



Sachstand

Kreditaufsichtsrechtliche Beschränkungen der Hypothekenvergabe

Kreditaufsichtsrechtliche Beschränkungen der Hypothekenvergabe

Aktenzeichen: WD 4 - 3000 - 079/21
Abschluss der Arbeit: 24. August 2021
Fachbereich: WD 4: Haushalt und Finanzen

Die Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages unterstützen die Mitglieder des Deutschen Bundestages bei ihrer mandatsbezogenen Tätigkeit. Ihre Arbeiten geben nicht die Auffassung des Deutschen Bundestages, eines seiner Organe oder der Bundestagsverwaltung wieder. Vielmehr liegen sie in der fachlichen Verantwortung der Verfasserinnen und Verfasser sowie der Fachbereichsleitung. Arbeiten der Wissenschaftlichen Dienste geben nur den zum Zeitpunkt der Erstellung des Textes aktuellen Stand wieder und stellen eine individuelle Auftragsarbeit für einen Abgeordneten des Bundestages dar. Die Arbeiten können der Geheimschutzordnung des Bundestages unterliegende, geschützte oder andere nicht zur Veröffentlichung geeignete Informationen enthalten. Eine beabsichtigte Weitergabe oder Veröffentlichung ist vorab dem jeweiligen Fachbereich anzuzeigen und nur mit Angabe der Quelle zulässig. Der Fachbereich berät über die dabei zu berücksichtigenden Fragen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
2.	Regelungsstruktur von § 48u KWG	4

1. Einleitung

Die Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestags wurden mit der Darstellung etwaiger Kreditbeschränkungen und Amortisationsanforderungen bei der Vergabe von hypothekengesicherten Darlehen nach deutschem Recht beauftragt.

Das deutsche Privatrecht regelt hierbei zwar prinzipiell das Verhältnis von Darlehensgeber/Hypothekengläubiger und Darlehensnehmer/Hypothekenschuldner, sieht aber keine derartigen Beschränkungen vor.

Das Kreditaufsichtsrecht, welches die Struktur- und Geschäftsführungsvorgaben sowie Aufsichtsmechanismen des Staates gegenüber den Kreditinstituten betrifft, enthält zwar ebenfalls keine allgemeine Vorgabe, räumt der deutschen Finanzaufsichtsbehörde (Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, BaFin) in § 48u Gesetz über das Kreditwesen (KWG)¹ seit 2017 aber das Recht zum Erlass gewisser darin definierter Grenzen in Bezug auf die Vergabe bestimmter hypothekengesicherter Darlehen ein.

2. Regelungsstruktur von § 48u KWG

Gemäß § 48u Abs. 1 S. 1 KWG kann die BaFin mit Wirkung für die ihrer Aufsicht unterliegenden Kreditinstitute durch Allgemeinverfügung bestimmte Beschränkungen hinsichtlich der Vergabe von auf den Bau und Erwerb von im Inland belegenen Wohnimmobilien bezogenen Darlehen anordnen.

Die möglichen Inhalte einer solchen Verfügung regelt § 48u Abs. 2 S. 1 KWG. Die BaFin ist demnach einerseits zur Festsetzung einer Obergrenze für die Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation ermächtigt, die sich aus dem gesamten Fremdkapitalvolumen des Bau- oder Erwerbsprojekts und dem Marktwert der Immobilie bei Darlehensvertragsschluss berechnet. Andererseits kann sie Amortisationsanforderungen in Form der Anordnung einer Tilgung bestimmter Bruchteile des Darlehens innerhalb bestimmter Zeiträume und ggf. einer maximalen Darlehenslaufzeit festlegen. Diese Regelungsinhalte können einzeln oder in Kombination ergehen, § 48u Abs. 2 S. 2 KWG.

Voraussetzung für den Erlass der Verfügung ist, dass sie konkret erforderlich ist, um einer Störung der Funktionsfähigkeit des inländischen Finanzsystems oder einer Gefährdung der Finanzstabilität im Inland entgegenzuwirken, § 48u Abs. 1 S. 1 KWG. Dies kann nach § 48u Abs. 1 S. 2 KWG insbesondere dann naheliegen, wenn die Preise für Wohnimmobilien und die Neuvergabe von Darlehen für ihren Bau oder Erwerb stark ansteigen oder sich die Darlehensvolumen-Immobilienwert-Relation erheblich verändert.

1 § 48u KWG ist abrufbar unter <https://www.gesetze-im-internet.de/kredwg/_48u.html>. Die Norm wird durch die Verordnung zur Durchführung von Maßnahmen zur Begrenzung makroprudenzieller Risiken im Bereich der Darlehensvergabe zum Bau oder zum Erwerb von Wohnimmobilien konkretisiert, abrufbar unter <<https://www.buzer.de/WohnImRiV.htm>>. Beide Internetlinks wurden zuletzt abgerufen am 24. August 2021.