

## Positionspapier

### Wohnimmobilienkreditrichtlinie schränkt Kreditvergabepaxis über Gebühr ein Kredit- und Handwerkssektor zeigen sich sehr besorgt

#### Hintergrund:

Zum 21. März 2016 wurde die Wohnimmobilienkreditrichtlinie in das deutsche Recht umgesetzt.

Hannover/ Oldenburg. Nach neuem Recht darf eine Bank ein Immobilien-Verbraucherdarlehen nur vergeben, wenn feststeht, dass der Kunde die Darlehensraten während der gesamten Laufzeit des Kredites bezahlen kann. Ist dies nicht sicher, muss die Bank dem Kunden gegenüber den Kredit ablehnen. Dies gilt sogar dann, wenn das Haus des Kunden so viel wert ist, dass bei einem Verkauf der Kredit mit dem Kaufpreis vollständig zurückgezahlt werden kann. Selbst die ausdrückliche Erklärung des Kunden, dass er dennoch das Darlehen wünscht und alle Risiken in Kauf nimmt, hilft ihm in einem solchen Fall nicht.

Diese „Bevormundung“ des Kunden soll eigentlich dem Verbraucherschutz dienen. Aufgrund dieser strengen Regeln zeichnet sich aber schon jetzt ab, dass gerade die Bevölkerungsgruppen, die dringend Kredite benötigen, diese künftig aber nicht mehr erhalten. Dies gilt beispielsweise auch für (künftige) Rentner. Nach aktuellen Prognosen wird im Jahr 2030 jeder zweite Rentner eine Rente beziehen, die auf Sozialhilfeniveau liegt. Ein Kredit für den altersgerechten Umbau des eigenen Hauses oder eine dringend erforderliche Renovierung darf von der Bank diesen Rentnern künftig nicht mehr gegeben werden, auch wenn die Immobilie abbezahlt und ein Vielfaches des gewünschten Betrages wert ist. Die betroffenen Rentner müssten dann schlimmstenfalls ihr Haus verkaufen, obwohl immer wieder – auch und gerade seitens der Politik – betont wird, dass die beste Altersvorsorge ein abbezahltes Eigenheim sei. Auch junge Familien könnten Schwierigkeiten bekommen, einen Kredit für den Hausbau zu erhalten.

Die Volksbanken und Raiffeisenbanken in Weser-Ems schätzen den Anteil der Kreditanträge, die aufgrund dieser strengeren Regelungen künftig abgelehnt werden müssen, auf 20 bis 50 Prozent. „Das würde empfindliche Einbrüche in der Baunachfrage nach sich ziehen! Diese Beschränkung in der Kreditvergabe geht zu weit und engt den Kreditvergabenspielraum und das Ermessen des Kreditsektors zu weit ein,“ betont die Handwerksvertretung. Beide Parteien sind sich einig:

Der Gesetzgeber ist über das Ziel hinausgeschossen und konterkariert darüber hinaus andere politische Ziele. Denn nach Auffassung der Bundesregierung ist das selbstgenutzte Wohneigentum eine wichtige Säule nicht nur der Vermögensbildung, sondern auch und gerade der Altersvorsorge.

Gerade im Hinblick auf das Alter ist es aber erforderlich, dass Immobilien barrierefrei umgebaut werden. Ohne Zugang zu Darlehen wird dies bei breiten Bevölkerungsschichten künftig nicht mehr möglich sein, ebenso wenig wie eine energetische Sanierung. Und dies, obwohl gerade der letzte Punkt mit Steuermitteln sogar umfangreich unterstützt wird, sei es über öffentliche Förderprogramme oder über eigens eingerichtete Energieeffizienz-Agenturen.

Es werden also künftig weit weniger Bau- und Umbauprojekte finanziert werden als bislang. Dies betrifft aber nicht nur die Banken und deren Kunden. Perspektivisch wird darunter insbesondere auch die Baubranche, speziell das Bauhandwerk vor Ort leiden. Insbesondere mittelständische Handwerksbetriebe werden unmittelbar unter dieser Finanzgesetzgebung leiden, da ebenso häufig wie abgelehnte Kredite auch potentielle Aufträge für die Betriebe wegbrechen. Besonders im ländlichen Raum wird dies rasch zu spüren sein. Die Gefährdung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen ist hier die unweigerliche Folge. Mangels Steigerung der Eigenheimquote wird darüber hinaus der in vielen Regionen bereits stark angespannte Mietmarkt noch weiter belastet.

Schon während des Gesetzgebungsverfahrens hat nicht nur die Deutsche Kreditwirtschaft, sondern auch der Bundesrat auf die sich abzeichnenden und jetzt eintretenden Probleme ausführlich hingewiesen. Die Bundesregierung sah sich aber nicht in der Lage, hier Abhilfe zu schaffen – obwohl die eigentliche Richtlinie von ihrem Wortlaut her zumindest für den Bau und die Renovierung von Wohnimmobilien eine Ausnahme zulässt.

**Dies alles zeigt, dass der Gesetzgeber dringend korrigierend eingreifen muss. Denn ein wohlverstandener Verbraucherschutz kann nicht darin bestehen, diejenigen Bevölkerungsgruppen, die am dringendsten auf Kredite angewiesen sind, von diesen abzuschneiden.**

Hannover/Oldenburg, 30. Juni 2016

**Verbandsdirektor Georg Litmathe**  
Genossenschaftsverband Weser-Ems e. V.

**Präsident Thomas Mang**  
Sparkassenverband Niedersachsen

**Vorsitzender Karl-Wilhelm Steinmann**  
Landesvertretung der Handwerkskammern  
Niedersachsen

**Verbandsdirektor Heiner Pott  
Staatssekretär a. D.**  
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V.