

**Gemeinsames Positionspapier zum deutschen Umsetzungsgesetz der EU-
Wohnimmobilienkreditrichtlinie:
Unnötige Einschränkung der Kreditvergabe an bestimmte
Verbrauchergruppen muss korrigiert werden**

Zum 21. März 2016 wurden die Vorgaben der EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie in deutsches Recht umgesetzt. Inzwischen liegen erste Praxiserfahrungen vor. Diese bestätigen, dass die Vergabe von Immobilienkrediten mit den neuen Regeln unnötig eingeschränkt wird. Während es die EU-Richtlinie Banken und Sparkassen erlauben würde, von einer übermäßig rigiden Bonitätsprüfung abzusehen, wenn der Kreditvertrag zum Bau oder zur Renovierung der belasteten Wohnimmobilie dient, wurde diese Option bei der nationalen Umsetzung der EU-Richtlinie in Deutschland gestrichen. Anders wurde in Österreich verfahren. Dort wurde die von der EU vorgesehene Ausnahme bei der Kreditwürdigkeitsprüfung für Bau- und Renovierungsmaßnahmen im Umsetzungsgesetz übernommen.

Negative Auswirkungen für kreditsuchende Bürger

Die Gesetzgeber in Brüssel und Berlin wollen Privatleute vor Überschuldung schützen. Dies ist im Grundsatz zu begrüßen. Allerdings schießen die neuen Vorgaben über das Ziel hinaus. Im Ergebnis verlieren insbesondere Verbrauchergruppen, die zwar Immobilienvermögen besitzen, aber nur über geringe laufende Einnahmen verfügen, ihre Kreditwürdigkeit. Die folgenden Beispiele verdeutlichen, wie die Kreditvergabe unnötig eingeschränkt wird:

- Altersgerechte Umbauten: Betroffen sind ältere Bürger, die – trotz kleiner Rente – das eigene Haus altersgerecht umbauen wollen. Reicht deren Rente für die laufenden Zinsen des Kredits, nicht aber für dessen vollständige Tilgung – auch wenn das voraussichtlich verbleibende Restdarlehen bei Ende der Laufzeit bei Weitem durch den Wert der Immobilie abgedeckt ist – dann ist eine Finanzierung unter Inanspruchnahme einer grundpfandrechtlichen Absicherung nach den neuen Regelungen nicht mehr zulässig. Es muss in diesem Fall auf einen in der Regel für diese Bürger teureren Allgemein-Verbraucherkredit ausgewichen werden.
- Gebäudesanierungen: Unter denselben Voraussetzungen sind auch Finanzierungen für Gebäudesanierungen mit grundpfandrechtlicher Absicherung

nicht mehr möglich, selbst wenn der ursprünglich bestehende Hauskredit inzwischen vollständig oder weitgehend zurückbezahlt ist.

- Altersvorsorge: Auch jüngere Bürger sind betroffen, wenn sich deren Kapitaldienstfähigkeit mit Renteneintritt reduziert. Reichen ihre Finanzierungslaufzeiten über das Renteneintrittsalter hinaus, dann ist nach den neuen Regelungen ihre Kreditwürdigkeit gegebenenfalls nicht mehr gegeben. Die politische Zielsetzung, selbst genutztes Wohneigentum zu fördern und die Eigenheimquote als sinnvolle Altersvorsorge zu erhöhen, wird so konterkariert.
- Kredite für Konsumzwecke: Unklar ist, ob Kredite für Konsumzwecke verwendet werden können, wenn die Rückzahlung durch einen späteren Verkauf der Immobilie erfolgen soll. Die Kreditaufnahme mit dem Ziel des Substanzverzehr wird dadurch ohne Grund erschwert.
- Anschlussfinanzierungen: Anschlussfinanzierungen für Kredite, die vor Inkrafttreten der neuen Regeln vom Kunden aufgenommen wurden, aber auch Stundungen auf Wunsch des Kunden, werden erschwert. Denn wenn der Kunde den Ursprungskredit zu anderen Bedingungen erhalten hat, kann eine erneute Kreditwürdigkeitsprüfung dazu führen, dass die Bank keine Anschlussfinanzierung anbieten kann oder eine Stundung ablehnen muss. Bei schon bestehender Rückzahlungspflicht kann dies zu einem erzwungenen Verkauf der selbst genutzten und als Altersvorsorge gedachten Immobilie führen.

Wenn bestimmte Verbrauchergruppen von der Finanzierung eigengenutzter Immobilien ausgeschlossen werden oder ihre Immobilie nicht mehr zur Kreditrückführung einbringen können, dann wird Grund- und Immobilienvermögen faktisch entwertet. Denn das Eigentum ist – außer zum Verkauf – nicht mehr als Wirtschaftsgut nutzbar. Dies erscheint als Eingriff in die gemäß Art. 14 I Grundgesetz geschützten Eigentumsrechte der Bürger. Die private Altersvorsorge vieler Bürger mithilfe von selbst genutztem Wohneigentum wird erschwert und das Ziel einer höheren Eigenheimquote in Deutschland konterkariert.

Zudem wird durch die verschärfte Umsetzung der EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie in Deutschland auch die politisch gewollte energetische Gebäudesanierung gebremst. Auch mit verschiedenen Förderprogrammen sind Komplettsanierungen ohne weitere Kredite der Banken und Sparkassen oft nicht möglich. Wenn die zu sanierende Immobilie dafür jedoch nicht als Sicherheit genutzt werden kann, dann wird die energetische Gebäudesanierung unnötig erschwert. Im Ergebnis werden weniger Bau- und Umbauprojekte realisiert. Dies hat nicht zuletzt negative Auswirkungen auf die Auftragslage für das Baugewerbe und ist somit gesamtwirtschaftlich schädlich.

Bundesgesetzgeber muss Umsetzungsgesetz dringend korrigieren

Die Arbeitsgemeinschaft der bayerischen Handwerkskammern, der Bayerische Industrie- und Handelskammertag, der Bayerische Bankenverband, der Genossenschaftsverband Bayern und der Sparkassenverband Bayern treten deshalb gemeinsam für eine Korrektur des Umsetzungsgesetzes der EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie ein:

- Der Bundesgesetzgeber sollte Bau- und Renovierungsdarlehen auch bei dinglicher Absicherung ermöglichen. Dies kann mit geringem Aufwand durch die vollständige Übernahme des einschlägigen EU-Richtlinientextes in deutsches Recht geschehen. Hierzu heißt es in Artikel 18 Absatz 3 der EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie: „Die Kreditwürdigkeitsprüfung darf sich nicht hauptsächlich darauf stützen, dass der Wert der Wohnimmobilie den Kreditbetrag übersteigt, oder auf die Annahme, dass der Wert der Wohnimmobilie zunimmt, es sei denn, der Kreditvertrag dient zum Bau oder zur Renovierung der Wohnimmobilie.“ Entsprechend muss der Bundesgesetzgeber das nationale Umsetzungsgesetz in § 505b BGB korrigieren.
- Zudem muss es weiterhin möglich sein, Kredite zu Konsumzwecken zu vergeben und grundpfandrechtlich zu besichern, wenn diese durch die Substanz der Immobilie gedeckt sind. Dazu muss die Gestaltungsoption gemäß Artikel 3 Absatz 2a der EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie auf nationaler Ebene genutzt werden.
- Auch müssen Übergangsregelungen bezüglich der Anschlussfinanzierungen bei Altfällen geschaffen werden, wenn der Kreditnehmer den Ursprungskredit unter anderen Bedingungen erhalten hat.

Nur wenn der Bundesgesetzgeber das deutsche Umsetzungsgesetz zur EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie zügig korrigiert, können unnötige Einschränkungen der Kreditvergabe an bestimmte Verbrauchergruppen in Deutschland vermieden werden und Bürger Grund- und Immobilienvermögen auch weiterhin umfassend als Wirtschaftsgut nutzen.

München, Juni 2016

Franz Xaver Peteranderl
Vizepräsident

Dr. Lothar Semper
Hauptgeschäftsführer

Arbeitsgemeinschaft der bayerischen Handwerkskammern

Dr. Eberhard Sasse
Präsident

Peter Driessen
Hauptgeschäftsführer

Bayerischer Industrie- und Handelskammertag

Dr. Theodor Weimer
Präsident

Silke Wolf
Geschäftsführerin

Bayerischer Bankenverband e.V.

Dr. Jürgen Gros
Mitglied des Vorstands

Dr. Alexander Büchel
Mitglied des Vorstands

Genossenschaftsverband Bayern e.V.

Dr. Ulrich Netzer
Präsident

Roland Schmautz
Vizepräsident

Sparkassenverband Bayern