

# Stellungnahme

---

## **„Kreditvergabe sinnvoll regeln – Bundesratsinitiative zur Wohnimmobilien- kreditrichtlinie beitreten“**

Antrag der Fraktion der FDP, Drucksache 18/4821

**BFW e.V.**

**Die mittelständische Immobilienwirtschaft**

**19. Dezember 2016**

Die Bundesregierung hat die EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie mit dem ab 21. März 2016 geltenden Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften (BGBl. I, v. 16.03.2016, S. 396) in deutsches Recht umgesetzt.

Dabei erfolgte keine 1:1-Umsetzung, sondern der deutsche Gesetzgeber hat weitere verschärfende Maßnahmen eingeführt. Die damit verbundenen Verschärfungen für die Vergabe von Immobilienkrediten führen zur Besorgnis in der Finanzbranche, aber auch in der Immobilienwirtschaft. Mit der Wohnimmobilienkreditrichtlinie wird die Vergabe von Immobilienkrediten unnötig erschwert – sie schadet mehr, als dass sie dem Verbraucher nutzt.

Private Eigentumsbildung, Sanierungsmaßnahmen und altersgerechte Umbaumaßnahmen sind für einen Großteil der Bevölkerung nicht mehr finanzierbar. Das geht aus einer aktuellen BFW-Umfrage hervor: Die verschärften Regeln zur Kreditvergabe für Wohnimmobilien bremsen den Erwerb von Eigentum aus. Insbesondere die Bewilligungen von Darlehen für jüngere und ältere Kaufinteressenten und Käuferschichten der Mittelschicht sind eingebrochen. Laut 30 Prozent der Befragten ist dabei insbesondere der Kaufanteil von jungen und älteren Menschen aufgrund eines nicht bewilligten Baudarlehens zurückgegangen. Vor allem das mittlere Kaufpreissegment sei von dem Rückgang betroffen, berichten 70 Prozent der befragten Unternehmen. Rund 20 Prozent berichten von einem zusätzlichen Rückgang des niedrigen Preissegments.

### **1:1-Umsetzung der EU-Richtlinie**

Zielsetzung der EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie 2014/17/EU (ABl. L 60 vom 28.2.2014, S. 34) ist es unter anderem, den Schutz der Verbraucher auf europäischer Ebene im Bereich der Kredite für Wohnimmobilien zu erweitern und den europäischen Markt für die Vergabe und Inanspruchnahme dieser Kredite zu harmonisieren. Dabei ist eine verantwortungsvolle Kreditvergabe für die Kreditinstitute mit erhöhten Beratungsanforderungen und der Pflicht verbunden, die Schuldendienstfähigkeit des Verbrauchers zu prüfen, um eine Überschuldung zu vermeiden. In der EU-Richtlinie ist dazu vermerkt, dass diese verschärften Regelungen nicht bei Kreditverträgen angewendet werden sollen, die zum Bau oder zur Renovierung der eigenen Wohnimmobilie dienen. Aber genau diese Einschränkung hat die Bundesregierung bei der Umsetzung in nationales Recht nicht übernommen. Da eine nicht ordnungsgemäße Kreditwürdigkeitsprüfung beim Darlehensgeber zu empfindlichen Sanktionen führen kann, erfolgt seit Einführung des Gesetzes eine spürbar restriktivere Darlehensvergabe.

In dem aktuellen Gesetzesentwurf von BMF und BMJV soll der Passus:... zum Bau oder zur Renovierung der eigenen Wohnimmobilie dienen.. aufgenommen werden. Der BFW e.V. begrüßt diesen Vorstoß.

### **Aktuelle Bonitätsprüfung im Fokus/Werthaltigkeit der Immobilien zweitrangig**

Besonders betroffen sind zum einen jüngere Menschen, die sich Wohneigentum schaffen wollen. Hier kommt zum Tragen, dass bei der Prüfung der Kreditwürdigkeit ausschließlich die Bonität des Kreditnehmers und nicht die Bonität eines Bürgen oder weiteren persönlichen Sicherheitengebers berücksichtigt werden darf. Zum anderen werden durch die neuen Regelungen insbesondere ältere Menschen benachteiligt, die einen Kredit zur energetischen Sanierung oder zum altersgerechten Umbau ihrer eigenen Wohnimmobilie benötigen. Bis zum

20. März 2016 wären solche Baumaßnahmen in der Regel finanziert worden, da das Darlehen durch den Grundbesitz besichert gewesen wäre.

Doch das hauptsächliche Abstellen auf den Wert des Grundstücks ist für die Kreditwürdigkeitsprüfung jetzt nicht mehr zulässig. Ist man als älterer Mensch auf Grund niedriger Renten nicht mehr in der Lage, den erforderlichen Kapitaldienst zu bedienen, werden keine Immobilien-Darlehenszusagen mehr gegeben. Besonders bitter aus Verbrauchersicht ist auch in diesem Zusammenhang, dass die europäische Wohnimmobilienkreditrichtlinie Ausnahmeregelungen für solche barrierefreien Umbaumaßnahmen zugelassen hätte. **(1:1-Umsetzung der EU-Richtlinie)**

Schwierig wird es auch bei der Frage der Anschlussfinanzierung. Mit der Wohnimmobilienkreditrichtlinie könnten viele Kreditnehmer ausgeschlossen werden. Hierzu muss es klare Regelungen geben.

Angesichts der Tatsache, dass in Deutschland jährlich über 400.000 neue Wohnimmobilien gebaut werden müssten, ist eine steigende Absagequote von Immobilien-Darlehen an junge Menschen und Familien zum Aufbau von Wohneigentum als Altersvorsorge kontraproduktiv. Das gilt umso mehr, als es nach Einschätzung der Kreditinstitute in diesem Segment bisher keine Kreditausfälle gegeben hat, die auf fehlenden Verbraucherschutz zurückzuführen sind. Die Kreditinstitute berichten, wie bisher auch trete Kreditversagen in erster Linie durch private Lebenssituationen (Trennung oder Todesfall) ein.

Faktisch hat der Gesetzgeber mit den neuen Regelungen Grund- und Immobilienvermögen entwertet, da bestimmte Verbrauchergruppen von der Finanzierung eigengenutzter Immobilien ausgeschlossen werden oder sie ihre Immobilie nicht mehr wie bisher zur Kreditrückführung einbringen können.

In einer Zeit, in der die Rolle des Wohneigentums in der Altersvorsorge zunehmend an Bedeutung gewinnt und auch der Verbleib in den eigenen vier Wänden bis ins hohe Alter für die breite Bevölkerung gewährleistet werden sollte, darf keine zusätzliche Barriere aufgebaut werden. In der derzeitigen Niedrigzinszeit, in der auch durch hohe Tilgungsraten der Kredit schneller zurückgezahlt werden könnte, sollte der breiten Bevölkerung ermöglicht werden, für das Alter vorzusorgen. Wir brauchen, für den Konsumenten als auch die Kreditinstitute rechtssichere Rahmenbedingungen in der Darlehensvergabe zum Bau, Erwerb und Sanierung von Wohnimmobilien.

Um die mit dem Umsetzungsgesetz bereits eingetretene negative Entwicklung umzukehren, sollten die Vorschriften zur Kreditwürdigkeitsprüfung schnellstmöglich korrigiert.