

Auswirkungen der Wohnimmobilienrichtlinie

Die Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie in das deutsche Recht hat zu erheblicher Rechtsunsicherheit in der Kreditwirtschaft geführt. Insbesondere im Bereich der Kreditwürdigkeitsprüfung gibt es hinsichtlich der vom Gesetzgeber verwendeten unbestimmten Rechtsbegriffe erhebliche Auslegungsspielräume, welche zu großer Rechtsunsicherheit in der täglichen Kreditvergabepraxis führen. Darüber hinaus bestehen aber auch zahlreiche Fallkonstellationen, in denen Kredite nicht vergeben werden können, weil die von der EU-Richtlinie vorgesehenen Ausnahmetatbestände nicht ins deutsche Recht übernommen wurden.

Nach den neuen gesetzlichen Vorschriften dürfen Verbraucherdarlehen nur noch nach Abschluss einer positiv verlaufenen Kreditwürdigkeitsprüfung vergeben werden – andernfalls besteht ein zivil- und aufsichtsrechtlich sanktioniertes Kreditvergabeverbot. Schwerpunktmäßig ist bei der Kreditwürdigkeitsprüfung auf die Einkünfte des Kreditnehmers abzustellen, während der Wert seiner Immobilie zu vernachlässigen ist.

Die oben beschriebene Rechtsunsicherheit und die Nichtübernahme der Ausnahmetatbestände hat aufgrund des Kreditvergabeverbotes nun zu einer vermehrten Ablehnung von Kreditanträgen geführt, da es den Banken verwehrt ist, sich über das gesetzliche Kreditvergabeverbot hinweg zu setzen. Zahlreiche dieser Kreditanträge hätten nach dem altem Recht problemlos vergeben werden können. Viele der Ablehnungen wären aber auch dadurch vermeidbar gewesen, wenn der deutsche Gesetzgeber die von der EU-Richtlinie vorgesehenen Ausnahmetatbestände einfach 1 : 1 ins deutsche Gesetz übernommen hätte. Allein bereits durch die Ausnutzung der europarechtlichen Spielräume würde es somit zu einer besseren Kreditversorgung der Verbraucher kommen, ohne hierbei gleichzeitig den Verbraucherschutz zu vernachlässigen.

Die europarechtliche Zielsetzung verantwortungslose Kreditvergaben zu unterbinden und hierdurch eine Überschuldung der Verbraucher zu verhindern wurde von den deutschen Volksbanken Raiffeisenbanken bereits in der Vergangenheit verfolgt. Eine verantwortungslose Immobilienkreditvergabe welche vorhersehbar zu einer Überschuldung von Verbrauchern führte war in Deutschland nie ein ernsthaftes Problem. Die Umsetzung der EU-Richtlinie in das deutsche Recht führt nun aber - zumindest bei einer aufgrund des bestehenden Kreditvergabeverbotes gebotenen vorsichtigen Auslegung des Gesetzestextes – fast schon zu einem „Verschuldungsverbot“. Ein solches Ergebnis ist aber weder europarechtlich geboten noch kann dies vom deutschen Gesetzgeber ernsthaft gewünscht gewesen sein. Es sollte Verbraucher auch zukünftig wieder möglich sein, eigenverantwortlich über ihr Vermögen (auch ihr Immobilienvermögen) frei zu verfügen und dieses dementsprechend auch belasten zu können. Die derzeitigen Regelungen verhindern aber genau dieses, weshalb insoweit bereits die Frage gestattet sei, ob hierdurch nicht in grundgesetzwidriger Art und Weise in die Freiheits- und Eigentumsrechte von Immobilienbesitzern eingegriffen wird und die Banken nicht staatlicherseits zu einer Diskriminierung - insbesondere älterer Kunden - gezwungen werden. Durch eine Übernahme der europarechtlichen Ausnahmetatbestände (z.B. für Immobilienverzehrcredite, Renovierungsmaßnahmen, Vermietungsobjekte, Überbrückungskredite, etc.) könnten die meisten der derzeitigen Kreditvergabebehinderungsgründe im Interesse der Allgemeinheit beseitigt werden.

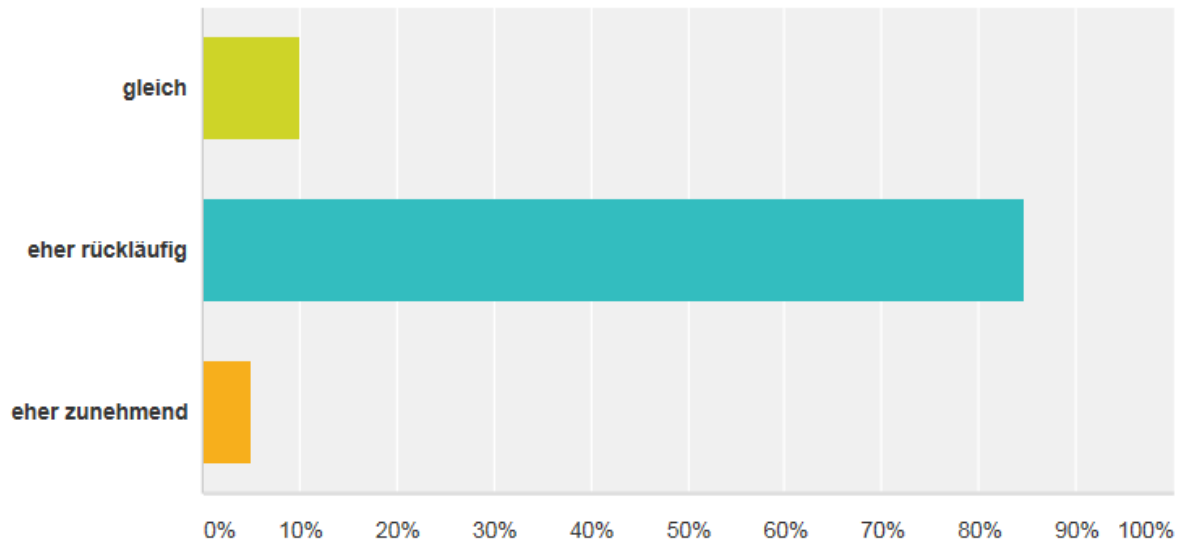
Um sich ein Bild von den Auswirkungen der neuen gesetzlichen Regelungen zu machen, hat der BWGV im September 2016 eine Umfrage unter den ihm angeschlossenen Volksbanken und Raiffeisenbanken durchgeführt. Daran hat sich rund die Hälfte der stark 200 Mitgliedsbanken beteiligt. Die Ergebnisse werden auf den folgenden Seiten dargestellt. Die Auswertung der Umfrage zeigt auf dass insbesondere im Bereich der Finanzierung älterer Kreditnehmer und bei der Finanzierung junger Familien erhebliche Rechtsunsicherheit besteht, weshalb es hier – um die Sanktionen von Verstößen gegen das Kreditvergabeverbot zu vermeiden – zur Ablehnung von Kreditanträgen kommt. Insoweit erscheint ein korrigierende gesetzliches Eingreifen dringend geboten.

Umfrage: Entwicklung der Vergabe der Kredite

Es geht aus der Umfrage klar hervor, dass rund 85 Prozent der Banken die Vergabe von Wohnimmobilienkrediten im Zeitraum vom 1. April 2016 bis zum 31. August 2016 als rückläufig bezeichnen. Nur zehn Prozent sprachen von einer gleichbleibenden Vergabe und nur fünf Prozent von einer Zunahme.

Wie hat sich Ihre Vergabe von Wohnimmobilienkrediten im Zeitraum vom 1. April 2016 bis zum 31. August 2016 im Vergleich zum gleichen Zeitraum im Vorjahr entwickelt?

Beantwortet: 99 Übersprungen: 1



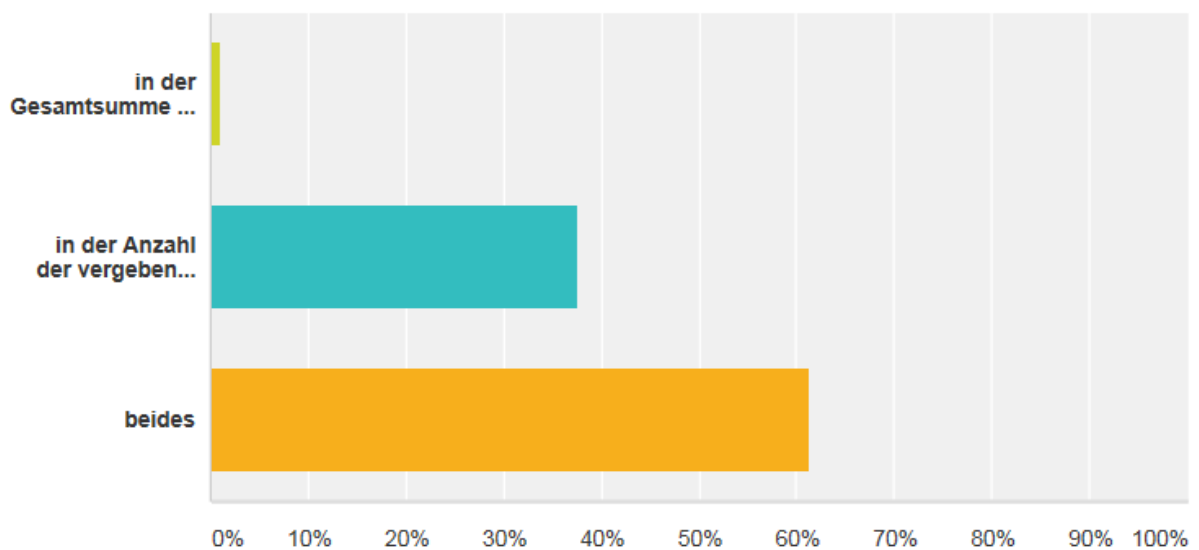
Antwortoptionen	Beantwortungen
gleich	10,10% 10
eher rückläufig	84,85% 84
eher zunehmend	5,05% 5
Gesamt	99

Umfrage: Art des Rückgangs der Kredite

Der Rückgang wird mit 61 Prozent mehrheitlich sowohl auf die Summe als auch auf die Anzahl der vergebenen Kredite zurückgeführt. 37 Prozent der Banken gaben jedoch auch explizit einen Rückgang in der Anzahl an, den sie – wie es die Praxisbeispiele zeigen – mit dem Inkrafttreten der Wohnimmobilienkreditrichtlinie in Zusammenhang bringen.

Inwiefern sind Ihre Wohnimmobilienkredite im abgefragten Zeitraum zurückgegangen?

Beantwortet: 88 Übersprungen: 12



Antwortoptionen	Beantwortungen	
in der Gesamtsumme der vergebenen Kredite	1,14%	1
in der Anzahl der vergebenen Kredite	37,50%	33
beides	61,36%	54
Gesamt		88

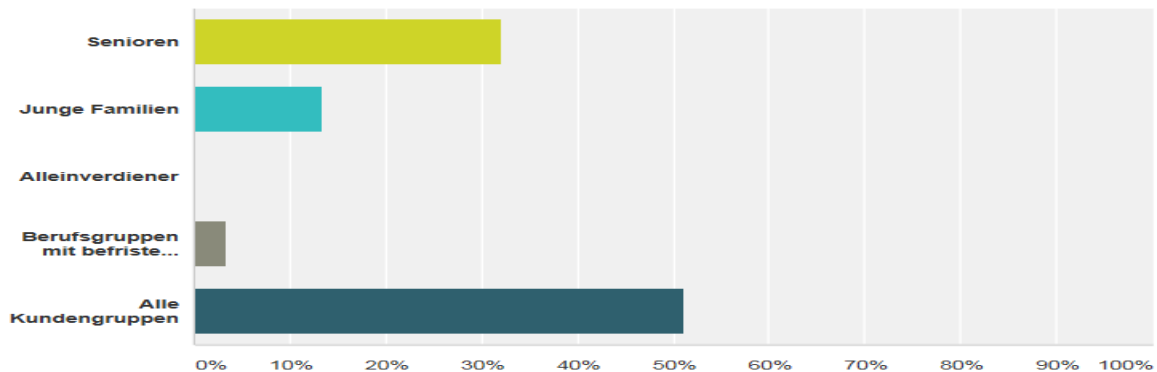
Umfrage: Betroffenheit nach Kundengruppen – Senioren und junge Familien im Fokus

Hinsichtlich der Betroffenen sehen die Hälfte der Banken alle Kundengruppen im Fokus. Jedoch sind mit gut einem Drittel die Senioren besonders betroffen. So werden immer wieder altersgerechte Umbauten und auch energieeffiziente Sanierungsmaßnahmen bei Senioren mit abbezahltem Eigenheim aber niedrigen Renteneinkünften genannt, die unter der Berücksichtigung des Alters der Kunden nicht mehr dargestellt werden können. Die in den vergangenen Jahren verstärkte Nachfrage nach Substanzkrediten durch ältere Kunden kann entsprechend nicht mehr bedient werden. Es trifft aber auch die Senioren, die sich im Alter wohnsitzmäßig nochmal verändern wollen. Und auch die Altersgruppe ab 50 mit ausreichendem Einkommen aber zu niedriger Rente steht im Fokus, wenn das Darlehen in die Rentenbezugsphase hineinreicht. Ein wesentlicher Punkt bei den Senioren war auch die Beleihung von Immobilien für Pflegekosten. Eine Frage, die hinsichtlich der Kreditvergabe an Senioren mit den veränderten Rahmenbedingungen vermehrt aufkommt, ist daher ob Schulden planmäßig vererbt werden dürfen. Konkret heißt das: muss das Haus veräußert werden, um Pflegeleistungen zu finanzieren und muss die nächste Generation mit ins Boot geholt werden? Das Prinzip der planmäßigen Vererbung von Schulden wurde bisher gelebt. Aus Sicht des BWGV ist jedoch von einer darüber hinausgehenden Mitverpflichtung der Erben aufgrund eines ansonsten unter bestimmten Umständen nicht auszuschließenden Schneeballeffekts abzusehen. Deutlich wird auch, dass Kredite an ältere Bestandskunden, die in Immobilien zur Vermietung investieren wollen, einen Spagat bedeuten und Unsicherheit mit sich bringen. Bisher galt: wenn die Immobilien sich tragen, dann ist eine Kreditvergabe möglich. Dieses Vorgehen wird nun mit dem aktuellen Gesetz zur Auslegungsfrage. Bedenken wurden schließlich auch hinsichtlich einer Umschuldung von Senioren aufgeworfen. Diese ist trotz günstigerer, erhältlicher Konditionen aufgrund einer Reduzierung des Einkommens mit dem Übergang vom Erwerbs- ins Rentenalter nicht mehr vertretbar. Damit müssen meist die laufenden, teureren Kredite beibehalten werden.

Mit 13 Prozent Betroffenheit werden schließlich junge Familien genannt, vor allem solche mit nur einem Einkommen und generell diejenigen Paare, die planen eine Familie zu gründen. Die Einschränkungen, die diese Personengruppen erleben, gehen soweit, dass diese sich teils als „Kunden zweiter Klasse“ fühlen. Der Vorwurf der Diskriminierung liegt dabei nah.

In welchen Segmenten sind Ihre Wohnimmobilienkredite zurückgegangen?

Beantwortet: 90 Übersprungen: 10



Antwortoptionen	Beantwortungen
Senioren	32,22% 29
Junge Familien	13,33% 12
Alleinverdiener	0,00% 0
Berufsgruppen mit befristeten Arbeitsverhältnissen (bspw. Politiker)	3,33% 3
Alle Kundengruppen	51,11% 46
Gesamt	90

Umfrage: Praxisbeispiele

Nach konkreten Praxisbeispielen gefragt, wurden etliche Fälle genannt. Eine repräsentative Auswahl der genannten Beispiele ist im Folgenden in den Worten der Banker (nur redaktionelle, keinen inhaltlichen Anpassungen) aufgeführt:

1	Finanzierung von Renovierungen bei Senioren - Kapitaldienst nicht innerhalb der Sterbetafel tragbar, Senioren die Geld für die Lebensunterhalt/ die Pflege benötigen und dafür ihr lastenfreies Eigenheim belasten wollen - keine Kreditvergabe wegen Kapitaldienst/ Restlebensdauer.
2	Ein/e 70-jährige/r Rentner/in besitzt ein bezahltes Einfamilienhaus und muss jetzt eine größere Reparatur im Volumen von ca. 50.000 Euro durchführen. Mit einer gemeinsamen Familienrente in Höhe von 1.500 - 1.600 Euro lässt sich die vollständige Tilgung nicht darstellen. Aus der bisherigen langjährigen Geschäftsverbindung sind keinerlei Negativmerkmale vorhanden.
3	Der Kunde konnte die Lücke der Pflegekosten zu den gesetzlichen Leistungen nicht decken und hatte hierfür bisher sein Vermögen "abgenagt". Als das endfällige Darlehen auslief und die Wohnimmobilienkreditrichtlinie bereits gültig war, konnte dem Kunden kein neuer Kredit in Form von monatlicher Auszahlung gewährt werden, da die Wohnimmobilienkreditrichtlinie keinen Eigentumsverbrauch zulässt. Diesem nahezu lebenslangen Kunden der Bank musste dadurch auf einen Schlag eine neue Kreditgewährung verwehrt werden.
4	Im Bereich der Senioren kommt es regelmäßig zu Kreditabsagen. Der Kunde möchte etwas renovieren, aber wir müssen ablehnen aufgrund der Überschreitung des statistischen Lebensalters. Kapitaldienstfähigkeit und volle Besicherung wären jedoch sehr gut gegeben.
5	Kauf Wohnhaus bei einem Alter des Kunden von 53 Jahren, 600.000 Euro Kosten, 300.000 Euro Eigenkapital. Die voraussichtliche Restschuld mit 67 Jahren wäre ungefähr 160.000 Euro. Diese wären evtl. nicht durch seine Rente bezahlbar, vor allem wenn die Zinsen steigen würden. Der Kunde will nach eigenen Angaben im Rentenalter das Haus verkaufen, eine kleine Stadtwohnung mieten und sein Geld "verleben". Früher wäre dieser Fall problemlos gewesen. Heute geht das nicht mehr, da der Verkauf des finanzierten Objekts und die Tilgung der Restschuld nicht unterstellt werden darf.
6	Senioren, die ein Haus als Vermögenswert haben und eine Finanzierung zur Renovierung benötigen und bei denen absehbar ist, dass die Finanzierung nicht mehr zu Lebzeiten zurückbezahlt werden kann sondern zusammen mit dem Haus vererbt wird.
7	Ein älteres Ehepaar mit geringer Rente, aber einem lastenfreien Haus will seine Immobilie modernisieren. Rückzahlung zu "Lebzeiten" nicht realistisch.
8	Rentner – lastenfreie Immobilie – Kreditantrag für Pflegeheim, nicht kapitaldienstfähig, vollabgesichert.
9	Wunsch auf Ratenreduzierungen wenn Kunde in Rente geht; sehr zeitintensiv da Laufzeitverlängerungen komplett neue Beratung mit KDF- Prüfung auslöst; Schulden weitestgehend getilgt, voll abgesichert.
10	Kauf altengerechte Eigentumswohnung mit Restkaufpreisfinanzierung im Rentenalter; Kauf für Kunden sinnvoll, vollabgesichert, Laufzeit aber über Lebenserwartung hinaus bzw. nicht kapitaldienstfähig.
11	Grundsätzlich haben wir ein Problem bei Kreditvergaben bei älteren Menschen, bei denen die Kreditlaufzeit über deren Lebenserwartung hinausgeht. Wir haben hier eindeutig das Problem, dass wir die Kreditvergabe nicht auf die in der Regel TOP Vermögenslage (Immobilie bei weiteren mehr wert als die neuen Kredite) abstellen dürfen. Beispiele: Fall 1: Rentnerehepaar hat ein Wohnhaus, dass renoviert werden muss. Die Rente reicht aber nicht

	<p>für eine hohe Tilgung des Renovierungsdarlehens aus, sondern lediglich für Zins und eine kleine Tilgung von 1-2 Prozent, eine Laufzeit in der Lebenserwartung ist deshalb nicht möglich.</p> <p>Fall 2: Die Rente bei einem Kunden ist sehr niedrig und er hat ein schuldenfreies, unbelastetes Haus. Er möchte 40.000 Euro aufnehmen, um sich eine Liquiditätsreserve zur Rente zu schaffen. Seine Kinder sollen das Haus (Wert: 350.000 Euro) mit den geringen Schulden übernehmen. Auf eine Rückführung in der Lebenszeit soll kein Wert gelegt werden.</p>
12	Anfrage bzgl. Darlehensablösung aufgrund unserer günstigeren Kondition: Interessent 54 Jahre alt, voraussichtlicher Rentenbeginn in 10 Jahren mit einem derzeitigen Nettoeinkommen von rund 3.400 Euro und einem Rentenanspruch von rund 1.200 Euro. Finanzierung nicht darstellbar aufgrund der Wohnimmobilienkreditrichtlinie.
13	Antragsteller kurz vor Rentenalter bzw. im Rentenalter, geringes Einkommen bzw. geringe Rente, nahezu lastenfreie Immobilie vorhanden, zwingend notwendige Sanierungs-, Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahme zur Substanzerhaltung/ -sicherung kann nicht dargestellt werden; Kunden fühlen sich in dieser Situation oft entmündigt, da Immobilienvermögen vorhanden ist und in der Vergangenheit ein zuverlässige Kreditbedienung nachgewiesen wurde.
14	Kunde, Alter 73, will die Wohnung in der er zur Miete wohnt, kaufen (betreutes Wohnen). Trotz Eigenkapital von mehr als 50 Prozent übersteigt die Darlehensrate aufgrund der Rückzahlungsaufgabe innerhalb der allgemeinen Lebenserwartung seine finanziellen Möglichkeiten. Die Selbstbestimmung über das Vermögen ist durch die Wohnimmobilienkreditrichtlinie erheblich eingeschränkt.
15	Gewerbetreibende z.B. mit junger Unternehmenshistorie mit Wohnbaufinanzierungsanfragen. Zudem sind Maßnahmen zur Überbrückung von befristeten Liquiditätseingängen nur erschwert möglich.
16	Pflegebedürftiges Ehepaar (Alter 83 und 85) mit lastenfreiem Eigenheim (Wert 350.000 Euro) braucht 50.000 Euro für Pflegekosten. --> Kapitaldienst wegen geringer Rente nicht gegeben. KEINE Kreditvergabe möglich (trotz freiem Vermögen).
17	Ältere Immobilienbesitzer die ihr abgezahltes oder fast abgezahltes Heim altersgerecht umbauen möchten. Die Rente für den normalen Lebensunterhalt auskömmlich. Die Tilgung soll aber entsprechend gering sein, um den Lebensstandard halten zu können. Vermögen ist in Form der Immobilie zweifeldfrei vorhanden. In diesen Fällen scheitert die Kreditvergabe zumeist an der voraussichtlichen Laufzeit des Darlehens über das statistische Lebensende hinaus.
18	Senioren mit Immobilienbesitz - da Immobilienverzehr nicht möglich ist.
19	Junges Ehepaar mit einem Kind (vier Wochen alt). Ausreichend Eigenkapital (ca. 30%). Kunden planen noch zweites Kind in drei Jahren, Frau möchte in ca. fünf Jahren dann wieder arbeiten. Es besteht sogar ein weiterer Kapitalpuffer zur Überbrückung der nächsten fünf Jahre mit Mindereinkommen. Unter Berücksichtigung des zweiten Kindes, Wegfall des Elterngeldes und möglichem Anstieg der Zinsen ist die Kapitaldienstfähigkeit nicht im Sinne der Wohnimmobilienkreditrichtlinie darstellbar. Diesen Fall hätte man bis 21.03.16 ohne Bedenken gemacht.
20	Junges Paar, 20 Jahre, mit Kinderwunsch in ca. 7-10 Jahren kann nicht finanziert werden, da mit Kindern der Kapitaldienst nicht mehr vollständig dargestellt werden kann. Zukünftige Gehaltssteigerungen die speziell bei jungen Kunden doch sehr wahrscheinlich sind, dürfen nicht berücksichtigt werden, die Kosten künftiger Kinder aber müssen berücksichtigt werden.