

Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie an EU-Richtlinie anpassen - Eigene Wohnimmobilien tragen zur Entspannung im Wohnungsmarkt bei

Die Bundesregierung hat die EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie mit dem seit 21. März 2016 gültigen Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften in deutsches Recht umgesetzt. Die damit verbundenen Verschärfungen für die Vergabe von Immobilienkrediten, insbesondere für Eigentümer und Bauherren als Selbstnutzer von Wohneigentum, führen zur Besorgnis in der Finanzbranche, aber auch in der Immobilien- und Bauwirtschaft. Seit Inkrafttreten des Gesetzes melden verschiedene Sparkassenverbände im zweiten Quartal 2016 einen spürbaren Rückgang bei Immobilien-Darlehenszusagen. Demnach wurden in Bayern 10 Prozent, in Niedersachsen um 12 Prozent, in den neuen Bundesländern um 14 Prozent und in Baden-Württemberg sogar 20 Prozent weniger Immobilien-Darlehenszusagen als im zweiten Quartal des Vorjahres erteilt.

Zielsetzung der EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie 2014/17/EU ist es unter anderem, den Schutz der Verbraucher auf europäischer Ebene im Bereich der Kreditvergabe für Wohnimmobilien zu erweitern und den europäischen Markt für die Vergabe und Inanspruchnahme dieser Kredite zu harmonisieren. Dabei ist eine verantwortungsvolle Darlehensvergabe für die Banken und Sparkassen mit erhöhten Beratungsanforderungen und der Pflicht verbunden, die Schuldendienstfähigkeit des Verbrauchers zu prüfen, um eine Überschuldung zu vermeiden. In der EU-Richtlinie ist dazu vermerkt, dass diese verschärften Regelungen nicht bei Kreditverträgen angewendet werden sollen, die zur Renovierung der eigenen Wohnimmobilie dienen. Aber genau diese Einschränkung hat die Bundesregierung bei der Umsetzung in nationales Recht nicht übernommen. Da eine nicht ordnungsgemäße Kreditwürdigkeitsprüfung beim Darlehensgeber zu empfindlichen Sanktionen führen kann und keine Verordnung für eine einheitliche Vergabepaxis der Banken und Sparkassen besteht, erfolgt seit Einführung des Gesetzes eine spürbar restriktivere Darlehensvergabe.

Besonders betroffen sind zum einen jüngere Menschen, die sich Wohneigentum schaffen wollen. Hier kommt zum Tragen, dass bei der Prüfung der Kreditwürdigkeit ausschließlich die Bonität des Kreditnehmers und nicht die Bonität eines Bürgen oder weiteren persönlichen Sicherheitengebers berücksichtigt werden darf.

Positionspapier der Aktion „Impulse für den Wohnungsbau“ zur deutschen Umsetzung der EU- Wohnimmobilienkreditrichtlinie

September 2016

Zum anderen werden durch die neuen Regelungen insbesondere ältere Menschen benachteiligt, die einen Kredit zur energetischen Sanierung oder zum altersgerechten Umbau ihrer eigenen Wohnimmobilie benötigen. Bis zum 20. März 2016 wären solche Baumaßnahmen in der Regel finanziert worden, da das Darlehen durch den Grundbesitz besichert gewesen wäre. Doch das hauptsächliche Abstellen auf den Wert des Grundstücks ist für die Kreditwürdigkeitsprüfung jetzt nicht mehr zulässig.

Folge ist, dass Immobilien-Darlehenszusagen erschwert werden oder gar nicht mehr gegeben werden können. Es kann aber nicht Absicht des Gesetzgebers sein, mit den neuen Regelungen bestimmte Verbrauchergruppen von der Finanzierung eigengenutzter Immobilien auszuschließen, weil sie oder die Bürgen ihre Immobilie nicht mehr wie bisher zur Kreditbesicherung einbringen können.

Hier ist die derzeitige nationale Umsetzung auch unter dem Aspekt, dass die europäische Wohnimmobilienkreditrichtlinie Ausnahmeregelungen für barrierefreie - also altersgerechte - Umbaumaßnahmen zulässt, besonders zu kritisieren.

Angesichts der Tatsache, dass in Deutschland jährlich über 400.000 neue Wohnungen gebaut werden müssten, ist die Vergabe von Immobilien-Darlehen an junge Menschen und Familien zum Aufbau von Wohneigentum als Altersvorsorge ein wichtiger Baustein, der zu mehr Wohnung und somit zur Entlastung angespannter Wohnungsmärkte führt. Zudem besteht die Notwendigkeit, dass für die Umsetzung der in Deutschland angestrebten Ziele zur Energiewende wesentlich mehr energetisch saniert und unter Betrachtung der demografischen Entwicklung ein spürbarer Anstieg beim altersgerechten Umbau vorhandener Immobilien erreicht werden muss. Gerade in diesen Bereichen wird sich die restriktive Zusage von Immobiliendarlehen aber negativ auswirken.

Vor diesem Hintergrund fordern die unterzeichnenden Verbände der Planer, der Bau- und Immobilienwirtschaft sowie die Industriegewerkschaft BAU von der Bundesregierung die umgehende Anpassung des seit 21. März 2016 gültigen Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften an das Regelungsniveau der EU-Richtlinie. Um die mit dem Umsetzungsgesetz bereits eingetretene negative Entwicklung umzukehren, sollten die Vorschriften zur Kreditwürdigkeitsprüfung schnellstmöglich korrigiert und die in der EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie dafür gegebenen Regelungen genutzt werden.

Positionspapier der Aktion „Impulse für den Wohnungsbau“ zur deutschen Umsetzung der EU- Wohnimmobilienkreditrichtlinie

September 2016



Die folgenden Teilnehmer der Aktion "Impulse für den Wohnungsbau" zeichnen dieses Positionspapier:

Arbeitsgemeinschaft Mauerziegel e.V. (AMz)

Schaumburg-Lippe-Straße 4
53113 Bonn

BAKA Bundesverband Altbauerneuerung e.V.

Elisabethweg 10
13187 Berlin

Bundesarchitektenkammer e.V. (BAK)

Askanischer Platz 4
10963 Berlin

Bund Deutscher Architekten (BDA)

Köpenicker Straße 48/49
10179 Berlin

Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e.V. (BDB)

Willdenowstraße 6
12203 Berlin

Bund Deutscher Innenarchitekten e.V. (BDIA)

Köpenicker Straße 48/49
10179 Berlin

Bundesverband Baustoffe - Steine und Erden e.V. (BBS)

Kochstraße 6-7
10969 Berlin

Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel e.V. (BDB)

Am Weidendamm 1A
10117 Berlin

Bundesverband der Deutschen Transportbetonindustrie e.V.

Kochstraße 6-7
10969 Berlin

Positionspapier der Aktion „Impulse für den Wohnungsbau“ zur deutschen Umsetzung der EU- Wohnimmobilienkreditrichtlinie

September 2016

Bundesverband der Deutschen Ziegelindustrie e.V.

Schaumburg-Lippe-Straße 4
53113 Bonn

Bundesverband Großhandel, Außenhandel, Dienstleistungen e.V. (BGA)

Am Weidendamm 1 A
10117 Berlin

Bundesverband Flachglas e.V. (BF)

Mülheimer Straße 1
53840 Troisdorf

Bundesverband Leichtbeton e.V.

Sandkaulerweg 1
56564 Neuwied

Bundesverband der Gipsindustrie e.V.

Kochstraße 6-7
10969 Berlin

Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. (BFW)

Französische Straße 55
10117 Berlin

Bundesverband Kalksandsteinindustrie e.V.

Entenfangweg 15
30419 Hannover

Bundesverband Porenbetonindustrie e.V.

Kochstraße 6-7
10969 Berlin

Bundesverband in den Gewerken Trockenbau und Ausbau e. V. (BIG)

Olivaer Platz 16
10707 Berlin

Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau e.V. (DGfM)

Kochstraße 6-7
10969 Berlin

Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V. (HDB)

Kurfürstenstraße 129
10785 Berlin

Positionspapier der Aktion „Impulse für den Wohnungsbau“ zur deutschen Umsetzung der EU- Wohnimmobilienkreditrichtlinie

September 2016

Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt (IG BAU)

Olof-Palme-Straße 19
60439 Frankfurt

Industrieverband Werkmörtel e.V. (IWM)

Düsseldorfer Straße 50
47051 Duisburg

Verein Deutscher Zementwerke e.V. (vdz)

Kochstr. 6-7
10969 Berlin

Verband Fenster + Fassade (VFF)

Walter-Kolb-Str. 1-7
60594 Frankfurt a.M.

Verband Privater Bauherren e.V. (VPB)

Chausseestr. 8
10115 Berlin

Zentralverband des Deutschen Baugewerbes (ZDB)

Kronenstraße 55 – 58
10117 Berlin

Koordination

Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau e.V. (DGfM)
Kochstraße 6-7
10969 Berlin

Weitere Informationen finden Sie unter: www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de

Berlin, den 05.09.2016