

**Schleswig-Holsteinischer Landtag**  
**Umdruck 18/7078**



Landesverband Nord  
Die mittelständische  
Immobilienwirtschaft



Landesverband Nord e.V. · Pelzerstraße 5 · 20095 Hamburg

Schleswig-Holsteinischer Landtag  
Landeshaus  
Düsternbrooker Weg 70  
24105 Kiel

Pelzerstraße 5  
20095 Hamburg  
Tel.: 040 4689 777 0  
Fax: 040 4689 777 70

E-Mail: [info@bfw-nord.de](mailto:info@bfw-nord.de)  
[www.bfw-nord.de](http://www.bfw-nord.de)

Per Mail: [Finanzausschuss@landtag.ltsh.de](mailto:Finanzausschuss@landtag.ltsh.de)

Hamburg, 20. Dezember 2016

**„Kreditvergabe sinnvoll regeln – Bundesratsinitiative zur  
Wohnimmobilienkreditrichtlinie beitreten“**

Antrag der Fraktion der FDP, Drucksache 18/4821

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir freuen uns sehr über die Anfrage und die Möglichkeit, eine Stellungnahme seitens des BFW Landesverbandes Nord e.V. abgeben zu dürfen.

Aktuell gibt es in diese Richtung viel Bewegung. Der derzeit vorliegende gemeinsame Regierungsentwurf vom Bundesfinanzministerium und Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz würde zu einer deutlichen Verbesserung der Kreditvergabepraxis beitragen. Der BFW Landesverband Nord e.V. hofft auf ein schnelles Passieren durch das Bundeskabinett und damit auf eine mögliche Anpassung in der ersten Jahreshälfte 2017.

Gerne stehen wir Ihnen auch für ein persönliches Gespräch zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Volker Heins  
- stellv. Vorsitzender -

Dr. Verena Herfort  
- Geschäftsführerin -

**Anlage**

Bankverbindung:  
Hamburger Sparkasse AG  
IBAN: DE35200505501280304245  
BIC: HASPDEHHXXX  
Steuernummer: 1744502116  
Vorstand gem. § 26 BGB:  
Sönke Struck, Dr. Jan Behrendt,  
Volker Heins, Peter Jorzick,  
Dr. Claas Kießling, Jan Petersen,  
Jens Scharfenberg, Stefan Wulff  
Geschäftsführerin: Dr. Verena Herfort  
Eingetragen im Vereinsregister  
Hamburg, Nummer: 9991

# Stellungnahme

---

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

Antrag der Fraktion der FDP, Drucksache 18/4821

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 Nord 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 Kapitaleinsatz 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.

Hamburg, 20. Dezember 2016

## **BFW LANDESVERBAND NORD e.V.**

---

Der BFW Landesverband Nord e.V. spricht für rund 200 Mitglieder, die ca. 180.000 Wohnungen in Norddeutschland verwalten und weitere 3,4 Millionen Quadratmeter an Büro- und Gewerbeflächen im Bestand haben. Als Spitzenverband der unternehmerischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft gehören dem Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen derzeit rund 1.600 Mitglieder und verbundene Unternehmen an.

---

### **GESCHÄFTSSTELLE**

Pelzerstraße 5  
20095 Hamburg  
Tel.: 040 4689777-0  
Mobil: 0172 6441938  
Fax: 040 4689777-70  
[www.bfw-nord.de](http://www.bfw-nord.de)

### **VORSTAND**

Sönke Struck  
Dr. Jan Behrendt  
Volker Heins  
Peter Jorzick  
Dr. Claas Kießling  
Jan Petersen  
Jens Scharfenberg  
Stefan Wulff

### **GESCHÄFTSFÜHRERIN**

Dr. Verena Herfort