

Seit dem Frühjahr 2016 müssen die Banken bei der Vergabe von Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen neue Vorschriften beachten. Diese Neuregelung geht auf Bestrebungen der Europäischen Union zurück, zukünftig nicht nur die Risiken für die Verbraucher, sondern auch für das gesamte Finanzsystem wesentlich zu verringern. Zum Leidwesen vieler Kreditinstitute und -kunden lässt die Umsetzung des deutschen Gesetzgebers aber gerade bei der nochmals aufgewerteten Bonitätsprüfung einige Fragen offen. So haben auf die möglichen rechtlichen Konsequenzen ihres Handelns anscheinend etliche Banken – allen voran die Sparkassen und die Genossenschaftsbanken – mit einer restriktiveren Kreditvergabe reagiert. Darauf deuten auch Informationen der Europäischen Zentralbank und der Deutschen Bundesbank hin. Gleichwohl ist noch immer schwer einzuschätzen, wie groß die negativen Auswirkungen der neuen Vorgaben tatsächlich sind und ob es sich dabei nur um einen vorübergehenden Effekt handelt. Während sich die Banken über den notwendigen Änderungsbedarf der neuen Regulierung uneins sind, hat die Bundesregierung inzwischen einen Gesetzesentwurf auf den Weg gebracht, der die bestehenden Rechtsunsicherheiten verringern soll.

## Was hat sich durch die Wohnimmobilienkreditrichtlinie geändert?

Seit dem 21. März 2016 gilt in Deutschland die neue Wohnimmobilienkreditrichtlinie, kurz WIKR, die wiederum Anfang 2014 auf EU-Ebene beschlossen wurde. Danach darf sich »die Kreditwürdigkeitsprüfung nicht hauptsächlich darauf stützen, dass der Wert der Wohnimmobilie den Kreditbetrag übersteigt, oder auf die Annahme, dass der Wert der Wohnimmobilie zunimmt ...« (Art. 18 Abs. 3 RL 2014/17/EU). Im Gegensatz zu anderen Mitgliedsländern hat sich die Bundesregierung bei der Umsetzung der europäischen Richtlinie aber für einen Sonderweg entschieden. So hat sie eine mögliche Ausnahmeregelung für den altersgerechten Umbau oder Gebäudesanierungen nicht in Anspruch genommen. Dass auch in solchen Fällen die Kreditvergabe maßgeblich von der Bonitätsprüfung abhängt, ist einer der Hauptkritikpunkte der neuen Regelung. Schließlich haben derartige Kreditentscheidungen – verglichen mit Fällen, in denen die Errichtung oder der Erwerb von Immobilien finanziert werden soll – in der Regel deutlich geringere Ausleihungsbeträge bzw. Beleihungsquoten zum Inhalt.

Hinzu kommt, dass der Gesetzgeber hinsichtlich der Bonitätsprüfung unklare Vor-

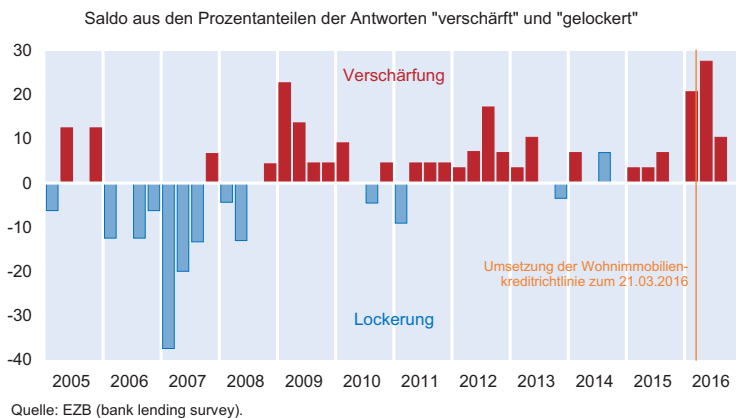
gaben macht. So heißt es im deutschen Gesetzestext, dass die Vergabe von Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen nur dann erfolgen darf, wenn »es bei [dem Kreditvertrag] wahrscheinlich ist, dass der Darlehensnehmer seinen Verpflichtungen [...] vertragsmäßig nachkommen wird« (§ 505a Abs. 1 BGB). Zwar geht das Gesetz auch auf die Voraussetzungen für eine angemessene Bonitätsprüfung ein, nach Meinung von Experten ist der Interpretationsspielraum allerdings erheblich.

Kommt der Kreditgeber seinen Pflichten zur Kreditwürdigkeitsprüfung nicht nach, so droht ihm eine Erstattung des Zinsanteils, der über dem vergleichbaren marktüblichen Kapitalmarktzins – zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses bzw. der letzten Zinsanpassung – lag. Überdies kann bei derlei Verstößen der »Darlehensnehmer [den Kreditvertrag] jederzeit fristlos kündigen; ein Anspruch auf eine Vorfalligkeitsentschädigung besteht nicht« (§ 505d Abs. 1 BGB). Der finanzielle Schaden, mit dem Kreditgeber bei nachgewiesenem Fehlverhalten rechnen müssen, ist also beträchtlich. Ob sich die Banken derzeit richtig verhalten, werden allerdings erst zukünftige Gerichtsverfahren zu klären haben, wenn Kreditnehmer, die ihren Vertragspflichten nicht mehr nachkommen können, den Klageweg einschlagen.

Darüber hinaus bergen neu abgeschlossene Fremdwährungskredite inzwischen

<sup>1</sup> Aus der Reihe »Institutionelle Veränderungen und ihre Wirkung auf Branchen«

**Abb. 1**  
**Veränderung der Kreditkonditionen**  
Wohnungsbaukredite an private Haushalte in Deutschland



ebenfalls empfindliche finanzielle Konsequenzen für den Kreditgeber. So wurde auf EU-Ebene die Vorgabe erlassen, dass Währungsschwankungen in Höhe von mehr als 20% zulasten des Kreditnehmers diesen zu einer Umwandlung des Darlehens in seine Heimatwährung berechtigen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass im Zuge der WIKR die Bedeutung des (zukünftigen) Immobilienwertes wesentlich gesunken ist. Gerade in Deutschland können die Bewertungskriterien – Stichwort Beleihungswert – allerdings als recht konservativ angesehen werden. Zugleich führen hierzulande Auslegungsprobleme der neuen Regelung dazu, dass seit dem Inkrafttreten offenbar zahlreiche Banken inzwischen deutlich vorsichtiger agieren, da im Ernstfall harte Strafen drohen.

In der Praxis führt die Neuregelung mittlerweile oftmals dazu, dass Rentner oder Personen nahe dem Rentenalter schwerer Kredite erhalten. So verlangt die deutsche Umsetzung der EU-Richtlinie, dass nunmehr ausschließlich der vertragsmäßige Darlehensnehmer den Kredit zurückzahlt. Daraus leiten wiederum viele Juristen rechtliche Risiken bei der Kreditvergabe an ältere Antragsteller ab. Wenn nämlich der Darlehensnehmer aufgrund der statistischen Lebenserwartung das Ende der Vertragslaufzeit voraussichtlich nicht mehr erleben wird und demnach mit einiger Wahrscheinlichkeit seinen vertragsmäßigen Verpflichtungen nicht mehr nachkommen kann, so darf dieser Darlehensvertrag – vor dem Hintergrund der neuen Kreditvorgaben – nicht abgeschlossen werden. Ältere Personen sehen sich daher in der Realität mit folgender Situation konfrontiert: Übersteigt die angestrebte Tilgungsdauer die »wahrscheinliche« Restlebenszeit, so sinken die Chancen auf einen Bankkredit im Normalfall auf null, und es muss über eine höhere Tilgungsrate oder

über einen geringeren Kreditbetrag nachgedacht werden.

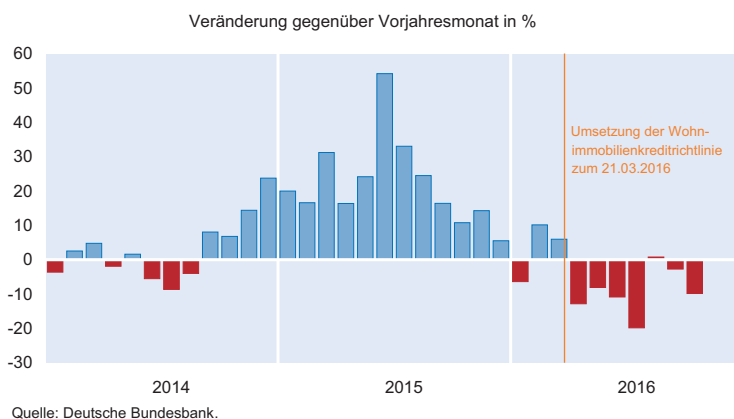
Für Berufsanfänger, junge Familien und Selbstständige hat sich die Situation tendenziell ebenfalls verschlechtert. So wird für die Bonitätsprüfung einerseits auch weiterhin das verstetigte Einkommen – das also über einen längeren Zeitraum nachweisbar ist – herangezogen. Andererseits sind nunmehr die potenziellen Risiken für die zukünftige Finanzkraft des Kreditnehmers noch stärker zu berücksichtigen. Neben dem Verlust des Arbeitsplatzes haben für gewöhnlich etwa auch die Gründung einer Familie bzw. die Entscheidung für weitere Kinder negative Folgen für den verfügbaren Finanzrahmen des

Schuldners. Bislang konnten Bedenken hinsichtlich möglicher Rückzahlungsschwierigkeiten zumeist mit Hilfe des Wertes der beliebigen Immobilie ausgeräumt werden. Dies ist jetzt aber nicht mehr möglich, wie bereits die neue EU-Richtlinie klargestellt hat (vgl. oben). Für diese Einschränkung sind vor allem die früheren Immobilienpreisexzesse in etlichen europäischen Ländern verantwortlich. Im Gegensatz zur Bundesregierung plädierten die Verfasser des europäischen Richtlinienentwurfes allerdings dafür, dass im Zuge von Modernisierungsvorhaben oder altersgerechten Umbauten Immobiliensicherheiten weiterhin den Ausschlag für eine positive Kreditentscheidung geben dürfen.

**Trägt die neue Kreditregulierung die Hauptschuld für die deutlich schwächere Kreditvergabe seit April?**

Nach den Ergebnissen der quartalsweisen Bankenbefragung durch die EZB haben die deutschen Kreditinstitute ihre Vergabekonditionen seit dem 1. Quartal 2016 anscheinend sichtlich verschärft (vgl. Abb. 1). Zudem ist nach An-

**Abb. 2**  
**Entwicklung der Neukreditvolumina**  
Wohnungsbaukredite an private Haushalte in Deutschland



gaben der Deutschen Bundesbank das Neuvergabevolumen von Wohnungsbaukrediten – einschließlich Bauspardarlehen – in nahezu allen Monaten seit April gegenüber dem jeweiligen Vorjahresmonat rückläufig (vgl. Abb. 2). Da jedoch das Neukreditgeschäft der Banken im Jahr 2015 erheblich zugelegt hatte, dürfte die nunmehr ungünstigere Entwicklung wohl auch mit einer zwischenzeitlichen »Normalisierung« des Kreditmarktes zusammenhängen. Die tatsächlichen Auswirkungen der neuen EU-Richtlinie sind demnach nicht klar erkennbar.

Immerhin lassen beide Statistiken einen negativen Einfluss der neuen Kreditvorschriften vermuten. Allerdings ist unklar, ob es sich darum nur um einen vorübergehenden Effekt handelt, d.h. ob sich gerade die eher kleineren Banken im Zeitablauf mit den neuen Regelungen arrangieren werden. In diesem Zusammenhang haben die größeren (Privat-)Banken in der Vergangenheit gerne darauf hingewiesen, dass ihre eigenen Verfahren der Bonitätsprüfung ohnehin hohen Ansprüchen genügen. Angesichts der neuen Regelungen mussten sie deshalb ihre Kreditprozedere nur leicht anpassen und sehen auch – wie etwa die Bundesverbraucherzentrale – deutlich weniger gesetzgeberischen Änderungsbedarf.

### Wie hat die Politik auf die anhaltende Kritik reagiert?

Die Klagen über die veränderte Rechtslage – vorgebracht vor allem von Vertretern der Sparkassen und Genossenschaftsbanken – zeigten nach einiger Zeit Wirkung. Ab Oktober versuchten nämlich die drei Bundesländer Baden-Württemberg, Bayern und Hessen über eine Bundesratsinitiative nachträgliche Änderungen am Gesetz zur Umsetzung der WIKR zu erwirken. So soll etwa die »Wahrscheinlichkeit der Rückzahlung« konkretisiert und die zukünftige Gehaltsentwicklung berücksichtigt werden. Letzteres zielt auf die späteren Gehaltszuwächse von Berufseinsteigern sowie auf den beruflichen Wiedereinstieg von Elternteilen ab, die sich eine Auszeit für die Kinderbetreuung nehmen. Zudem wird angestrebt, dass Anschlussfinanzierungen im Zuge von Altverträgen nicht den neuen Vorgaben unterliegen. Des Weiteren soll es Ausnahmen für ältere Antragsteller geben, die altersgerechte Baumaßnahmen durchführen möchten. Darüber hinaus wäre es aber wohl auch sinnvoll, wenn die Kreditrückzahlung nicht strikt an den Kreditnehmer gebunden wäre, wie Verbände vorschlagen. Auch eine Klarstellung, dass Vermieter keine »Verbraucher« – also keine Selbstnutzer – sind, würde Probleme bei der Kreditvergabe zukünftig verringern.

Inzwischen hat nun das Bundesjustizministerium ein Änderungsgesetz zur Umsetzung der WIKR vorgelegt, das bereits Ende 2016 vom Bundeskabinett verabschiedet wurde. Dieses enthält einerseits eine Ausnahmeregelung für Immobili-

enverzehrkredite; der Markt für derartige Verträge spielt derzeit aber noch so gut wie keine Rolle. Andererseits sollen bei der Kreditwürdigkeitsprüfung im Zuge von Umbau- und Renovierungsmaßnahmen nunmehr die dadurch erzielten Wertsteigerungen Berücksichtigung finden. Darüber hinaus strebt der Gesetzgeber hinsichtlich der Durchführung der Bonitätsprüfung weitere Konkretisierungen an. Die hierzu angekündigten Leitlinien müssen allerdings noch formuliert werden. Auch die Art und Weise der Umsetzung dieser Leitlinien ist bislang noch nicht klar. Dies kann in Form einer umfassenden Übersicht über Kriterien und Methoden oder lediglich mittels Klärung von Einzelfragen – also ob z.B. die statistische Lebenserwartung berücksichtigt werden muss – geschehen.

Mit dem Gesetzesentwurf kommt die Bundesregierung den Kritikern der neuen Regelung demnach nur ein Stück weit entgegen. So wird es bei der Kreditvergabe weiterhin keine generelle Ausnahme für Umbau- und Renovierungsmaßnahmen geben, d.h., der Immobilienwert darf in diesen Fällen auch zukünftig nicht ausschlaggebend für die Kreditscheidung sein. Überdies werden Anschlussfinanzierungen nicht von der neuen strengeren Kreditwürdigkeitsprüfung freigestellt. Und auch der Ruf nach zeitlicher Beschränkung der Sanktionen gegen den Kreditgeber – der Bundesrat hatte vorgeschlagen, das Kündigungsrecht drei Jahre nach Vertragsabschluss erlöschen zu lassen, um Rechtsfrieden zu ermöglichen – blieb ungehört. Der Darlehensnehmer behält also weiterhin das Recht, den Vertrag bei Fehlern in der Kreditwürdigkeitsprüfung während der gesamten Laufzeit vorzeitig aufzulösen – und zwar zu seinen Gunsten.

### Fazit und Auswirkungen auf die Baunachfrage

Selbstverständlich ist der Bundestag bei der Ausgestaltung deutscher Gesetze an europäisches Recht gebunden. Bezüglich der neuen EU-Vorgaben zur Vergabe von Immobilienkrediten an Verbraucher ist allerdings folgendes anzumerken: Angesichts der schwerwiegenden finanziellen Folgen für Millionen von EU-Bürgern und der Erschütterung des europäischen Finanzsystems im Zuge der zurückliegenden Finanz- und Wirtschaftskrise sind die Beweggründe der Europäischen Union für eine strengere Regulierung der Kreditvergabepraxis durchaus nachzuvollziehen. So hat gerade das – in etlichen Ländern beobachtete – unbekümmerte Vertrauen in »unaufhörlich« steigende Wohnimmobilienpreise in der jüngeren Vergangenheit immensen Schaden angerichtet. Allerdings verfügte das deutsche Banken- und Finanzsystem bereits damals über die notwendigen (rechtlichen) Rahmenbedingungen, um die Risiken bei der Vergabe von Wohnungskrediten niedrig zu halten. Inzwischen erlebt auch Deutschland einen starken Aufschwung seines Wohnungsmarktes, der sich in kräftigen Preiszuwächsen widerspiegelt. Auch in diesem neuen Umfeld gab es bis zuletzt keine Hinweise darauf, dass bei der Kreditvergabe mitt-

lerweile regelmäßig zu hohe Risiken eingegangen werden. Der zusätzliche Nutzen der neuen EU-Vorgaben ist hierzulande also minimal. Ganz im Gegenteil, der Bedeutungsverlust von Immobiliensicherheiten kann – vor dem Hintergrund einer weiterhin konservativen Immobilienbewertung – sogar als unnötige Behinderung der hiesigen Kreditvergabe bewertet werden.

Soviel zur Frage nach der Sinnhaftigkeit der neuen europäischen Regelungen für den deutschen Wohnungskreditmarkt. Darüber hinaus darf die ursprüngliche Umsetzung in deutsches Recht wohl in Teilen als missglückt betrachtet werden. Neben den – nach Einschätzung von Juristen – unklaren Vorgaben zur Prüfung der Kreditwürdigkeit sind unter anderem die weiterhin mangelnde Wertschätzung von Immobiliensicherheiten im Zuge von Bestandsmaßnahmen oder auch die Koppelung der Rückzahlungsvereinbarung an den Vertragsschuldner zu beanstanden. Hinsichtlich der Vorgaben zur Bonitätsprüfung ruhen die Hoffnungen der Beschwerdeführer nun auf der konkreten Ausgestaltung der geplanten Leitlinien, die von den Bundesministerien für Finanzen bzw. Justiz und Verbraucherschutz erarbeitet werden sollen.

Bei der Beurteilung der möglichen Folgen für die Baunachfrage darf angenommen werden, dass sich die neue Gesetzeslage vor allem auf die Modernisierungs- bzw. Umbaupläne älterer Immobilieneigentümer negativ ausgewirkt hat. Diese wurden bislang nämlich mehrfach bestraft, indem der Wert ihrer Immobilie per se keinen Kredit mehr rechtfertigt und dadurch ihre – im Vergleich zum vorherigen Arbeitseinkommen – niedrigen Rentenbezüge ihre Kreditwürdigkeit noch stärker nach unten drücken. Darüber hinaus stellte für solche Antragsteller die voraussichtliche restliche Lebensdauer bisher eine weitere hohe Hürde bei der Kreditvergabe dar. In diesem Zusammenhang kann sicherlich von einer Form der »Altersdiskriminierung« gesprochen werden. Die Auswirkungen auf die Wohnungsbautätigkeit bzw. auf die Betriebe des Baugewerbes dürften sich allerdings in Grenzen gehalten haben. So wächst die Nachfrage nach Bau- und Handwerkerleistungen – aufgrund des kräftig anziehenden Neubaus – derzeit stärker als das Angebot. Während die einen Bauherren wegen mangelnder Finanzierungsmöglichkeiten ihre Pläne inzwischen begraben mussten, freuen sich die anderen darüber, dass nun früher mit ihrem eigenen Bauvorhaben begonnen werden konnte.