

Verbandsposition

Wohnimmobilienkreditrichtlinie

Die Umsetzung der Wohnimmobilienkredit-Richtlinie im März 2016 soll ein Überschuldungs-szenario privater Haushalte und entsprechend negative Folgen in den EU-Mitgliedstaaten verhindern und dazu dienen, den Einzelnen vor finanzieller Selbstüberforderung zu schützen. Durch eine besonders scharfe Umsetzung der Europäischen Vorgaben droht dieser Schutz nun aber zur Verhinderung von selbstgenutztem Wohneigentum und Vermögensaufbau zu führen. Auf Bundesebene wird derzeit an einer Entschärfung gearbeitet. Dies darf nicht auf halbem Wege stecken bleiben.

- **Der Verband Wohneigentum fordert Verbraucherschutz im Interesse des Verbrauchers.**

Hauptproblem der Ende März in Kraft getretenen Wohnimmobilienkreditrichtlinie ist vor allem die Auswirkung auf drei Adressatenkreise:

- Junge Familien, die mit wenig Eigenkapital Wohneigentum erwerben wollen
- Familien, die ein Anschlussdarlehen benötigen, wo sich aber die Einkommensverhältnisse etwa wegen der Geburt eines Kindes, geändert haben
- Eigenheimbesitzer, die im Ruhestand sind und ihr Haus altersgerecht umbauen wollen

- **Entschärfung der Umsetzung**

Für die Kreditvergabe gelten zurzeit nach strengster Auslegung der Richtlinie höchst problematische Kriterien: Nachzuweisen ist, dass ein Immobilienkäufer Zins und Tilgung dauerhaft aus seinem zu erwartenden Einkommen aufbringen kann. Wer zum momentanen Zeitpunkt des Kreditwunsches nicht genügend Geld aus eigenen, laufenden Einkünften zur Rückzahlung hat und bis zur vollständigen Entschuldung haben wird, erhält keinen Kredit. Dies betrifft zum einen junge Menschen in der Phase der Familiengründung, also in der Zeit, in der das eigene Haus angestrebt wird, aber auch Selbständige mit schwankendem Einkommen und Berufstätige mit – immer wieder – befristeten Arbeitsverträgen. Zum anderen betrifft es Ruheständler mit geringeren Einkünften, für die ein Kredit mit kürzerer Laufzeit bei entsprechend hoher Tilgung problematisch ist. Aber diese sind besonders auf einen altersgerechten Umbau angewiesen oder aber auch am Erwerb einer entsprechenden Wohnung interessiert.

Daher müssen Kreditsicherungen jenseits des aktiven Einkommens mitberücksichtigt werden können, beispielsweise:

- Bürgschaft (z.B. der Eltern für ein junges Paar)
- Objektwert der Immobilie (z. B. bei Bau, Kauf und Umbau)
- Objektwert zuzüglich der Wertsteigerung bei Modernisierung (z. B. bei energetischer Sanierung, altersgerechtem Umbau)

Auch sogenannte Immobilienverzehrkredite sind als eigenständiges Instrument zu fördern und vom hier geregelten Wohnimmobiliendarlehen abzugrenzen.

- **Verunsicherung der Kreditinstitute beheben**

Die Kreditvergabe ist seit März 2016 von Verunsicherung geprägt. Die Anwendung der gesetzlichen Neuregelung hat bei vielen Kreditinstituten, zumal bei den kundennahen örtlichen Sparkassen und Volksbanken, zu einer sehr restriktiven Haltung geführt, eventuelle Spielräume wurden aus Sorge vor haftungsrechtlichen Konsequenzen nicht gesehen.

Die Kreditinstitute müssen in die Lage versetzt werden, eine wie bisher gut funktionierende und klare Bonitätsprüfung vorzunehmen. Im Gesetz bzw. in entsprechenden Leitlinien sind statt unbestimmter Rechtsbegriffe beispielhaft Kriterien zu nennen. Dadurch soll wieder die Vielfalt möglicher Finanzierungsmodelle berücksichtigt werden, die nicht nur den Kreditnehmer am Tag des Vertragsabschlusses sieht, sondern seine berufliche Perspektive wie sein weiteres persönliches und familiäres Umfeld und natürlich den Objektwert der Immobilie. Außerdem ist das Vertrauen des Verbrauchers in eine dauerhafte Finanzierung bis zum erfolgreichen Abbezahlen des Wohneigentums zu schützen. Erforderlich sind:

- Klärung des unbestimmten Begriffs „Wahrscheinlichkeit der Rückzahlung“ im Sinne einer ganzheitlichen Betrachtung der Lebenssituation des Darlehensnehmers
- Keine neue Kreditwürdigkeitsprüfung für Anschlussfinanzierung oder Umschuldung, wenn es hierzu keinen konkreten Anlass gibt

- **Zielgerechter Verbraucherschutz**

Der Verband Wohneigentum setzt sich dafür ein, dass jedermann, gerade auch sogenannte Schwellenhaushalte, und insbesondere junge Familien den Traum vom eigenen Heim verwirklichen können. Positiv ist bei Wohnimmobilienkreditrichtlinie zu werten, dass die Kreditverläufe und Kreditrisiken vor Vertragsabschluss deutlicher dargestellt werden müssen als zuvor und außerdem höhere fachliche Anforderungen an die Darlehensvermittler und Berater gestellt werden. Förderung und Erhalt des selbstgenutzten Wohneigentums und in der Konsequenz die Erhöhung der Wohneigentumsquote in Deutschland können nur funktionieren, wenn die Verbraucher einerseits vor Überschätzung ihrer finanziellen Möglichkeiten bewahrt werden. Aber mindestens so wichtig ist, dass die Investition ins eigene Haus einen eigentumsfreundlichen Rahmen erhält.

Ziel muss sein, diejenigen Menschen zu befähigen, Wohneigentum zu schaffen und zu erhalten, die im Ganzen gesehen nicht überfordert sind und sich durch gutes Wirtschaften ein Familienheim und Altersvorsorge schaffen können. Eine verantwortungsvolle, Eigentum fördernde Kreditvergabe bei Erwerb und Modernisierung zählt dazu.