

Presseinformation

Berlin, 14. Oktober 2016

Rede zur Einbringung eines Gesetzesentwurfes zur weiteren Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie in den Bundesrat

von Hessens Finanzminister Dr. Thomas Schäfer

„Herr Präsident, liebe Kolleginnen und Kollegen, sehr geehrte Damen und Herren,

am 16. März ist das nationale Umsetzungsgesetz zur europäischen Wohnimmobilienkreditrichtlinie in Kraft getreten. Ziel sollte sein, Immobilienblasen zu verhindern und Verbraucher zu schützen, die einen Immobilienkredit aufnehmen.

Seit Inkrafttreten hört man allerdings von vielen Seiten, dass es bei der Vergabe von Wohnimmobilienkrediten klemmt. Schuld an der stockenden Kreditversorgung ist dabei jedoch nicht die EU-Richtlinie selbst, sondern die Umsetzung in Bundesrecht. Umsetzungsspielräume, die die europäische Wohnimmobilienkreditrichtlinie zulässt, wurden ohne Not nicht genutzt. Die Richtlinie wurde leider nicht 1:1 umgesetzt. Dies hat zu einer deutschen Regelung geführt, die über ihr Ziel hinausschießt und sogar an strengere Voraussetzungen anknüpft als die Umsetzungsvorschriften in anderen Mitgliedstaaten der Europäischen Union. Und das, obwohl es selbst in der Finanzkrise keine Krise auf dem deutschen Markt für Wohnimmobilien gab.

Durch die neuen Vorgaben wird die Vergabe von Wohnimmobilienkrediten in Deutschland vollkommen unnötig erschwert. Die Voraussetzungen für die Kreditvergabe sind so hoch, dass viele sie nicht mehr erfüllen können. So wird zum Beispiel geregelt, dass ein Kredit statistisch gesehen nur noch zu Lebzeiten aus den laufenden Einkünften zurückgezahlt werden kann - unabhängig vom Wert der Immobilie. Das trifft sehr viele Menschen, die altersgerecht Wohnung oder ihr Haus sanieren wollen. Zudem wäre es derzeit rechtlich sogar möglich, dass Menschen ihre in der Vergangenheit finanzierten Wohnungen und Häuser wieder verlieren. Das muss sich ändern.

Bereits im Rahmen des damaligen Gesetzgebungsverfahrens hat der Bundesrat sich dafür ausgesprochen, dass bestimmte Gruppen von Verbrauchern nicht unnötig von der Kreditvergabe ausgeschlossen werden. Fast alle Länder hatten dem Anliegen seinerzeit zugestimmt. Die Entwicklung nach Inkrafttreten zeigt nun, dass der Bundesrat mit dieser damaligen Befürchtung vielfach durchaus richtig lag.

Von daher gilt es jetzt, die verfehlte Umsetzung schnell zu korrigieren, um nicht noch mehr Menschen in ihrer Lebensplanung zurückzuwerfen.

Zur Beseitigung der Umsetzungsdefizite haben die Landesregierungen von Baden-Württemberg und Hessen daher einen Gesetzentwurf zur weiteren Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie eingebracht. Wir wollen damit die Kreditversorgung für Häuslebauer verbessern, um die Bedingungen für einen Kredit für normale Menschen wieder erfüllbar zu machen. Gleichzeitig ist es auch unser Anliegen, Verbraucher vor Überschuldung und Banken vor notleidenden Krediten zu schützen. Denn das Ziel der Wohnimmobilienrichtlinie halten wir für richtig.

Unser Gesetzentwurf berücksichtigt dies entsprechend und sieht daher vier Ergänzungsvorschläge vor:

- die Konkretisierung des Begriffs der „Wahrscheinlichkeit der Rückzahlung“
- die Klarstellung, dass in Fällen der Umschuldung oder Anschlussfinanzierung beim selben Kreditinstitut in der Regel keine erneute Kreditwürdigkeitsprüfung erforderlich ist
- die Übernahme der in der Wohnimmobilienkreditrichtlinie vorgesehenen Ausnahme für Bau und Renovierung sowie
- die Herausnahme der sog. „Immobilienverzehrkredite“ aus dem Anwendungsbereich des Umsetzungsgesetzes.

Lassen Sie mich insbesondere auf die ersten beiden Ergänzungsvorschläge näher eingehen, weil ich glaube, dass diese zum Erhalt von Rechts- und vor allem auch von Planungssicherheit von eklatanter Bedeutung sind.

Erstens: zum Begriff der „Rückzahlungswahrscheinlichkeit“. Die Kreditgewährung setzt nach derzeitiger Rechtslage bei einem Kreditvertrag an einen privaten Hausbauer die Wahrscheinlichkeit voraus, dass er seinen Verpflichtungen, die im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag stehen, vertragsgemäß nachkommen wird. Zu dem Begriff „wahrscheinlich“ gibt es jedoch bisher keine Definition. Von daher ist es für die Banken mit einer erheblichen Rechtsunsicherheit verbunden, eine Kreditwürdigkeitsprüfung ordnungsgemäß durchzuführen. Der unbestimmte Begriff "Wahrscheinlichkeit der Rückzahlung" bedarf daher einer Konkretisierung. Diese Konkretisierung liefert unser Gesetzesentwurf. Bei der Bestimmung der Definition haben wir uns an der Zielsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie orientiert, um richtlinienkonform den doch weiten

Begriff der „Wahrscheinlichkeit“ auszulegen. Nach den Erwägungsgründen zur Richtlinie sind künftige unverrückbar feststehende Ereignisse im Leben des Darlehensnehmers bei der Kreditwürdigkeitsprüfung zu berücksichtigen. Als Beispiele nennt die Richtlinie den Eintritt in den Ruhestand oder eine bereits erfolgte Kündigung. Dies ist auch sehr gut nachvollziehbar, denn die Bank wird damit zur Vorsicht bezüglich der klar absehbaren Entwicklung der wirtschaftlichen Lage des Hausbauers angehalten. Da unser Gesetzesentwurf zur Definition der „Wahrscheinlichkeit“ an der Berücksichtigung künftiger feststehender Ereignisse ansetzt, vereint er insoweit Rechtssicherheit und Verbraucherschutz.

Die zweite Ergänzung in punkto „Kreditwürdigkeitsprüfung“ stellt sicher, dass Menschen ihre in der Vergangenheit zu anderen gesetzlichen Bedingungen finanzierten Häuser und Wohnungen nicht verlieren, weil ihnen die verschärften Kreditwürdigkeitsprüfungen Schwierigkeiten bereiten. Hier droht andernfalls über Jahre hinweg eine massive Verunsicherung unter den Haus- und Wohnungseigentümern. Daher muss rechtssicher klargestellt werden, dass in Fällen der Anschlussfinanzierung und Umschuldung in der Regel keine erneute Kreditwürdigkeitsprüfung bei demselben Kreditinstitut erforderlich ist, selbst wenn sich seit Inkrafttreten des Umsetzungsgesetzes zur Wohnimmobilienkreditrichtlinie die gesetzlichen Bedingungen zur Kreditgewährung verschärft haben. Unser Gesetzesentwurf kommt den Bürgern, die eine Anschlussfinanzierung oder Umschuldung begehren, insofern ausdrücklich zugute - egal ob bei bestehenden Kreditverträgen oder bei Neuverträgen. Die Kreditwürdigkeitsprüfung wird dadurch nicht zu einem im Grunde unkalkulierbaren Risiko für das Haus oder die Wohnung und damit für die zentrale private Existenzgrundlage vieler Bürger.

Lassen Sie mich kurz noch auf die beiden weiteren Ergänzungsvorschläge eingehen, die auch und im Besonderen den Interessen und Belangen einer älter werdenden Gesellschaft Rechnung tragen:

Nach derzeitiger Rechtslage ist eine Kreditgewährung nur noch zulässig, wenn der Kredit innerhalb der statistischen Lebenserwartung des Kreditnehmers vollständig zurückgezahlt werden kann. Dabei darf nicht „hauptsächlich“ darauf abgestellt werden, dass der Wert der Immobilie voraussichtlich zunimmt oder den Kreditbetrag übersteigt. Dadurch wird bspw. der altersgerechte Umbau des Wohneigentums verhindert, sofern die laufenden Alterseinkünfte nicht für die vollständige Tilgung innerhalb der statistischen Lebenserwartung reichen. Wir wollen daher von der hierfür in der Wohnimmobilienrichtlinie vorgesehenen Ausnahme Gebrauch machen. Denn die Förderung des Wohnungsbaus ebenso wie der Modernisierung, des altersgerechten Umbaus und der energetischen Sanierung vorhandenen Wohnraums sind von großer gesellschaftlicher Bedeutung. Von daher sollte man diesen Belangen keine zusätzlichen Steine in den Weg legen.

Unser vierter Punkt bezieht sich darauf, dass Kreditverträge, die der Alterssicherung dienen – also so genannte Immobilienverzehrcredite – nicht mehr in den

Anwendungsbereich des Umsetzungsgesetzes fallen sollen. Bei Immobilienverzehrkrediten bekommt der Kreditnehmer das Geld zu Lebzeiten ausgezahlt. Das Darlehen wird in vielen Fällen nach dem Tod durch den Verkauf der Immobilie getilgt. Auch hier erlaubt die Wohnimmobilienkreditrichtlinie für diese Verträge ausdrücklich eine Ausnahme. Von dieser Ausnahme muss – gerade im Interesse einer alternden Gesellschaft – Gebrauch gemacht werden. Nur so ist es Verbrauchern möglich, Immobilienverzehrkredite in der Praxis zu nutzen. So können zum Beispiel Senioren die Kosten der altersgerechten Renovierung ihrer Immobilie oder die Pflegekosten finanzieren. Der Verkauf der Immobilie und der Umzug in ein Heim können vermieden werden.

Liebe Kolleginnen und Kollegen,

ich bitte Sie, unseren Gesetzesentwurf zur weiteren Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie mit den eben genannten vier Ergänzungen zu unterstützen, damit die Vergabe von Wohnimmobilienkrediten für Verbraucher und insbesondere für junge Familien und Senioren nicht weiter unnötig eingeschränkt wird. Der europäische Rahmen ermöglicht diese Spielräume. Es liegt an uns diese auch zu nutzen.“
