

## Inhalt

### LEITARTIKEL

Sparda-Studie „Wohnen in Deutschland 2019“: *Kaufen ist günstiger als Mieten – Bundesregierung muss entschlossen gegen Investitionshindernisse vorgehen!* ..... 2

### EUROPA

Diskussion zur Einführung einer EU-Digitalsteuer:  
*Vorschnelle Entwarnung nicht angebracht!* ..... 6

Inpflichtnahme von Zahlungsdienstleistern beim MwSt-Betrug im eCommerce:  
*Es drohen erhebliche Bürokratielasten!* ..... 7

Überprüfung der EU-Verbrauchercredit-Richtlinie:  
*Unsere wesentlichen Forderungen* ..... 8

### DEUTSCHLAND

Entlastung beim Wohnimmobilienerwerb:  
*Bestellerprinzip und Makler-Provisionsdeckel* ..... 9

Restschuldversicherungen:  
*Die Lösung dem Markt überlassen!* ..... 10

Evaluierung der Finanzmarktreformen:  
*Sparda-Banken im Niemandsland?* ..... 11

Update Makroprudenzielles:  
*ECON-Bericht ESRB-Reform/Versand unseres Positionspapiers zum FinErgG* ..... 11

### AUS DEM VERBAND

Neue Website des Verbandes:  
*„Die andere Meinung“* ..... 12

## Leitartikel

### **Sparda-Studie „Wohnen in Deutschland 2019“: Kaufen ist günstiger als Mieten – Bundesregierung muss entschlossen gegen Investitionshindernisse vorgehen! von Jascha Hausmann, Persönlicher Referent Vorstand & Public Affairs, Verband der Sparda-Banken**

Bereits zum dritten Mal nach 2014 und 2017 hat die Sparda-Gruppe im April die Studie „Wohnen in Deutschland“ veröffentlicht – und das mitten in eine Zeit hinein, in der die Wohnbaupolitik eines der öffentlich am heftigsten diskutierten Themen ist. Der Kampf um die Interpretationshoheit im politischen Raum hat hier eine hohe Dynamik entwickelt. Diese gipfelte zuletzt in der Forderung einzelner Spitzenpolitiker nach weitreichenden Enteignungen, um die Wohnungsnot abzumildern.

Die Kernergebnisse der diesjährigen Neuauflage der Studie, die erneut in Kooperation mit der Beratungsgesellschaft des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW Consult) und dem Institut für Demoskopie Allensbach (IfD) erstellt wurde, brachte angesichts dieser politischen Großwetterlage äußerst interessante Erkenntnisse zur Preisentwicklung und den Wünschen potentieller Käufer von Wohneigentum. Und nach intensiver Auswertung der Ergebnisse wird deutlich: Das Hausaufgabenheft der Politik im Bereich Wohnungsbau ist prall gefüllt, die Antworten bislang eher unbefriedigend.

#### Wesentliche Ergebnisse der Studie

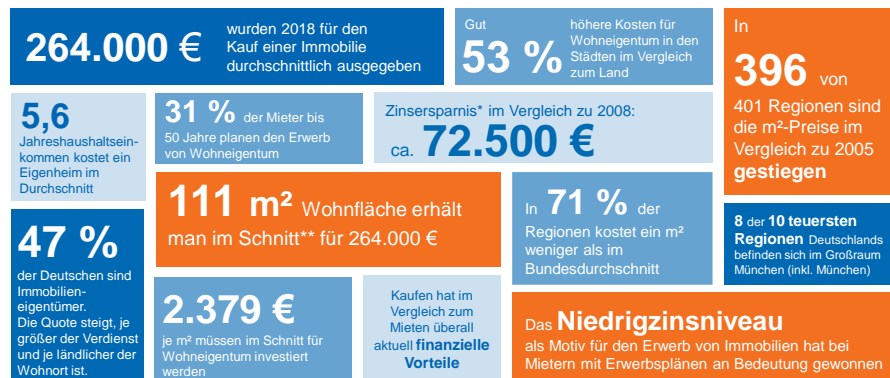
Ein Kernergebnis der Studie, das kaum für Überraschung gesorgt hat, waren die erheblichen Preissteigerungen der vergangenen Jahre. Dieser beträgt für Wohnimmobilien seit 2005 3,4 Prozent jährlich im Mittel und liegt damit deutlich über der Inflationsrate. Spannend wird jedoch insbesondere die Betrachtung der Ballungsräume: In den sieben größten deutschen Städten haben sich im selben Zeitraum die Preise sogar um insgesamt fast 100 Prozent im Schnitt nach oben entwickelt. Spitzenreiter ist hier Berlin (128,7 Prozent Preissteigerung seit 2005), gefolgt von München (115,9 Prozent). Dies hat zur Folge, dass Käufer für den bundesdeutschen durchschnittlichen Kaufpreis einer Immobilie in Höhe von 264.000 Euro (entspricht 5,6 Jahresnettoeinkommen; 2017 waren dies noch 246.000 Euro) im Landkreis München nur 35 Quadratmeter Wohnfläche erhalten. In Trendvierteln wie Hamburg-Rotherbaum gibt es dafür sogar nur 29 m<sup>2</sup>. Zum Vergleich: Im Bundesschnitt erhalten Käufer für das gleiche Geld 111 Quadratmeter und im Kyffhäuserkreis gar 309 Quadratmeter. Dieser Trend zur Urbanisierung zeigt sich auch daran, dass in 71 Prozent der deutschen Regionen ein Quadratmeter weniger kostet als im Bundesdurchschnitt.

Dennoch beziehen sich die Spitzenwerte im Preis längst nicht mehr nur auf die Großstädte selbst: Es ist ein erheblicher Ausstrahlungseffekt auf das Umland zu erkennen, durch den eine Preissteigerung aufgrund der Nähe zu einer Metropolregion in weit mehr ländlichen Regionen zu spüren ist als zuvor. Sieben der zehn teuersten Regionen Deutschlands liegen im Großraum München. Der Wirkungsbereich der bayerischen Landeshauptstadt beträgt bereits über 100 km. Dieser Trend wird sich ausweislich der ebenfalls in der Studie ausgewiesenen „Zukunftssampel“, für die verschiedene Faktoren zur Zukunftsfähigkeit und Entwicklung der einzelnen Regionen bewertet und gewichtet werden, noch weiter verstärken. Und auch die Mittelstädte (100.000 bis 600.000 Einwohner) stehen den Großstädten in dieser Entwicklung kaum noch nach.

Preissteigerung  
im Ballungsraum  
weitet sich ins  
Umland aus

Sparda-Studie „Wohnen in Deutschland“ 2019

## Kernergebnisse der Sparda-Studie „Wohnen in Deutschland 2019“



\* Bei einer Investitionssumme von 264.000 €, Eigenkapitalquote von 30 % und eine Zinsbindung von und Volltilgung nach 20 Jahren. \*\*Präzise: 110,97 m<sup>2</sup>

Seite 2 | © Verband der Sparda-Banken e.V. | April 2019 |

VERBAND  
Sparda-Banken

Die Preisentwicklung der vergangenen Jahre kann kaum losgelöst von der Zinsentwicklung gesehen werden: Die historischen Niedrigzinsen haben logischerweise auch im Bereich der Baufinanzierung dazu geführt, dass seitens der Käufer für den Zinsdienst deutlich weniger aufzuwenden ist. So liegt die „Zinsersparnis“ gegenüber 2008 bezogen auf die durchschnittliche Investitionssumme von 264.000 Euro auf eine Laufzeit von 20 Jahren mit einer Eigenkapitalquote von 30 Prozent bei satten 72.500 Euro. Dieser Effekt wirkt sich natürlich auch auf die Motivation der Käufer aus: 56 Prozent geben an, dass das Niedrigzinsniveau ein wichtiger Grund für die eigenen Erwerbspläne ist.

### Wunsch und Wirklichkeit passen beim Kauf von Wohneigentum nicht zusammen

Zur Einordnung dieser preislichen Entwicklungen bedient sich die Studie mit Daten einer extra hierfür durchgeführten repräsentativen Befragung in Face-to-Face-Interviews einer zweiten methodischen Dimension. Im Vordergrund stand hierbei, den Motiven potentieller Immobilienkäufer für deren Wunsch nach einem Eigenheim auf den Grund zu gehen – und auf der anderen Seite die Hinderungsgründe für den Kauf zu erfahren.

Zunächst einmal bleibt jedoch als Ergebnis der Befragungen festzuhalten, dass der Wunsch, in den eigenen vier Wänden und in einem lebenswerten Umfeld zu wohnen, bei zwei Dritteln der Befragten sehr stark ausgeprägt ist. Ein Drittel aller befragten Mieter bis 50 Jahre denkt sogar konkret über einen Kauf in den nächsten zwei bis drei Jahren nach. 40 Prozent der Befragten, die den Erwerb einer Immobilie planen, sind bereit, sich dafür in ihrer Lebensführung sehr stark oder stark einzuschränken. Auch die Bereitschaft, bis zu 30 km zwischen Wohnort und Arbeitsplatz zu pendeln, ist weiter von 67 Prozent in 2017 auf 78 Prozent in 2019 gestiegen.

Für die Befragten gibt es hierfür neben dem Wunsch nach mehr Lebensqualität durch die eigenen vier Wände auch darüber hinausreichende wirtschaftliche Motive: Drei Viertel sehen den Kauf als wichtigen Beitrag für ihre Altersvorsorge und über 60 Prozent sind sich sicher, dass Kaufen am Ende günstiger ist als Mieten. Die Studie kann dies bestätigen, auch wenn der Kostenvorteil in den vergangenen Jahren etwas geringer geworden ist: Deutschlandweit gesehen liegt der finanzielle Vorteil von Kauf gegenüber Miete noch immer bei rund 33 Prozent!

Wunsch nach Eigentum ungebrochen – Deutschland beim Wohneigentum trotzdem Schlusslicht

Obwohl der Wunsch nach Wohneigentum also schon bei den letzten beiden Befragungen stark ausgeprägt war, sich dieser Trend in den vergangenen Jahren noch einmal deutlich verstärkt hat und Kaufen am Ende außerdem auch weiterhin günstiger ist als Mieten, ist Deutschland mit einer Eigentumsquote von nur 47 Prozent im europaweiten Vergleich nach wie vor abgeschlagenes Schlusslicht. Wie passt dies zusammen?

## Wirksame politische Maßnahmen statt Scheindebatten notwendig!

Diese – mit Blick auf die Ergebnisse der Studie auf der Hand liegende - Frage hat der Verband der Sparda-Banken in den Mittelpunkt einer Podiumsdiskussion in der Veranstaltungsreihe „Sparda im Dialog“ am 14. Mai 2019 in Berlin gestellt. Moderiert von der TV-Journalistin Ines Arland, diskutierten der für Wohnungsbau zuständige Parlamentarische Staatssekretär im Bundesministerium des Innern, Marco Wanderwitz MdB, der Sprecher der FDP-Bundestagsfraktion für Bau- und Wohnpolitik Daniel Föst MdB, der Leiter des Kompetenzfeldes Immobilienmärkte am Institut der Deutschen Wirtschaft Köln, Prof. Michael Voigtländer, sowie Florian Rentsch als Vorstandsvorsitzender des Verbandes über die Frage, ob Wohnen in Deutschland zum Luxusgut wird. Während in der Runde hinsichtlich der Notwendigkeit zum entschlossenen und zügigen Handeln schnell Einigkeit herrschte und ebenfalls einhellig Enteignungen als keine ernsthafte Option zur Lösung des Problems eingestuft wurden, entwickelte sich eine spannende Diskussion über die Wirksamkeit der bisherigen Maßnahmen der Bundesregierung und der Landesregierungen.



## „Sparda im Dialog“

Diskussionsveranstaltung in Berlin  
v.l.n.r.: Florian Rentsch, PSt Marco  
Wanderwitz, Ines Arland, Daniel  
Föst, Prof. Dr. Michael Voigtländer

## Ein politisches Konzept aus einem Guss ist gefordert

Offenkundig ist der Handlungsbedarf in Sachen Wohnbaupolitik auf sämtlichen politischen und gesellschaftlichen Ebenen erkannt worden. Die öffentliche Debatte ist jedoch leider eher geprägt von einem Überbietungswettbewerb um die härtesten Maßnahmen, die gegen Immobilieneigentümer wirken – wie zum Beispiel Enteignungen oder eine radikale Reform der Grundsteuer. Die Bundesregierung wiederum zeigt mit ihrer Wohnraumoffensive zwar vernünftige Ansätze, die sich jedoch in erster Linie auf die Verteilung von Zuschüssen und die Milderung von bürokratischen Hemmnissen beschränkt, die an anderer Stelle aber wieder aufgebaut wer-

den (beispielsweise bei der Mietpreisbremse). Es fehlt derzeit an einem umfassenden politischen Konzept, das nicht nur die Bezahlbarkeit von Wohnraum verbessert, sondern auch der in unserer Studie erkannten immensen Bedeutung von Standortfaktoren, wie guten Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Gesundheitsversorgung und einer vernünftigen Verkehrsinfrastruktur, gerecht wird. Und in diesem Kontext kann auch die Zinspolitik der EZB nicht unkommentiert bleiben, die zwar vordergründig für Zinersparnisse bei den Käufern sorgt, jedoch über die erheblich gestiegenen Kaufpreise und regelrechte Preisexplosionen im Ballungsraum wieder kompensiert werden.

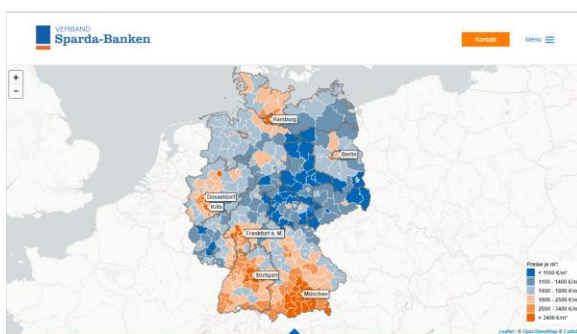
Aus Sicht des Verbandes der Sparda-Banken braucht es entschlossenes Handeln, um den Preis-, Wohnraum- und Verkehrskollaps vor allem in den Metropolregionen zu verhindern. Es muss außerdem gelingen, das eines der wohlhabendsten und wirtschaftlich stärksten Länder Europas die Eigentumsquote signifikant erhöht – weil die Menschen dies auch wollen.

Hierzu gilt es, die genannten Politikfelder im Kontext zu diskutieren und die jeweiligen Wechselwirkungen zu verstehen. Im Einzelnen heißt dies etwa, dass die Wohnraumoffensive der Koalition aus Union und SPD sowie der Wohngipfel zwischen Bund, Ländern und Kommunen – wie beispielsweise im Falle des Baukindergelds oder der Verschlankung des Baurechts – nicht an Bürokratie scheitern dürfen. Vor allem aber darf etwa bei der fälligen Reform der Grundsteuer am Ende keine Mehrbelastungen stehen, die die Preise gerade im Ballungsraum noch weiter anheizen. Ein Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer, etwa beim Kauf eines selbstbewohnten Eigenheims, wäre vor allem für Familien eine echte Entlastung und würde der individuellen Altersvorsorge dienen. Offensichtlich wirkungslose Maßnahmen wie die Mietpreisbremse, die lediglich Kosten und Umgehungshandlungen verursacht, müssen hingegen auf den Prüfstand.

Und auch im Bereich Verkehrsinfrastruktur, laut Studie einem ganz wichtigen Aspekt bei der Entscheidung für den eigenen Wohnort, wird seitens der politischen Entscheidungsträger klar zu wenig getan. Sowohl der Ausbau eines hochwertigen ÖPNV als auch der dringend notwendigen Kapazitätserweiterungen im Individualverkehr werden nach wie vor stiefmütterlich behandelt. Es droht in den Ballungsgebieten ein völliger Stillstand in Sachen Mobilität.

Der Verband wird hierzu in den kommenden Monaten auf Basis der Sparda-Studie weitere Positionen und Veranstaltungen entwickeln und in die politische Diskussion einspeisen.

## Alle Ergebnisse mit regionalen Informationen im interaktiven Online-Tool



© Verband der Sparda-Banken e.V. |

Unter [www.sparda-wohnen2019.de](http://www.sparda-wohnen2019.de) sind die Studienergebnisse in einem interaktiven Online-Tool visualisiert.

Die Karten und Abbildungen auf den folgenden Seiten mit diesem Symbol oben rechts sind im Online-Tool hinterlegt.

Die Ergebnisse können für alle 401 Regionen in Deutschland im Detail abgerufen werden. Zudem ist der Download der Diagramme möglich.

VERBAND  
Sparda-Banken

## Europa

### **Diskussion zur Einführung einer EU-Digitalsteuer: Vorschnelle Entwarnung nicht angebracht!**

Bei der Digitalsteuer war in den letzten Monaten ein heftiges Tauziehen der EU-Institutionen zu beobachten: Trotz der weiterlaufenden Beratungen zu den ursprünglichen Vorschlägen der EU-Kommission im Europäischen Parlament hat der EU-Rat der Wirtschafts- und Finanzminister (ECOFIN) quasi mitten im laufenden Verfahren die Vorgaben neu ausgerichtet: Nachdem im Dezember letzten Jahres die DST („Digital Services Tax“) im Rat der Wirtschafts- und Finanzminister (ECOFIN) zu scheitern drohte, wurde im Januar 2019 ein deutsch-französischer Vorschlag vorgetragen, der darauf abzielte, zuerst Einigung zur Besteuerung digitaler Sachverhalte auf OECD-Ebene zu suchen und nur dann im Jahre 2020 zum bisherigen Plan zurückzukehren, falls das nicht gelingt. Dem Vernehmen nach war vor allem Bundesfinanzminister Scholz zudem daran gelegen, den Katalog steuerbarer Dienste (bisher: Online-Werbung, Plattform-Vermittlungsdienste und Einnahmen aus der Übermittlung gesammelter Nutzerdaten) nur auf Online-Werbung zu verkürzen, um negative Rückwirkungen auf deutsche Unternehmen zu begrenzen.

Danach war der Ball wieder im Spielfeld der EU-Kommission, die aufgefordert wurde, ihre ursprünglichen Vorschläge anzupassen. Mitte März war das Thema erneut auf der Tagesordnung des ECOFIN, nachdem die EU-Kommission das ursprüngliche DST-Konzept zu einer „Digital Advertising Tax“ (eine Umsatzsteuer auf Werbeerlöse i.H.v. ebenfalls 3 %) umgebaut hatte. Trotzdem scheiterte auch zu diesem Vorschlag eine Einigung am Einstimmigkeitsprinzip in EU-Steuerfragen, u.a. aufgrund des Widerspruchs aus Irland, Schweden und Dänemark.

#### **Bewertung:**

Es ist bedauerlich, dass es nicht gelungen ist, eine Lösung zu finden, mit der der an sich unhaltbare Zustand beendet wird, dass Digitalunternehmen in der EU deutlich weniger Steuern bezahlen als produzierende Unternehmen und Mitgliedstaaten an hohen Gewinnen aus grenzüberschreitenden Geschäften faktisch nicht partizipieren können. Nun droht eine weitere Zersplitterung der Digitalbesteuerung in Europa: Mehrere EU-Länder haben nationale Digitalsteuern auf den Weg gebracht, darunter Frankreich, Spanien und Österreich. Auch in Deutschland wurde zuletzt über eine nationale Lösung diskutiert – solche Diskussionen sind unseres Erachtens aber (noch) nicht Ernst zu nehmen. Diese nationalen Lösungen werden allerdings politisch einfacher zu attackieren sein, als ein EU-Paket: Die USA drohen bereits mit einer Beschwerde bei der Welthandelsorganisation WTO und kritisieren Digitalsteuern für multinationale US-Konzerne als "hochgradig diskriminierend".

Dennoch wäre es verfrüht, etwaige ungewollte Bedrohungen für deutsche Geschäftsmodelle aus einer Digitalsteuer als erledigt zu betrachten: Die EU-Finanzminister wollen weiterhin ihren Einfluss nutzen, um bis zum Sommer 2020 eine Einigung auf OECD-Ebene zu erzielen. Wenn das nicht gelingt, könnte die Diskussion auf EU-Ebene zurückkehren, just in dem Moment, in dem Deutschland (im 2. Halbjahr 2020) die EU-Ratspräsidentschaft innehat.

## **Inpflichtnahme von Zahlungsdienstleistern beim MwSt-Betrug im eCommerce: Es drohen erhebliche Bürokratielasten!**

### Sachverhalt

Die EU-Kommission hat im Dezember 2018 einen Vorschlag zur Änderung der EU-MwSt-Richtlinie vorgelegt, mit der sie den Umsatzsteuerbetrug bei Online-Geschäften entgegentreten will. Das dafür gewählte Instrument des „Follow the Money-Ansatzes will – wie das derzeit bereits z.B. in Finnland und Norwegen, aber auch in Australien und den USA der Fall ist – die Zahlungsdienstleister der Onlineplattformen in die Verantwortung nehmen. Vorgesehen ist, dass alle Zahlungsdienstleister ab 1. Januar 2022 bei grenzüberschreitenden B2C eCommerce-Zahlungen ab einem Schwellenwert von 25 Zahlungen/Quartal detaillierte Aufzeichnungen führen (Zahlungsempfänger; Steuer-Identifikationsnummer, Betrag, Währung, Datum, Ursprung der Zahlung, etwaige Erstattungen), zwei Jahre aufbewahren und den nationalen Steuerbehörden auf Anfrage bereitstellen. Diese Pflicht bestünde für alle Zahlungswege, also für Lastschriften ebenso wie für Überweisungen oder Kartenzahlungen. Nach dem Text des Vorschlags und jüngsten Auskünften aus der EU-Kommission folgend, sollen nur Daten abgefragt werden, die bereits aufgrund anderer Pflichten bei den Zahlungsdienstleistern verfügbar sein sollten. Zudem – und dieser Aspekt tritt in der Diskussion nun immer deutlicher in den Mittelpunkt – fußt die Methodik des Vorschlags auf dem zahlungskontenbasierten Interbankenzahlungsverkehr. Für das im grenzüberschreitenden Zahlungsverkehr wichtige Kartengeschäft und dessen Zahlungsketten zwischen den Diensteanbietern (Issuer und Acquirer) passen die Erfassungsvorgaben ebenso wenig, wie für alternative Zahlungswege (z.B. PayPal).

### Bewertung:

**Der Vorschlag ist zurecht auf vehemente Gegenwehr zahlreicher Verbände und Marktteilnehmer auf nationaler und EU-Ebene gestoßen, denn er hätte erhebliche Auswirkungen auf die Banken, da sie verpflichtet würden, Zahlungsvorgänge in großem Umfang zu überwachen.** Die EU-Gesetzgeber gehen fälschlicherweise davon aus, dass die Daten „auf Knopfdruck“ verfügbar sind. Zudem stellt sich die Frage, ob die Daten zielführend und die Finanzverwaltungen überhaupt in der Lage sind, aus den Datenmengen verwertbare Hinweise zu gewinnen. Nicht zuletzt muss man aufgrund der Erfahrungen mit anderen EU-Rechtsakten davon ausgehen, dass der Anwendungsbereich breiter, die Anforderungen strenger und die Verpflichtungen eher umfangreicher werden, wenn der Entwurf erst einmal umgesetzt wird.

Positiv stimmt zumindest, dass auch dieser Vorschlag einstimmig angenommen werden müsste, was sich regelmäßig als schwierig herausgestellt hat; wenn auch beachtet werden muss, dass viele EU-Staaten auf der Suche nach einer Lösung für den umfangreichen Umsatzsteuerbetrug im Online-Handel sind. Immerhin stimmt hoffnungsvoll, dass der Bundesrat bereits eine sehr negative Stellungnahme direkt gegenüber der EU-Kommission abgegeben hat. Angesichts der methodischen Schwächen und des Widerstands der Betroffenen kommt die Kommission wohl nicht daran vorbei, den Vorschlag gründlich zu überarbeiten, bevor sich der EU-Rat eingehender damit beschäftigt.

## Überprüfung der EU-Verbraucherkredit-Richtlinie: *Unsere wesentlichen Forderungen*

Am 14.1.2019 hat die EU-Kommission die bereits erwartete Konsultation zur Überprüfung der Verbraucherkreditrichtlinie eröffnet. Inhaltlich drehen sich die Konsultationsfragen v.a. um die Themen Werbung, (vor-)vertragliche Informationen, Widerruf, vorzeitige Rückzahlung und Berechnung des effektiven Jahreszinses. Aufgrund der Bedeutung des Themas haben wir uns daran mit einem eigenen Beitrag beteiligt.

Dabei sind unsere zentralen Aussagen:

- Ein Binnenmarkt für Verbraucher Kredite ist kein Selbstzweck. Am Ende geht es darum, wie relevant die Novelle der Verbraucherkreditrichtlinie für die Wohlfahrt der EU-Bürger ist. Um angesichts der guten Funktionsfähigkeit der nationalen Märkte diese nicht über Gebühr zu belasten, muss ein maßvolles Herangehen die Leitlinie sein.
- In Anbetracht der zeitlich versetzten Regulierung und Neuregulierung des Verbrauchercredits und des Immobiliarkredits wird deutlich, dass eine Tendenz zu einer immer weitergehenden Verschärfung der Pflichten der Darlehensgeber besteht. Dieser Trend darf sich nicht fortsetzen, er wäre auch dem gut funktionierenden Rechtsrahmen für Konsumentenkredite nicht angemessen.
- Soweit der Anwendungsbereich betroffen ist, sollten beide Schwellenwerte (200 – 75000 EUR) angepasst werden: Die Untergrenze muss wesentlich angehoben oder ersatzweise eine zweite Schwelle eingezogen werden, unterhalb derer die Informationspflichten auf ein Minimum begrenzt werden. Der obere Schwellenwert ist abzusenken, da bei hohen Darlehensbeträgen in aller Regel von hinreichender wirtschaftlicher Erfahrung und einem nicht erhöhten Schutzbedürfnis ausgegangen werden kann.
- Hinsichtlich der Informationspflichten muss es darum gehen, künftig eine angemessene Menge an Verbraucherinformationen bereitzustellen, die von den Verbrauchern leicht verstanden und rein quantitativ überhaupt bewältigt werden können. Im Einzelnen scheint uns die pflichtgemäße Angabe des effektiven Jahreszinses, des Nettodarlehensbetrags und des Sollzinssatzes verzichtbar.
- Um „ewige“ Widerrufsrechte auszuschließen, muss die Frist für Widerrufe durch einen klaren Startpunkt fixiert werden („Erhalt der Widerrufsinformation“ anstatt „Erhalt sämtlicher vertraglicher Informationen“).
- Aufnahme einer Klarstellung, dass kein Kopplungsgeschäft vorliegt, wenn der Abschluss des Kreditvertrags davon abhängig gemacht wird, dass der Verbraucher Geschäftsanteile beispielsweise an einem genossenschaftlichen Kreditinstitut hält.
- Keine neuen Vorgaben zur Kreditwürdigkeitsprüfung; diese würden letztlich nur zu Lasten des Verbrauchers dazu führen, dass die Kreditvergabemöglichkeiten auch in dieser Hinsicht unangemessen eingeschränkt werden.



## Deutschland

### Entlastung beim Wohnimmobilienerwerb: *Bestellerprinzip und Makler-Provisionsdeckel*

#### Sachverhalt

Nachdem die Bundestagsfraktion von Bündnis 90/Grüne bereits im September 2018 einen entsprechenden Gesetzesantrag eingebracht hatte, hat sich Bundesjustizministerin Katarina Barley das Thema zu eigen gemacht und im Januar 2019 den Entwurf eines Gesetzes zur Erleichterung der Wohneigentumsbildung durch Entlastung von Verbrauchern beim Kauf von Wohnimmobilien in die RessortEinstimmung eingebracht. Kernpunkte sind das **Bestellerprinzip** bei den Maklerkosten (wie schon heute bei Mietverträgen darf der Makler beim Immobilienerwerb künftig nur noch vom Auftraggeber Entgelt fordern) und ein **Provisionsdeckel** (Maklerprovision max. 2% inkl. MwSt./Nebenleistungen).

#### Reaktionen bisher

Bei CDU/CSU und FDP ist der Vorstoß abgelehnt worden. Der stv. rechtspolitische Sprecher der CDU/CSU-Bundestagsfraktion Dr. Jan-Marco Luczak sieht darin einen Eingriff in die Privatautonomie und befürchtet negative Preiseffekte für Immobilien. Auch die FDP lehnt den Vorschlag ab: Man erweise damit den Hauskäufern einen „Bärendienst“. Die Linke und Bündnis 90/Grüne begrüßen die Initiative. Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW) andererseits begrüßt den Plan. Das Bestellerprinzips sei ein Schritt zu mehr Transparenz und zu mehr Wettbewerb unter den Maklern. Bisher sei nur der Verkäufer der Immobilie in der Lage, mit den Maklern zu verhandeln; das Bestellerprinzip schaffe dagegen einen Anreiz für die Makler, mit beiden Seiten zu verhandeln und in einen Wettbewerb mit anderen Maklern zu treten.

#### Bewertung und nächste Schritte

**(-) Bestellerprinzip:** Es ist wahrscheinlich, dass Verkäufer versuchen werden, die Maklerkosten an den Käufer zu überwälzen → Dadurch steigen tendenziell die Immobilienpreise und im Einzelfall steigt der EK-Bedarf und Erwerber müssten künftig höhere Mittel für die Grunderwerbsteuer aufbringen.

**(+/-) Provisionsdeckel:** Angesichts der Tatsache, dass die Nebenkosten des Immobilienerwerbs eine Einstiegshürde beim Immobilienerwerb sind führt deren Begrenzung grundsätzlich zur Verbreiterung der Bevölkerungsgruppe, die Immobilien erwerben könnten (Allerdings sinken durch den Provisionsdeckel auch die Einnahmen aus Makelei).

Denkbar sind als Ergebnis der Diskussion viele Varianten: Möglich wäre z. B. ein gesetzgeberischer Kompromiss dergestalt, dass jede Partei 50% der Maklerkosten übernimmt, aber auch eine Gesamtbetrachtung, etwa zusammen mit dem Thema Grundsteuer oder den Restschuldversicherungen. In diesem Falle wäre es wahrscheinlich, dass das Bestellerprinzip fallengelassen und die Restschuldversicherung reguliert wird.

## Restschuldversicherungen: *Die Lösung dem Markt überlassen!*

### Sachverhalt

Im Auftrag des Bundestags-Finanzausschusses hat das BMF das Lebensversicherungsreformgesetz (LVRG) bewertet. Mit dem LVRG wurden 2014 die gesetzlichen Regelungen für private Versicherungsunternehmen an das anhaltende Niedrigzinsumfeld angepasst. Der Evaluierungsbericht liegt seit 28.6.2018 vor. Darin wird mit dem Ziel, die Rechte der Versicherten zu stärken, die Aufsicht zu verbessern und damit insgesamt das Vertrauen der Kunden zu stärken ein weiteres Maßnahmenpaket vorgeschlagen. Zudem werden gesetzliche Maßnahmen zur Senkung der Abschlussprovisionen für Lebensversicherungen und insbesondere für Restschuldversicherungen vorgeschlagen. Umgehungsmöglichkeiten sollen durch geeignete Maßnahmen unterbunden werden.

RSV-Provisionen waren bereits Gegenstand des Umsetzungsgesetzes zur EU-Richtlinie über den Versicherungsvertrieb (IDD) 2017: Es wurde insbesondere festgelegt, dass der Versicherungsnehmer eine Woche nach Vertragserklärung erneut in Textform über sein Widerrufsrecht zu belehren ist.

Seit Anfang April befindet sich nun ein (noch nicht veröffentlichter) Referentenentwurf in der Ressortabstimmung. Darin ist auch ein gesetzlicher Provisionsdeckel für Lebensversicherungen (2,5 – mx. 4% der Bruttobeitragssumme) und Restschuldversicherungen (2,5% des versicherten Darlehensbetrages) enthalten. In der Gesetzesbegründung wird unterstrichen, dass das LVRG nicht zur Absenkung der Abschlusskosten geführt habe. Es soll zudem Fehlanreize entgegenwirken. Das mit einer Mißstandsaufsicht durch die BaFin nicht zu erreichen.

### Bewertung

Über alle Kritik sollte nicht vergessen werden: RSV sind ein sinnvolles Instrument zur Verhinderung unverschuldeter Zahlungsunfähigkeit und bieten Sicherheit bei langfristigen Krediten. Zudem sind Eingriffe in die Preisbildung kein „normaler“ Teil regulatorischen Handelns. Im Gegenteil: Es handelt sich um systemfremde Behinderungen von Marktprozessen, die nur bei belegbarem Marktversagen gerechtfertigt sind. Die Evaluierung des LVRG reicht jedenfalls bei weitem nicht, um als Begründung für derart harte Intervention zu genügen. Erwähnenswert ist auch, dass die Bundesregierung selbst in der Antwort auf eine Anfrage der FDP-Bundestagsfraktion bescheinigt hat, dass die Änderungen durch das IDD-Umsetzungsgesetz erst vor so kurzer Zeit ergriffen wurden, dass „keine Erkenntnisse über die Wirkung dieser Maßnahmen“ vorliegen und zum anderen die BaFin trotz des bestehenden § 48 VAG zu Interessenskonflikten noch nie eine Maßnahme gegen einen Anbieter im Zusammenhang mit RSV ergriffen hat.

**Dennoch: Provisionsdeckel konnten schon mehrfach nur mit Mühe verhindert werden. Nun finden sich die Anbieter in einer schwierigen Lage: Nicht nur Verbraucher (BdV, vzbv) und Opposition sprechen sich für eine Deckelung aus, auch BMF, BaFin und Teile der Bundesregierung. Es wird schwer, den Provisionsdeckel vollständig abzuwenden.**

Am Ende sollte die Lösung dem Markt überlassen werden: Die DK hat am 25.3.2019 eine **freiwillige Selbstverpflichtung** vorgelegt, in der Zusagen u.a. zur bedarfsgerechten Beratung, zu Transparenz und Freiwilligkeit gegeben werden. Das könnte ein Weg aus dem Dilemma sein.

Wir haben zu der Thematik Politikgespräche in Berlin mit den finanzpolitischen Sprechern der CDU/CSU- und der SPD-Bundestagsfraktion geführt und im Nachgang unsere kritische Bewertung der Planungen in einem Positionspapier zur Verfügung gestellt.

## Evaluierung der Finanzmarktreformen: *Sparda-Banken im Niemandsland?*

### Sachverhalt

Am 15.3.2019 wurde die Regulierungsstudie des SAFE-Instituts für das BMF über die „*gesamt- und finanzwirtschaftlichen Auswirkungen der Regulierungsmaßnahmen*“ vorgestellt. Erwähnenswert ist, dass dem Genossenschafts- und dem Sparkassensektor im Vergleich zu den übrigen Banken vergleichsweise geringe Risiken bescheinigt werden und eindringlich darauf verwiesen wird, dass „die Diversität des deutschen Bankensektors aus dem Blickwinkel der Systemstabilität ein schützenswertes Merkmal der deutschen Volkswirtschaft“ sei. Daraus wird auch die Notwendigkeit einer strikt proportionalen Ausgestaltung aller Regulierungsvorschriften abgeleitet. Die Studie konstatiert daneben einen über den gesamten Bankensektor „U-förmigen“ Compliance-Kostenverlauf der Regulierung: Besondere Lasten liegen auf den bilanziell großen und den sehr kleinen Banken. Man kommt zu dem Schluss, dass „die Regulierung diese Banken überproportional belastet und empfiehlt, „sehr kleine und sehr große Banken aufsichtsrechtlich zu entlasten“. Das BMF gibt in dem Beitrag auch einen regulatorischen Ausblick:

- **Weiterentwicklung und Modernisierung des Meldewesens:** Einzelne Erleichterungen sowie Ansätze für ein flexibles und harmonisiertes Meldewesen (als EU-Lösung, aber auch nationale Ansätze).
- **Mehr Proportionalität in der Regulierung:** Das BMF wird sich für die Fortentwicklung des Ansatzes „Small Banking Box“ im Rahmen des beschlossenen Pakets zur „Vollendung von Basel III“ einsetzen.
- **Überprüfung von Transparenzvorschriften:** Im Zuge der Überprüfung des finanziellen Verbraucherschutzes werden BMF und BMJV auch die Informationspflichten gegenüber Anlegern prüfen.
- **Weitere Maßnahmen zur Risikoreduktion:** Evaluierung des FinErgG und der darin enthaltenen makroprudenziellen Instrumente. Auf EU-/ internationaler Ebene: Abbau des NPL-Bestands und Verbesserung der Abwicklungsfähigkeit systemrelevanter Großbanken.
- **Gezielte Verbesserungsmaßnahmen im Fondsbereich:** Erleichterungen bei Verwendung „digitalen dauerhaften Datenträger“, attraktivere Bedingungen für Mikrofinanzfonds und Liquiditätsmanagement.

### Bewertung

Richtig ist die Erkenntnis der Studie, dass der Bankensektor zu den Wirtschaftssektoren zählt, deren Regulierung überdurchschnittlich hohe Kosten mit sich bringt. **Hierin liegt auch der Auftrag an die Politik!** Wir befürchten aber, dass die Schlussfolgerung „U-förmiger Compliancekostenverlauf“ in der politischen Diskussion unreflektiert übernommen wird – mit dem **Risiko, dass Banken in der für Sparda-Banken typischen Größe von Entlastungsmaßnahmen nicht profitieren werden.** Dabei hat die Studie hier besondere Schwächen: Es wird nur ein Bruchteil der Regulierungen überprüft, die Ergebnisse beruhen auf Befragungen von nur 25 Banken (darunter keine Sparda-Bank) und es ist auffallend, dass Sparkassen besonders niedrige Aufwände gemeldet haben (z.B. bei der Beurteilung der Kosten der Regulierungsmaßnahmen insgesamt). Die Vermutung liegt nahe, dass hier strukturelle Interpretationsdifferenzen bestehen. Zugleich wirkt sich dies aber stark auf den Durchschnitt aller mittelgroßen Institute aus. **Diese Bedenken gegen die Methodik der Untersuchung ,werden wir mit Nachdruck thematisieren.**

## Update Makroprudenzielles:

### *ECON-Bericht ESRB-Reform/Versand unseres Positionspapiers zum FinErgG*

#### Sachverhalt

Zur deutschen Diskussion über die Überprüfung des FinErgG haben wir Anfang des Jahres unsere Position „Konstanz ist die beste Handlungsoption“ an die Bundestagsfraktionen von CDU/CSU und FDP gesendet. Darin werben wir dafür, den makroprudenziellen Instrumentenkasten nicht auszuweiten. Zudem haben wir Gespräche mit beiden Fraktionen über die FinErgG-Überprüfung geführt. Dem Vernehmen nach sind bei dem Thema – mit gegenteiliger Sichtweise – auch bereits Bundesbank und BaFin sehr aktiv. Die hohe Relevanz des Themas wurde zuletzt – unabhängig vom FinErgG – in der Empfehlung des Ausschusses für Finanzstabilität vom 27.05.2019 an die BaFin deutlich, eine Zusatzquote für den inländischen antizyklischen Kapitalpuffer in Höhe von 0,25 Prozent des Gesamtforderungsbestands ab dem 3. Quartal 2019 festzulegen.

Auf EU-Ebene hat man sich am 21.3.2019 grundsätzlich auf eine Überarbeitung des Europäischen Systems der Finanzaufsicht (ESA-Review) geeinigt. Die Texte liegen uns in der finalen Fassung noch nicht vor. Es wird aber berichtet, dass viele der weitergehenden Vorschläge der Kommission und des Parlaments am Widerstand des Rates gescheitert sind. Der uns besonders störende Antrag von Sven Giegold (Grüne/EFA) zum ESRB in der nun ablaufenden Wahlperiode war ohnehin schon im Parlament gescheitert.

Bereits davor hatte sich der zuständige Ausschuss des Europäischen Parlaments gegen aus unserer Sicht zu weit gehende neue makroprudenzielle Befugnisse für die EU-Ebene ausgesprochen, so dass zumindest von dieser Seite derzeit kein neues Störfeld droht.

## Aus dem Verband

### Neuer Internetauftritt des Verbandes: „Die andere Meinung“

Der Verband der Sparda-Banken hat zeitgleich zum Jahrespressegespräch am 12. April 2019 seinen neuen, komplett überarbeiteten Internetauftritt online geschaltet. Neben aktuellen Informationen zu Tätigkeiten des Verbandes, Pressemitteilungen sowie den wichtigsten Kontaktpersonen werden in den kommenden Wochen sukzessive auch Informationen zur Interessenvertretung zur Verfügung gestellt. Diese können von den Mitgliedsinstituten für Gespräche mit wichtigen Partnern aus Politik genutzt werden. Darüber hinaus soll dies dazu beitragen, den Verband der Sparda-Banken bei der öffentlichen Diskussion finanzpolitischer Themen, die unsere Gruppe besonders betreffen, als einen wertvollen Ansprechpartner weiter zu positionieren.

Über Anregungen und Feedback zu unserem Internetauftritt [www.sparda-verband.de](http://www.sparda-verband.de) freuen wir uns.

## Wir sind für Sie da

Die Vertretung der politischen Interessen der Sparda-Gruppe ist eine der zentralen Aufgaben des Verbandes. Für Fragen rund um Politik und die Arbeit des Verbandes auf diesem Feld stehen Ihnen gerne zur Verfügung:



Florian Rentsch  
Vorsitzender des Vorstandes  
Tel.: +49 69 792094-110  
[Florian.Rentsch@sparda-verband.de](mailto:Florian.Rentsch@sparda-verband.de)



Jascha Hausmann  
Persönlicher Referent Vorstand & Public Affairs  
Tel.: +49 (0) 69 / 79 20 94 – 160  
[jascha.hausmann@sparda-verband.de](mailto:jascha.hausmann@sparda-verband.de)

## Impressum

Verband der Sparda-Banken e.V.  
Friedrich-Ebert-Anlage 35-37  
60327 Frankfurt am Main

Telefon: +49 (0) 69 / 79 20 94 - 0  
Fax: +49 (0) 69 / 79 20 94 - 290  
E-Mail: [info@sparda-verband.de](mailto:info@sparda-verband.de)

Vertretungsberechtigt:  
Florian Rentsch, Vorsitzender des Vorstands  
Uwe Sterz, WP/StB, Mitglied des Vorstands

Amtsgericht Frankfurt am Main  
Vereinsregister VR 5221  
Umsatzsteueridentifikationsnr.: DE 114108730