

Schleswig-Holsteinischer Landtag  
Umdruck 18/7027



ZENTRALVERBAND  
DEUTSCHES  
BAUWERBE ZDB

Zentralverband Deutsches Baugewerbe, Postfach 080352, 10003 Berlin

Herrn  
Ole Schmidt  
Landtag Schleswig-Holstein  
Landeshaus  
Düsternbrooker Weg 70  
24105 Kiel

Ihr Zeichen / Ihre Nachricht

/

Unser Zeichen / Aktenzeichen

gy/mar/nm/

Durchwahl

030 20314-456

Datum

7. Dezember 2016

**Kreditvergabe sinnvoll regeln – Bundesratsinitiative zur Wohnimmobilienkreditrichtlinie beitreten (Antrag der FDP-Fraktion im Landtag Schleswig-Holstein, Drucksache 18/4821)**

Sehr geehrter Herr Schmidt,

wir bedanken uns für die Möglichkeit einer Stellungnahme im Vorfeld der Abstimmung in Ihrem Landtag im Januar 2017.

**Ausgangslage**

Das "Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkredit-Richtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften", mit dem die Bundesregierung die EU-Richtlinie 2014/17/EU über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher umgesetzt hat, ist seit 21.03.2016 in Kraft. Presseberichte sowie das sog. „lending survey“ der Bundesbank weisen darauf hin, dass die Vergabe von Immobilienkrediten durch Banken und Sparkassen seitdem vielerorts eingeschränkt erfolgt. Die neuen Vorgaben zur Kreditwürdigkeitsprüfung führen zur Ablehnung von Kreditanträgen, und zwar insbesondere bei älteren Verbrauchern und jungen Familien.

Mit dem neuen Gesetz müssen die Banken seit Ende März strenger prüfen, ob sich Kunden den Wohnungskredit auch leisten können. Ziel ist es, Verbraucher vor Zahlungsunfähigkeit zu schützen. Vor Kreditabschluss muss sich die Bank „eingehend“ über die persönliche und finanzielle Situation des Kunden informieren. Die Bank muss nun nachweisen, dass sie umfangreiche Recherchen angestellt hat, dass der Kunde „wahrscheinlich“ über die gesamte Kreditlaufzeit von 25 bis 30 Jahren in der Lage sein wird, den Kredit aus seinem laufenden Einkommen zu tilgen, und dass er auch eine „starke Anhebung“ der Zinsen verkraften kann. Dies ist aber gerade bei Bürgern, die demnächst in Rente gehen (vorher aber ihre Immobilie noch energetisch sanieren oder altersgerecht umbauen wollen), oft nicht gewährleistet – weswegen bislang stets auf die Immobilie als Sicherheit abgestellt wurde.

Das geht jetzt nicht mehr: Während es in Art. 18 der EU-Richtlinie heißt, „die Kreditwürdigkeitsprüfung darf sich nicht hauptsächlich darauf stützen, dass der Wert der Wohnimmobilie den Kreditbetrag übersteigt, oder auf die Annahme, dass ihr Wert

Zentralverband des  
Deutschen Baugewerbes

Kronenstraße 55 – 58  
10117 Berlin-Mitte

Telefon 030 20314-0  
Telefax 030 20314-419

www.zdb.de  
Email: bau@zdb.de

zunimmt, es sei denn, der Kreditvertrag dient zum Bau oder zur Renovierung der Wohnimmobilie“, fehlt bei der Umsetzung in deutsches Recht dieser letzte Halbsatz im § 505 b des BGB. Andere EU-Mitglieder, wie z.B. Österreich, Großbritannien oder Irland, haben die Ausnahmeregelung dagegen übernommen.

Anders als in diesen Nachbarländern ist die Wohnungsbaukreditvergabe in Deutschland bei zahlreichen Banken in den letzten Monaten deutlich zurückgegangen: Die Sparkassen wiesen im Sommer als Erste darauf hin, dass ihre Kreditvergabe infolge des neuen Gesetzes um mehr als 20 % zurückgegangen sei. Die Bundesbank bestätigte inzwischen, dass die Vergabe von Wohnungsbaukrediten an private Haushalte im Zeitraum April bis Juli 2016 um 13 % zurückgegangen sei.

Das „lending survey“ der Bundesbank (siehe Anlage) berichtete dieses Jahr im April, im August und auch wieder im Oktober über „deutlich verschärfte“ Kreditvergabe-standards bei Wohnungsbaukrediten an Verbraucher. In der Summe übertreffen die von den befragten Banken gemeldeten Verschärfungen diejenigen im Jahr 2009 nach Ausbruch der Finanzkrise. Auch die Zahl der verweigerten Kredite hat sich deutlich erhöht. Andere Verbraucherkredite sind nicht betroffen.

Unsere Mitgliedsunternehmen beklagen Finanzierungsschwierigkeiten ihrer Kunden beim Bauen und beim altersgerechten Umbau. Hauptproblem ist hier das „verringerte Einkommen für den Fall, dass die Kreditlaufzeit in die Zeit des Ruhestands hineinreicht.“ In diesen Fällen handelt es sich um Kunden, die zwar Immobilien besitzen, aber aus Sicht der Bank offensichtlich über unzureichende Einkünfte verfügen. Das Problem: Die Möglichkeit der Verwertung der als Sicherheit hinterlegten Immobilie darf bei der Kreditwürdigkeitsprüfung – so wie sie in Deutschland umgesetzt wurde - keine Rolle mehr spielen.

Davon sind auch Anschlussfinanzierungen betroffen: Wenn hier Kreditanträge aufgrund des neuen § 505b BGB plötzlich nicht mehr gewährt werden, droht die Zwangsvollstreckung und der Eigenheimbesitzer steht wenige Jahre vor der Rente ohne Dach über dem Kopf da – das genaue Gegenteil der vom Gesetzgeber beabsichtigten Wirkung.

Hinzu kommt eine erhebliche Unsicherheit der Banken, wie sie die neuen Regelungen anwenden sollen: Vor dem Hintergrund unklarer Rechtsbegriffe im Gesetzestext sowie drohender zivilrechtlicher Sanktionen, die sich aus der Verankerung der Prüfungsanforderungen im BGB (statt wie bisher im Kreditwesengesetz KWG) ergeben, agieren die Banken aus Angst vor späteren Verbraucherklagen besonders vorsichtig, was die (beabsichtigt) restriktivere Vergabepraxis unbeabsichtigt weiter einengt.

Die proklamierten Ziele der Bundesregierung werden auf diese Weise konterkariert,

- die energetische Gebäudesanierung wird gebremst,
- der dringend notwendige altersgerechte Umbau scheitert an der Finanzierung und
- die private Altersvorsorge mit selbst genutztem Eigentum wird erschwert – für junge Familien, aber auch für Ältere, die ihre Immobilie instandhalten wollen;
- Fazit: Es wird nicht mehr Wohnraum geschaffen, sondern weniger.

### **Bundesratsinitiative**

Die Bundesratsinitiative der Länder Baden-Württemberg, Bayern und Hessen (Drucksache 578/16) zielt darauf ab, die EU-Richtlinie doch noch 1:1 umzusetzen und räumt damit die meisten Defizite aus:

1. Die von der Bank zu beurteilende Wahrscheinlichkeit, dass der „Kreditnehmer seinen Verpflichtungen über die gesamte Kreditlaufzeit vertragsgemäß nachkommt“ (einer von mehreren unklaren Rechtsbegriffen im Gesetzestext), wird in der Bundesratsinitiative genauer spezifiziert: Die Bank soll die Wahrscheinlichkeit künftig auf der Basis der Fortschreibung der wirtschaftlichen Verhältnisse bei Vertragsabschluss bestimmen dürfen. Die Bank wird also keine Spekulationen mehr darüber anstellen müssen, wie sich die persönliche Situation des Kunden und sein laufendes Einkommen in den nächsten 10 bis 20 Jahren entwickeln werden (inkl. Geburt von Kindern, dadurch reduziertes Haushaltseinkommen, Scheidung, Krankheit, Zinsänderungen usw.). Bereits bekannte Ereignisse, wie z.B. eine Kündigung durch den Arbeitgeber, eine schwere Erkrankung oder der Eintritt in den Ruhestand, müssen aber berücksichtigt werden.
2. Bei Umschuldungen bestehender Kreditverträge sowie Anschlussfinanzierungen bei demselben Kreditinstitut soll keine erneute Kreditwürdigkeitsprüfung notwendig werden.
3. Die in der EU-Richtlinie vorgesehene Ausnahme für Bau- und Renovierungskredite soll im neuen § 505b BGB ergänzt werden. Damit darf der Wert der als Sicherheit hinterlegten Immobilie bei der Kreditvergabe wieder eine größere Rolle spielen.
4. Keine Anwendung soll die Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie auf sog. Immobilienverzehrverträge zur Alterssicherung finden ("Umkehrhypothek").

Aus Sicht des ZDB ist es angezeigt, der Bundesratsinitiative von Baden-Württemberg und Hessen beizutreten.

Für Rückfragen stehen wir – gern auch in einem persönlichen Gespräch – jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Zentralverband Deutsches Baugewerbe



Dr. Andreas Geyer  
Hauptabteilungsleiter Wirtschaft



Regine Maruska  
Leiterin der Abteilung Betriebswirtschaft, EDV





PRESSENOTIZ

19.07.2016

## Juli-Ergebnisse der Umfrage zum Kreditgeschäft (Bank Lending Survey) in Deutschland

Die deutschen Banken haben ihre Maßstäbe für die Vergabe von Krediten in den drei erfragten Geschäftsfeldern im zweiten Quartal 2016 unterschiedlich angepasst. Das ergab die jüngste Umfrage zum Kreditgeschäft unter den teilnehmenden, in Deutschland ansässigen Banken.

Während die Kreditvergabestandards im Firmenkunden- und im Konsumentenkreditgeschäft nahezu unverändert blieben, zeigten sich einige der befragten Institute bei der Vergabe von Wohnungsbaukrediten an private Haushalte erneut restriktiver und strafften ihre Richtlinien per saldo deutlich. Ihren Angaben zufolge geschah dies wie schon im Vorquartal insbesondere vor dem Hintergrund des im März 2016 in Kraft getretenen Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften. Die Umsetzung löste nicht bei allen Instituten gleichermaßen ausgeprägte Reaktionen aus.

Im Ergebnis unterschiedlich entwickelten sich auch die Margen in den einzelnen Geschäftsbereichen: Während sie im Bereich durchschnittlicher Bonitäten im Unternehmensgeschäft moderat verengt wurden, blieben sie im Geschäft der privaten Baufinanzierung unverändert und stiegen im Bereich der Konsumfinanzierung leicht an. Die Margen für risikoreichere Ausleihungen wurden im Geschäft mit den privaten Haushalten leicht ausgeweitet, im Firmenkundengeschäft änderten sie sich kaum.

Die Nachfrage nach Krediten legte nach Einschätzung der deutschen Banken in allen drei erfragten Geschäftsfeldern zu. So stieg der Mittelbedarf vonseiten der Unternehmen und im Bereich der privaten Baufinanzierung jeweils leicht. Er entwickelte sich in beiden Geschäftsfeldern aber nicht mehr so dynamisch wie noch im vorherigen Quartal. Bei den Konsumentenkrediten hingegen zeichnete sich ein deutlicher Nachfrageanstieg ab.

Die Juli-Umfrage enthielt zusätzliche Fragen zu den Refinanzierungsbedingungen der Banken, zu den Auswirkungen der neuen regulatorischen und aufsichtlichen Aktivitäten (hierzu zählen u.a. die in der CRR/CRD IV festgelegten Eigenkapitalanforderungen und die aus dem Comprehensive Assessment resultierenden Anforderungen) sowie zur Teilnahme der Banken an den gezielten längerfristigen Refinanzierungsgeschäften (GLRG und GLRG II). Erneut berichteten die deutschen Banken, dass sich vor dem Hintergrund der Lage an den Finanzmärkten die Refinanzierungssituation im Vergleich zum Vorquartal geringfügig verbessert habe. Im Hinblick auf die neuen regulatorischen und aufsichtlichen Aktivitäten reduzierten die Banken in der ersten Jahreshälfte 2016 ihre risikogewichteten Aktiva per saldo weiter und stärkten ihre Eigenkapitalposition erheblich. Am ersten GLRG II im Juni 2016 zeigten die befragten Institute ein im Vergleich zu den bisherigen GLRG nur leicht gestiegenes Interesse. An den künftigen GLRG II sind jedoch deutlich mehr Banken grundsätzlich interessiert. Ihre Teilnahme beziehungsweise ihr Interesse begründeten die Banken mit den attraktiven Konditionen der Geschäfte. Ihren Angaben zufolge sollen die aufgenommenen Mittel entsprechend dem Zweck der Geschäfte in erster Linie zur Kreditvergabe verwendet werden: Die finanzielle Situation der teilnehmenden Banken verbesserte sich durch die GLRG insgesamt leicht. Auswirkungen auf ihre Kreditstandards erwarten die Institute aber kaum.

Im Euro-Raum insgesamt nahmen die befragten Institute erneut eine unter dem Strich leichte Lockerung ihrer

Kreditstandards im Firmenkundengeschäft vor. Im Geschäft mit den privaten Haushalten blieben die Vergabemaßstäbe im Bereich der Wohnungsbaufinanzierung im Ergebnis nahezu unverändert. Im Konsumentenkreditgeschäft wurden die Vergabestandards etwas gelockert.

Die Kreditnachfrage vonseiten der Unternehmen stieg laut Angaben der Umfrageteilnehmer im Euro-Raum spürbar. Ferner nahm auch der Mittelbedarf der privaten Haushalte zu. Hier verzeichneten die Banken insbesondere im Bereich der Baufinanzierung einen kräftigen Zuwachs.

Die Refinanzierungssituation verbesserte sich nach Angaben der Banken im Euro-Raum etwas. Im Zuge der neuen regulatorischen und aufsichtlichen Aktivitäten stärkten die Banken in der ersten Jahreshälfte 2016 eigenen Angaben zufolge ihre Eigenkapitalposition weiter deutlich. Am ersten GLRG II vom Juni 2016 nahmen im Euro-Raum über die Hälfte der befragten BLS-Banken teil. Auch im Währungsgebiet wollen die teilnehmenden Banken die aufgenommenen Mittel laut eigenen Angaben vor allem zur Kreditvergabe an Unternehmen verwenden.

Die aggregierten Umfrageergebnisse für Deutschland finden Sie unter

[Bank Lending Survey für Deutschland](#)

Die aggregierten Umfrageergebnisse für den Euro-Raum finden Sie unter

[Euro area bank lending survey](#)

\* \* \*

Deutsche Bundesbank | Zentrale | Kommunikation  
Wilhelm-Epstein-Straße 14 | 60431 Frankfurt am Main  
[www.bundesbank.de](http://www.bundesbank.de) | E-Mail: [presse@bundesbank.de](mailto:presse@bundesbank.de)  
Tel: 069 9566-3511 | Fax: 069 9566-3077

**Bei publizistischer Verwertung wird um Angabe der Quelle gebeten.**

### 1.1. Kredite an private Haushalte

Frage 10 (bis Januar 2015 Frage 8): Wie haben sich die Kreditlinien (Credit standards) Ihres Hauses für die Gewährung von Krediten an private Haushalte in den letzten drei Monaten verändert? Bitte beachten Sie, dass diese Frage auf die Veränderungen bei den Kreditlinien zielt, und nicht auf deren Niveau.

	2007			2008			2009			2010			2011		
	Januar	April	Oktober												
	Saldowert			Saldowert			Saldowert			Saldowert			Saldowert		
* Wohnungsbaukredite	-6	-38	-13	7	-4	0	4	23	5	9	0	-5	5	-9	5
* Konsumentenkredite und sonstige Kredite	-29	-36	-21	-14	-12	4	19	16	14	20	8	8	-3	-16	8

	2012			2013			2014			2015			2016		
	Januar	April	Oktober												
	Saldowert			Saldowert			Saldowert			Saldowert			Saldowert		
* Wohnungsbaukredite	5	3	7	7	3	10	-3	7	0	7	3	7	0	21	10
* Konsumentenkredite und sonstige Kredite	0	3	4	-7	-3	-3	0	3	-7	-10	-3	0	0	3	-3

**Frage 17:** Wie hat sich in Ihrem Haus bei Kreditanträgen privater Haushalte der Anteil der vollständig abgelehnten Anträge (bezogen auf das Gesamtvolumen der Kreditanträge in der betreffenden Kreditkategorie) - abgesehen von den üblichen saisonalen Schwankungen - in den letzten drei Monaten verändert?

	2015			2016			
	Januar	April	Juli	Januar	April	Juli	Oktober
Gesamt							
A) Anteil der abgelehnten Anträge							
* Wohnungsbaukredite		-4	0	4	0	26	4
* Konsumentenkredite und sonstige Kredite		-3	-3	0	0	3	-10
				Saldowert			
					-4	0	
					-7	0	