rechtsverordnung betrifft die Ausgestaltung der Amortisationsanforderung. Hinsichtlich der Berücksichtigung der Amortisationsanforderung ist zwischen zwei unterschiedlichen Darlehentypen zu differenzieren. Für Darlehen, bei denen Darlehensgeber und Darlehensnehmer eine regelmäßige Tilgungsleistung vereinbart haben, bestimmt die Bundesanstalt einen Zeitraum innerhalb dessen ein bestimmter Bruchteil des Darlehens getilgt sein muss. Der Bruchteil des zu tilgenden Darlehens kann dabei bis zu 100% betragen. Bei endfälligen Darlehen bestimmt sich die Amortisationsanforderung ausschließlich nach der Vorgabe einer maximalen Laufzeit. Ordnet die Bundesanstalt Amortisationsanforderungen an, sind diese mit Blick auf Darlehen mit regelmäßiger Tilgungsleistung und auf endfällige Darlehen aufeinander abzustimmen. Dabei gibt die Amortisationsanforderung Mindestvorgaben vor, die von den Darlehensvertragsparteien überschritten werden können.

Zu Absatz 1

Absatz 1 gilt für Darlehen mit regelmäßiger Tilgungsleistung. Dem Darlehensvertrag dürfte, jedenfalls sofern es sich um ein Darlehen an einen Verbraucher handelt, im Regelfall ein dokumentierter Tilgungsplan zugrunde liegen (dessen Aushändigung der Darlehensnehmer vom Darlehensgeber gemäß § 492 BGB Absatz 3 i.V.m. Art. 247 § 14 EGBGB verlangen kann). Die im Tilgungsplan enthaltenen Angaben müssen eine angeordnete Amortisationsanforderung berücksichtigen und zum Zeitpunkt des Abschlusses des Darlehensvertrags die Einhaltung einer angeordneten und auf die jeweilige Darlehensvergabe anzuwendenden Amortisationsanforderung gewährleisten; d.h. sieht die Anordnung der Bundesanstalt vor, dass ein bestimmter Teil des Darlehens innerhalb einer bestimmten Frist zu tilgen ist, muss dies so auch im dokumentierten Tilgungsplan abgebildet sein. Die von den Darlehensgebern vorzunehmende Kreditwürdigkeitsprüfung wird sich insoweit auch auf die Erfüllung der Amortisationsanforderung beziehen. Die im Tilgungsplan enthaltenen Angaben müssen dabei objektiv nachvollziehbar sein und sich mit Blick auf die Erfüllung der Amortisationsanforderung auf eine vernünftigerweise vertretbare Prognose des Darlehensgebers stützen. Es handelt sich dabei um eine in die Zukunft gerichtete Prognose, die sich auf die gegenwärtige und künftige Fähigkeit des Darlehensnehmers bezieht, die vertraglichen Verpflichtungen inklusive der Amortisationsanforderung erfüllen zu können, die daher auch künftige Entwicklungen, Verläufe und Ereignisse umfasst. Mit Blick auf die künftige Zinsentwicklung gilt dies insbesondere für den Fall, dass die Vertragsparteien keine Bindung des für das Darlehen zu zahlenden Sollzinssatzes vereinbart haben oder die Sollzinsbindung vor dem von der Bundesanstalt festgelegten Zeitraum, innerhalb dessen ein bestimmter Bruchteil des Darlehens zu tilgen ist, ausläuft. In diesem Fall muss der Darlehensgeber dem Tilgungsplan unter anderem eine Prognose hinsichtlich der Entwicklung des zu erwartenden Sollzinssatzes zugrunde legen und die Erwartungen an die Entwicklung des Sollzinssatzes entsprechend dokumentieren. Auch wenn sich die Verhältnisse im Nachhinein

etwa hinsichtlich der Zinsentwicklung anders entwickeln, kommt es schließlich darauf an, ob der Darlehensgeber die Prognose aus Ex-ante-Sicht vernünftigerweise so treffen durfte.

Sondertilgungsrechte geben dem Darlehensnehmer das Recht die Darlehenssumme zumindest teilweise frühzeitig zurückzuzahlen. Da bei Abschluss des Darlehensvertrags die Inanspruchnahme eines solchen Rechts nicht vorhersehbar ist, bleiben diese Sondertilgungsmöglichkeiten mit Blick auf die Erfüllung der Amortisationsanforderung unbeachtlich.

Vereinbaren der gewerbliche Darlehensgeber und der Darlehensnehmer während der Darlehenslaufzeit eine zeitweilige Tilgungsaussetzung, kann im Einzelfall der zugrunde gelegte individuelle Tilgungsplan entsprechend angepasst werden. Räumt der Darlehensgeber dem Darlehensnehmer etwa das Recht ein, unter bestimmten Umständen mit der Erbringung von Tilgungsleistungen auszusetzen, kann dies im Einzelfall auch bei der individuellen Einhaltung der Amortisationsanforderung berücksichtigt werden. Sollte dem Darlehensnehmer etwa aufgrund einer finanziellen Ausnahmesituation das Recht einer zeitweisen Stundung der Tilgungsleistung zustehen, kann die Dauer der Stundung auch der Vorgabe der Bundesanstalt für den Zeitraum zur Erfüllung der Amortisationsanforderung zugeschlagen werden. Eine solche abweichende zeitliche Vorgabe zur Erfüllung der Amortisationsanforderung ist nur im Einzelfall zulässig und muss vom Darlehensgeber entsprechend begründet werden. Insbesondere vermag nicht jede vertraglich zulässige Tilgungsaussetzung die Anordnung der zeitlichen Vorgabe der Bundesanstalt hinsichtlich der Erfüllung der Amortisationsanforderung zu verlängern, da dies andernfalls die praktische Umsetzung der Amortisationsanforderung hindern und in das Belieben der Darlehensvertragspartner stellen würde. Umgekehrt soll mit der Möglichkeit, die Tilgungsleistung unter Umständen aussetzen zu können, die strikte Beachtung der Amortisationsanforderung eine vertragliche Lösung in vorübergehenden finanziellen Stresssituationen auf Seiten des Darlehensnehmers nicht ausschließen.

Bei der Anordnung der Amortisationsanforderung ist im Rahmen einer verhältnismäßigen Anwendung dieses Instruments auch denkbar, dass die Amortisationsanforderung differenziert und nicht auf alle den Beschränkungen grundsätzlich unterliegenden Darlehen zum Bau oder zum Erwerb von Wohnimmobilien in gleichem Maße Anwendung findet. So könnte die Amortisationsanforderung unter Berücksichtigung bestimmter Differenzierungskriterien auch gestuft angeordnet werden.

Zu Absatz 2

Die Bestimmung der maximalen Laufzeit eines endfälligen Darlehens bzw. die Vorgabe eines Zeitraums, innerhalb dessen ein bestimmter Bruchteil eines Darlehens mit regelmäßiger Tilgungsleistung spätestens zu tilgen ist, sind aufeinander abzustimmen. Naturgemäß wirken die Amortisationsanforderung für Darlehen mit regelmäßiger Tilgungsleistung gemäß Absatz 1 und die Amortisationsanforderung für endfällige Darlehen gemäß Absatz 2 unterschiedlich, da die Tilgungsleistung im einen Fall kontinuierlich, im anderen Fall vollständig erst am Ende der maximal zugelassenen Laufzeit, verlangt wird. Regelmäßig werden der gewählten Tilgungsstruktur eines Darlehens Umstände des jeweiligen Einzelfalls zugrunde liegen, die die Tilgung entweder kontinuierlich, z.B. aus einem laufenden Einkommen des Darlehensnehmers, oder aber *en bloc* am Ende der Laufzeit, z.B. aus einer erwarteten Einmalzahlung aus einem Versicherungsverhältnis, nahelegen; die Prüfung dieser Verhältnisse ist Gegenstand der Kreditwürdigkeitsprüfung durch den Darlehensgeber. Wenn bei Anordnung der Instrumente die Amortisationsanforderungen für beide Tilgungsstrukturen aufeinander abgestimmt werden, ist darauf zu achten, dass die Darlehensvergabe in keiner der beiden Alternativen unverhältnismäßig beschränkt wird und dass gleichzeitig keine Anreize gesetzt werden, auf eine nicht zur tatsächlichen Leistungsfähigkeit des Darlehensnehmers passende Tilgungsstruktur auszuweichen.

Zu Absatz 3

Anders als bei der LTV findet bei der Amortisationsanforderung keine Gesamtbetrachtung statt. Daraus folgt, dass die Einhaltung der Amortisationsanforderung für jedes Darlehen einzeln zu bestimmen ist. Tilgungsleistungen mehrerer Darlehensverträge oder die mehreren Darlehensverträgen zuzuordnenden Tilgungspläne lassen sich daher nicht in einer Weise miteinander verrechnen, um die Amortisationsanforderung insgesamt über alle Darlehen zusammengerechnet zu erfüllen. Die im Vergleich zur durch die Bundesanstalt angeordneten Amortisationsanforderung höhere vertraglich vereinbarte regelmäßige Tilgungsleistung eines Darlehens zum Bau oder Erwerb von Wohnimmobilien kann somit eine niedrigere Tilgungsleistung eines weiteren Darlehens zum Bau oder Erwerb derselben Wohnimmobilien nicht ausgleichen.

Zu § 8 (Ausnahmen)

Zu Absatz 1

Die Regelung des Absatz 1 stellt klar, dass die gesetzlichen oder von der Bundesanstalt zusätzlich angeordneten Ausnahmetatbestände nur berücksichtigt werden können, wenn das Darlehen insgesamt und in voller Höhe von einem Ausnahmetatbestand erfasst ist. Eine teilweise Berücksichtigung von Ausnahmetatbeständen erfolgt nicht. Unterliegt ein Wohnimmobiliendarlehen nicht in voller Höhe einem Ausnahmetatbestand greifen die angeordneten Instrumente für die gesamte Darlehenssumme ein.

Zu Absatz 2

Absatz 2 stellt hinsichtlich der Ausnahme für die Finanzierung von Maßnahmen der sozialen Wohnraumförderung fest, dass die Ausnahme nur die Finanzierung solcher Maßnahmen erfasst, auf die sich die entsprechende Förderzusage erstreckt. Voraussetzung für die Anwendung dieses Ausnahmefalles ist somit, dass der Einsatz der finanziellen Mittel zweckgebunden zur Finanzierung einer von der Förderzusage erfassten Maßnahme eingesetzt wird. Es wird somit klargestellt, dass von dieser Ausnahme nicht auch bei weiteren, nicht von der Förderzusage ausdrücklich erfassten Wohnimmobilienfinanzierungen Gebrauch gemacht werden kann.

Die Regelung in Satz 2 dient der Klarstellung solcher Fälle, in denen das gewährte Darlehen der Finanzierung einer von einer Förderzusage erfassten Maßnahme und zugleich der Finanzierung weiterer Maßnahmen dient. Im Regelfall dürften die zur Finanzierung von Maßnahmen der sozialen Wohnraumförderung gewährten Darlehen als separate Darlehen vergeben werden. Es kann allerdings nicht ausgeschlossen werden, dass ein Darlehen zum Bau und Erwerb von im Inland belegenen Wohnimmobilien nur teilweise für die Finanzierung von Maßnahmen der sozialen Wohnraumförderung eingesetzt wird. Um hier keine Hemmnisse für die soziale Wohnraumförderung zu setzen, wird durch diese Regelung vorgegeben, dass das Darlehen in der Höhe, in der es der Finanzierung einer von der Förderzusage erfassten dient, der Ausnahmeregelung zugunsten der sozialen Wohnraumförderung unterliegt. Nur der hierüber hinausgehende Teil des Darlehens unterliegt somit dem Anwendungsbereich der Festlegung von Maßnahmen nach § 1 Absatz 1. Auf diesen Teil des Darlehens sind die Tatbestände des § 5 Absatz 1 anzuwenden. Somit erfolgt für die Zwecke dieser Rechtsverordnung die Fiktion einer Aufteilung eines einheitlichen Darlehens in ein der Ausnahmeregelung nach Absatz 2 Satz 1 unterfallendes Darlehen und ein den Festlegungen nach § 1 Absatz 1 unterliegendes Darlehen.

Zu § 9 (Freikontingent)

Das Freikontingent bestimmt einen Anteil an dem Neukreditgeschäft, den der Darlehensgeber vergeben darf, ohne dass diese Darlehensvergabe den gemäß § 48u Absatz 1 KWG, § 5 Absatz 8a KAGB und § 308b VAG angeordneten Maßnahmen unterliegt. Die Einräumung eines Freikontingents trägt dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz Rechnung. Die Höhe

des Freikontingents wird jeweils mit der Anordnung von Instrumenten durch die Bundesanstalt festgesetzt. Die Höhe kann aber auch unabhängig von sonstigen Änderungen der angeordneten Instrumente während der Laufzeit der Instrumente angepasst werden. Bei der Entscheidung über die Höhe des Freikontingents sind die mit der Schaffung der Instrumente verfolgten Ziele gegen die dadurch herbeigeführten Einschränkungen bei der Darlehensvergabe unter Berücksichtigung der zu erwartenden weiteren Auswirkungen abzuwägen. Die Allgemeinverfügung hat zwingend eine Anordnung zur Höhe des Freikontingents zu enthalten. Eine Mindesthöhe für das Freikontingent ist aber – anders als bei der gesetzlichen Regelung zur Bagatellgrenze und zu den Schwellenwerten – nicht vorgesehen.

Zu Absatz 1

Absatz 1 bestimmt zunächst, dass die Höhe des Freikontingents durch die Bundesanstalt einheitlich für alle Darlehensgeber angeordnet wird. Sowohl hinsichtlich der Bestimmung der Höhe und der Anwendung des Freikontingents kann daher keine Differenzierung zwischen den unterschiedlichen Darlehensgebern vorgenommen werden. Auch stellt Absatz 1 klar, dass sich die Bezugsperiode für die Anwendung des Freikontingents grundsätzlich auf das Kalenderjahr bezieht; ein zeitweiliges Überschreiten der Vorgabe zur Höhe des Freikontingents im Laufe eines Kalenderjahres ist unschädlich, sofern jeweils zum Stichtag 31. Dezember eines jeden Jahres die Vorgabe zur Höhe des Freikontingents eingehalten wird. Hierbei ist auf den Zeitpunkt des Abschlusses des Darlehensvertrags abzustellen. Da das Kalenderjahr in der überwiegenden Anzahl der Fälle auch dem Geschäftsjahr der Darlehensgeber entspricht, ist hiermit keine zusätzliche Belastung für die Darlehensgeber zu erwarten. Ordnet die Bundesanstalt ein Freikontingent erstmals während eines laufenden Kalenderjahres an, so bestimmt sich die maßgebliche Höhe des tatsächlichen Freikontingents anteilig für das laufende Kalenderjahr. Dies gilt entsprechend, sollte die Bundesanstalt während eines Kalenderjahres die Höhe des Freikontingents ändern. Hierbei können die Darlehensgeber vereinfachend die im gesamten Kalenderjahr vergebenen Wohnimmobilienkredite anteilig zugrunde legen.

Zu Absatz 2

Die Regelung in Absatz 2 stellt klar, dass Darlehensgeber Darlehen unter Bezugnahme auf das Freikontingent nur vergeben können, wenn die Gesamtsumme aller Darlehen des betreffenden Darlehensgebers an einen Darlehensnehmer, die wiederum Bestandteil einer Wohnimmobilienfinanzierung sind, unter das Freikontingent fallen. Eine anteilige Berücksichtigung des Freikontingents bei der einzelnen Darlehensvergabe ist nicht statthaft; eine solche Vorgehensweise könnte zur Umgehung der nach § 48u KWG, § 5 Absatz 8a KAGB und § 308b VAG von der Bundesanstalt angeordneten Instrumente führen.

Zu Absatz 3

Absatz 3 regelt das Verhältnis des Freikontingents zu übrigen Ausnahmeregelungen oder anderen Anordnungen der Bundesanstalt nach § 48u Absatz 3 KWG. Danach werden solche Darlehen, die unter Berücksichtigung eines gesetzlichen oder eines von der Bundesanstalt angeordneten Ausnahmetatbestands vergeben werden, die die Bagatellgrenze nicht überschreiten oder die aufgrund der Regelungen zu den Schwellenwerten nicht den nach § 48u KWG, § 5 Absatz 8a KAGB und § 308b VAG angeordneten Instrumenten unterliegen, nicht auf das Freikontingent angerechnet. Dadurch wird betont, dass die Berücksichtigung der Darlehensvergabe unter Anrechnung des Freikontingents ausschließlich im Ermessen des Darlehensgebers liegt und die Darlehensgeber dies im Interesse und zur Durchsetzung ihrer eigenen Geschäftspolitik anwenden können.

Zu § 10 (Bagatellgrenze)

Zu Absatz 1

Die Anordnung einer Bagatellgrenze ist zwingender Bestandteil der nach § 48u Absatz 1 Satz 1 KWG, nach § 308b Satz 1 VAG oder nach § 5 Absatz 8a Satz 1 KAGB von der Bundesanstalt zu erlassenden Allgemeinverfügung. Bei der Entscheidung über die Elemente der Anordnung der Bagatellgrenze sind die mit der Schaffung der Instrumente verfolgten Ziele gegen die dadurch herbeigeführten Einschränkungen bei der Darlehensvergabe unter Berücksichtigung der zu erwartenden weiteren Auswirkungen abzuwägen. Die anzuordnende Bagatellgrenze darf die in § 48u Absatz 3 Satz 2 KWG aufgeführte Mindesthöhe von 50.000 Euro nicht unterschreiten.

Zu Absatz 2

Die Bundesanstalt legt bei Anordnung der Bagatellgrenze zugleich eine Obergrenze fest. Danach ist ein maximaler Anteil von unter die Bagatellgrenze fallenden Darlehen an dem Gesamtvolumen neuen Wohnimmobiliendarlehen eines gewerblichen Darlehensgebers in der laufenden Bezugsperiode festzulegen. Die Möglichkeit zur Vergabe eines Darlehens unter Bezugnahme auf die Bagatellgrenze wird somit nicht nur durch deren absolute Höhe, die mindestens 50.000 Euro zu betragen hat, sondern auch durch die Obergrenze als den maximal möglichen prozentualen Anteil entsprechender Darlehen an dem Gesamtvolumen der von dem jeweiligen Darlehensgeber insgesamt neu vergebenen Wohnimmobiliendarlehen begrenzt. Diese Obergrenze gilt einheitlich für alle Darlehensgeber und soll verhindern, dass durch eine gegebenenfalls sehr hohe Nutzung der Möglichkeit zur Vergabe von kleinen Darlehen unter der Bagatellgrenze durch Darlehensgeber insgesamt letztlich die Wirksamkeit eines Maßnahmeneinsatzes unterlaufen werden könnte.

Auch stellt Absatz 2 klar, dass als Bezugsperiode für die Anwendung der Obergrenze für unter die Bagatellgrenze fallende Darlehen grundsätzlich das Kalenderjahr gilt; ein zeitweiliges Überschreiten der Festlegung im Laufe eines Kalenderjahres ist somit unschädlich, sofern jeweils zum Stichtag 31. Dezember eines jeden Jahres die Vorgabe zu dieser Obergrenze eingehalten wird. Hierbei ist auf den Zeitpunkt des Abschlusses des Darlehensvertrags abzustellen. Da das Kalenderjahr in der überwiegenden Anzahl der Fälle auch dem Geschäftsjahr der Darlehensgeber entspricht, ist hiermit keine zusätzliche Belastung für die Darlehensgeber zu erwarten. Ordnet die Bundesanstalt eine Bagatellgrenze erstmals während eines laufenden Kalenderjahres an, so bestimmt sich der aus dieser Obergrenze folgende maßgebliche maximale prozentuale Anteil für den einzelnen Darlehensgeber anteilig für das laufende Kalenderjahr. Dies gilt entsprechend, sollte die Bundesanstalt während eines Kalenderjahres die Höhe der Obergrenze ändern. Hierbei können die Darlehensgeber vereinfachend die im gesamten Kalenderjahr vergebenen Wohnimmobiliendarlehen anteilig zugrunde legen.

Zu Absatz 3

Absatz 3 regelt, dass sich unabhängig von der konkreten Ausgestaltung des Darlehensvertrags zwischen Darlehensgeber und Darlehensnehmer im Einzelfall die Bagatellgrenze auf das Gesamtvolumen entsprechender Darlehen einer Wohnimmobilienfinanzierung bezieht. Dies gilt unabhängig davon, ob für eine einzelne Wohnimmobilienfinanzierung Darlehen durch einen oder durch mehrere Darlehensgeber vergeben werden. Vergibt ein einzelner Darlehensgeber im Rahmen einer Immobilienfinanzierung mehrere Darlehen, so kann von der Bagatellgrenze nur einmalig und in Bezug auf das Gesamtvolumen dieser Darlehen Gebrauch gemacht werden. Aber auch wenn mehrere Darlehensgeber in die Wohnimmobilienfinanzierung eingebunden sind, kann von der Bagatellgrenze nur einmalig und in Bezug auf das Gesamtvolumen dieser Darlehen Gebrauch gemacht werden. Hierbei ist positive Kenntnis des Darlehensgebers über die Vergabe weiterer Darlehen für eine einzelne Wohnimmobilienfinanzierung nicht erforderlich; es genügt, wenn der Darlehensgeber eine solche Finanzierungsstruktur aufgrund der Angaben des Darlehensnehmers oder aufgrund einer nach § 18a KWG vorzunehmenden Kreditwürdigkeitsprüfung hätte erkennen können.

Zu § 11 (Unterer und oberer Schwellenwert)

Diese Regelung konkretisiert die in § 48u Absatz 3 Satz 1 Nummer 3 und 4 KWG niedergelegte Bestimmung, dass bei Absicherung der entsprechenden Darlehensforderungen durch Hypotheken oder Grundschulden an den zu finanzierenden Wohnimmobilien Darlehen mit Beleihungswerten der Immobilien bis zu bestimmten Schwellenwerten und Beleihungsausläufen bis bestimmten Grenzen den nach § 48u Absatz 1 KWG, § 5 Absatz 8a KAGB und § 308b VAG festgelegten Beschränkungen nicht unterliegen. Dabei bedarf die Festlegung der Höhe des so genannten unteren Schwellenwerts sowie des so genannten oberen Schwellenwerts einer zusätzlichen Festlegung in der Allgemeinverfügung (vgl. § 5 Absatz 1 Nummer 5). Die Schwellenwertregelung knüpft damit abweichend von der Berechnung der Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation nach § 48u Absatz 2 Nummer 1 KWG an andere Bezugsgrößen an: Für die Schwellenwertregelung ist nicht der Marktwert der zu finanzierenden Immobilie, sondern der nach der Beleihungswert im Sinne des § 3 Absatz 3 relevant und dieser Wert ist nicht allein dem Volumen der Finanzierung gegenüberzustellen, sondern den durch Bestellung von Hypotheken oder Grundschulden an der Immobilie besicherten Forderungen des Darlehensgebers. Ziel dieser Regelung ist ausweislich der Begründung der Beschlussempfehlung und des Berichts des Finanzausschusses des Deutschen Bundestages (BT-Drs. 18/11774, Seite 35) dauerhaft Rechtssicherheit dahingehend zu schaffen, dass besonders solide besicherte Immobilienfinanzierungen nicht den Beschränkungen unterliegen. Hieraus erklärt sich, dass mit dem Beleihungswert an einer traditionell eingeführten Bezugsgröße im Falle der Besicherung angeknüpft und nicht auf einen bestimmten Anteil an dem ansonsten im Finanzaufsichtsrechtergänzungsgesetz zugrunde gelegten Marktwert der Immobilie abgestellt wird.

Zu Absatz 1

Der Absatz 1 regelt parallel zum Vorgehen bei der Bagatellgrenze in § 10 Absatz 3 der Verordnung, dass die Gesamtsumme aller Darlehen innerhalb der Schwellenwertregelung vergeben werden muss, um Umgehungen auszuschließen.

Zu Absatz 2

Absatz 2 stellt klar, dass die Schwellenwertregelungen nur Anwendung finden können, wenn der Beleihungswert der zu finanzierenden Immobilie die Schwellenwerte nicht übersteigt. Diese Einschränkung ergibt sich bereits aus dem Gesetzeswortlaut von § 48u Absatz 3 Satz 1 Nummer 3 und 4 KWG und wird hier ausdrücklich klargestellt.

Zu § 12 (Überprüfung festgelegter Beschränkungen)

§ 12 normiert das Verfahren zur Überprüfung der festgelegten Beschränkungen. Gesetzlich ist vorgesehen, dass die festgelegten Beschränkungen mindestens alle sechs Monate zu überprüfen sind. Die Überprüfung der festgelegten Beschränkungen ist Ausfluss des Verhältnismäßigkeitsprinzips und umfasst unabhängig von dem gesetzlich vorgesehenen zeitlichen Intervall von mindestens sechs Monaten eine anlassbezogene oder fortlaufende Überprüfung. Sobald für die Bundesanstalt hierbei ersichtlich ist, dass die Voraussetzungen für die Anordnung der Beschränkungen nicht mehr gegeben sind oder aber in einer Abwägung entsprechend § 4 Absatz 5 die damit verbundenen Nachteile die Vorteile überwiegen, sind die Beschränkungen abzuändern oder aufzuheben. Für die Änderung oder die Aufhebung festgelegter Beschränkungen findet das in § 4 geregelte Verfahren entsprechende Anwendung. Bei der Überprüfung arbeiten Bundesanstalt und Deutsche Bundesbank zusammen; dies folgt bereits daraus, dass beide Behörden bei der Anordnung der Instrumente zusammenarbeiten.

Zu Absatz 1

Wesentlicher Inhalt von Absatz 1 ist, dass das Ergebnis der Überprüfung durch die Bundesanstalt zu dokumentieren ist. Aufgrund der Eingriffsintensität, die mit der Festlegung von Beschränkungen verbunden sein kann, sind die Maßnahmen insbesondere auf ihre

Verhältnismäßigkeit hin zu überprüfen. Die in Absatz 1 genannte Frist von sechs Monaten gibt die in § 48u Absatz 4 KWG genannte Mindestfrequenz wider.

Zu Absatz 2

Absatz 2 führt auf, worauf sich die Bundesanstalt bei ihrer Überprüfung zu beziehen hat. Die Aufzählung ist nicht abschließend, weitere Umstände können von der Bundesanstalt für die Durchführung der Überprüfung der angeordneten Beschränkungen herangezogen werden. Ob und in welchem Umfang der Bundesanstalt bei der Überprüfung neue Erkenntnisse vorlagen und ob und in welchem Umfang diese in die Überprüfung mit eingeflossen sind, ist nach Absatz 1 hinreichend zu dokumentieren. Bei der mindestens alle sechs Monate vorzunehmenden Überprüfung können nicht alle aufgeführten Erkenntnisquellen gleichermaßen genutzt werden. So wird zum Beispiel der Finanzstabilitätsbericht der Deutschen Bundesbank nur jährlich veröffentlicht; gleiches gilt für den entsprechend § 1 Absatz 1 FinStabG von der Deutschen Bundesbank für den AFS vorbereiteten Bericht des AFS an den Deutschen Bundestag zur Finanzstabilität in Deutschland, der ebenfalls nur jährlich veröffentlicht wird. Umgekehrt hat die Bundesanstalt Ausführungen der Deutschen Bundesbank in diesen Berichten mit Blick auf festgelegte Beschränkungen auch unabhängig von dem in Absatz 1 vorgegebenen Prüfungsintervall von sechs Monaten zu berücksichtigen.

Zu Absatz 3

Diese Regelung legt fest, dass die Bundesanstalt regelmäßig einen Bericht über die vorgenommene Prüfung vorlegen soll.

Zu Absatz 4

Diese Regelung trägt dem Umstand Rechnung, dass die Deutsche Bundesbank einen maßgeblichen Beitrag zur Überwachung der Finanzstabilität in Deutschland leistet. Auf der Grundlage des § 1 Absatz 1 FinStabG analysiert die Deutsche Bundesbank die für die Finanzstabilität maßgeblichen Sachverhalte und identifiziert Gefahren für die Finanzstabilität. Insoweit trägt die Deutsche Bundesbank wesentlich zur Überprüfung der festgelegten Beschränkungen durch die Bundesanstalt bei. Auch bei der Erstellung des Berichts gemäß Absatz 3 wird die Deutsche Bundesbank mitwirken.

Zu § 13 (Inkrafttreten)

§ 13 der Rechtsverordnung sieht vor, dass diese Verordnung am Tag nach Verkündung in Kraft tritt. Damit wird sichergestellt, dass die in der Verordnung enthaltenen näheren Bestimmungen hinsichtlich der Anordnung der durch das Finanzaufsichtsrechtsergänzungsgesetz neu geschaffenen Instrumente zeitnah zur Verfügung stehen.