Neue Regularien - Erschwerte Bedingungen bei der Kreditvergabe

Eigentlich sind die Zeiten so günstig wie nie für Häuslebauer. Spätestens seit der Entscheidung der Europäische Zentralbank, den Leitzins Anfang 2016 erstmals auf null Prozent zu senken, sind im Sog dieser Konjunkturmaßnahme auch in Deutschland die Zinsen für Baukredite und Immobiliendarlehen auf ein historisches Tief gefallen. Sehr zur Freude all jener, die eine Eigentumswohnung oder ein Häuschen kaufen oder zum Bauherren werden wollen. Doch längst nicht allen Bankkunden ist dieser Tage nach dem Besuch in der Kreditabteilung noch zum Lachen zumute. Denn: Häufiger ➤

Foto: VadimGuzhva - fotolia.com

EXPERTENMEINUNGEN

Am 21. März 2016 trat die neue Wohnimmobilienkreditrichtlinie in Kraft. Die neue Richtlinie erschwert es Bürgern, an Wohneigentum zu kommen. Führte die neue Richtlinie nach einem guten halben Jahr seit Inkrafttreten bereits zu Rückgängen in Ihrem Immobiliengeschäft, da manche Kredite schlichtweg nicht mehr gewährt wurden?

„Die Wohnimmobilienkreditrichtlinie hat vor allem die Kreditvergabe an Senioren und junge Familien erschwert. Die Regelungen schränken aus unserer Sicht das Recht auf Selbstbestimmung ein. Wer ein Eigenheim erwerben will, muss seine zur Finanzierung aufgenommenen Darlehen bis zum Renteneintritt weitgehend zurückbezahlt haben oder die Rückzahlungsrate nachweislich aus seinen zu erwartenden Renteneinkünften bestreiten können. Will eine Familie also heute ein Haus erwerben könnte die Finanzierung am rechnerischen Renteneintritt scheitern, und dies obwohl sie für diesen Zeitpunkt den Verkauf/ Umzug in eine kleinere Einheit geplant haben."

Jürgen Schäfer, Bereichsleiter Bauen und Wohnen, Volksbank Stuttgart eG

„Die WoKri hat für Unsicherheit gesorgt. Das haben wir besonders in der Startphase beobachtet. Zu Beginn gingen die Darlehenszusagen von Banken deutlich zurück. Nun haben sich die meisten Kreditgeber aber mit der WoKri arrangiert. Auch wir als Immobilienfinanzierer mussten uns erst auf die Veränderungen einstellen. Für unsere Finanzierungsberater hat sich die WoKri schnell als neuer Standard etabliert. Wir bemerken aber, dass vielen Kunden die Umstellung immer noch schwerfällt. Unsere Experten beantworten Ihnen deshalb gerne alle Fragen zur WoKri in einem persönlichen Beratungsgespräch."

Holger Thieme, Direktor Region Süd Hüttig & Rompf AG

Oftmals sind gerade jüngere Familien die Leidtragenden der neuen Richtlinie

als früher wird zwischenzeitlich so manchem Antragsteller die gewünschte Finanzierung des Eigenheims verwehrt.

Immobilienkrise in Spanien war maßgeblicher Grund für die neue Wohnimmobilienkreditrichtlinie der EU

Schuld daran sind die verschärften Bedingungen bei der Kreditvergabe, die seit diesem Frühjahr bundesweit gelten und von allen deutschen Geldhäusern berücksichtigt werden müssen. Das neue Regelwerk basiert auf der so genannten Wohnimmobilienkreditrichtlinie (WIKR) der Europäischen Union, die mit dem Grundgedanken entwickelt und verabschiedet wurde, die Verbraucher vor einer Überschuldung zu schützen und eine Immobilienblase zu verhindern. Entscheidender Impuls für diese Maßnahme war nicht zuletzt die spanische Immobilienkrise, die zahlreiche Eigentümer in die Privatinsolvenz getrieben hat, weil sie mit der Rückzahlung ihrer mitunter zu leichtfertig vergebenen Immobilienkredite überfordert waren. Nun müssen die Banken bei der Kreditvergabe einiges genauer als früher hinschauen und die Kreditwürdigkeit des Kunden wesentlich umfangreicher prüfen, was seit der Umsetzung der Richtlinie in Deutschland zu einigen Kontroversen und auch Kritik an der neuen Praxis geführt hat.

So beklagt etwa der Deutsche Sparkassen- und Giroverband (DSGV), dass er seither deutlich weniger Wohnungsbaukredite vergeben hat. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum sei das Volumen im ersten Halbjahr um fast neun Prozent gesunken, so ein DSGV-Sprecher. Es sei zu vermuten, dass dies eine spürbare Folge der neuen EU-Richtlinie sei. Insgesamt hätten die Sparkassen in den ersten sechs Monaten zwar 24 Milliarden Euro an Wohnungskrediten vergeben, die Kurve gehe aber eindeutig nach unten, so der Sprecher: „Es ist immer noch ein Geschäft, das gut läuft, aber es gibt Bremsspuren."

Besonders jüngere Familien und ältere Menschen sind vom neuen Regelwerk betroffen

Betroffen von den erschwerten Rahmenbedingungen bei der Kreditvergabe sind nach bisheriger Einschätzung der Finanzexperten insbesondere junge Familien und ältere Menschen, die beispielsweise ein größeres Darlehen benötigen, um ihr Eigenheim barrierefrei umbauen zu lassen. Welche Kriterien angelegt werden müssen, steht in dem so genannten ESIS-Merkblatt der EU, in dem 15 Prüfpunkte aufgeführt werden und das den Bankkunden als zusätzliches Formular ausgehändigt werden muss. Geprüft werden muss demnach unter anderem, ob das Einkommen konstant über Jahre zur Verfügung steht. Dabei kann es beispielsweise auch von Bedeutung sein, ob ein junges Paar Kinder möchte und sich das Einkommen dadurch möglicherweise verringert. Ebenso ergeht es Rentnern, die ein Darlehen für einen Umbau beantragen. Bei der Bearbeitung des Antrags stellt sich für die Bank nun unter anderem die Frage nach der Lebenserwartung

EXPERTENMEINUNGEN

„Grundsätzlich ist es zu begrüßen, dass der Gesetzgeber Rahmenbedingungen schafft, die dem Schutz des Verbrauchers vor einer Überschuldung dienen. Mit der neuen Wohnimmobilienkreditrichtlinie ist man jedoch über dieses Ziel hinausgeschossen. Für ältere Menschen ist es nun sehr viel schwieriger, die Finanzierung eines Eigenheims zu realisieren, da die Kreditrückzahlung innerhalb der statistischen Lebenserwartung gewährleistet sein muss. Auch junge Familien werden vor hohe Hürden gestellt. Die Banken sind von der Überregulierung ebenfalls betroffen. Ihnen entsteht ein immenser Mehraufwand."

Peter Selzer, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht und Bereichsleiter Marktfolge bei der PSD Bank RheinNeckarSaar eG

„Mit Verwunderung habe ich die Nachrichten gelesen, dass die Einführung der neuen Kreditrichtlinien keine Probleme bereiten würde. Unsere Erfahrung sieht hier anders aus. Aus unserer Sicht sind in den letzten sechs Monaten die Unterschiede zwischen den Banken deutlich größer geworden. Die Ablehnungsquote, die Anforderungen an das eingesetzte Eigenkapital oder Tilgungshöhe haben sich regelmäßig zum Nachteil der Kunden verändert. Auch, wenn wir bisher fast alle Kreditanfragen realisieren konnten, ist für uns die Suche nach der richtigen Bank für den Kunden mit einem höheren Zeitaufwand verbunden."

Tilmann Speck, Geschäftsführer Plan F Finanzdienstleistungen GmbH

Foto: drubig-photo - fotolia.com

Foto: blende11.photo - fotolia.com

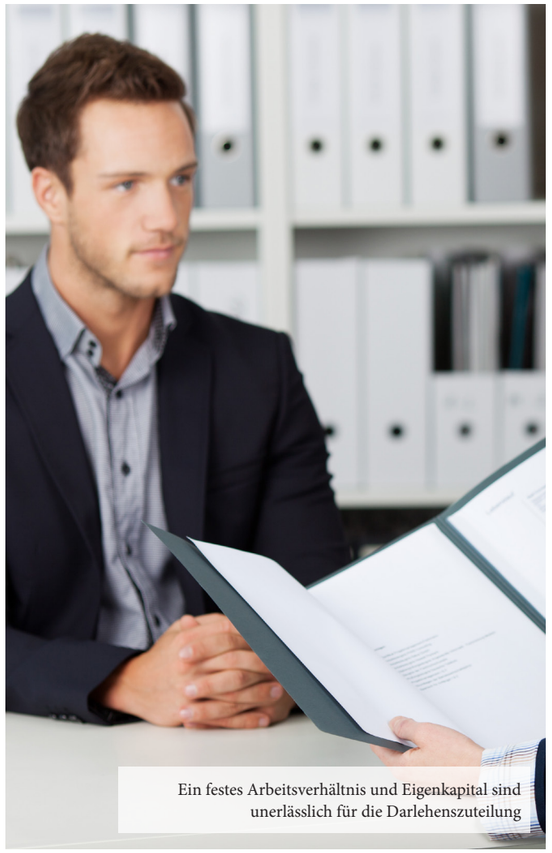
EXPERTENMEINUNGEN

„Bei der Volksbank am Württemberg eG mussten bisher nur in Einzelfällen Kreditanfragen aufgrund der neuen Gesetzgebung abgelehnt werden. Generell sehen wir eine wesentliche Problematik darin, dass es für ältere Menschen die Wohneigentum besitzen, aufgrund niedrigerem Einkommen im Rentenalter schwierig wird, Finanzierungen – beispielsweise für den altergerechten Umbau - zu erhalten. Die Kreditwürdigkeit des Kunden steht im Vordergrund, der Wert der Immobilie steht an zweiter Stelle. Die Volksbank am Württemberg eG erarbeitet daher mit besonderem Engagement gemeinsam mit dem Kunden individuelle Lösungsansätze.“

Armin Hornung, Vorstand (Vorsitzender)
Volksbank am Württemberg eG

„Generell sehen wir es als sinnvoll an, wenn Verbraucher vor wackeligen Finanzierungen geschützt werden. Die ganzheitliche Betrachtung sollte auch bei einem Hauskauf immer im Vordergrund stehen. Da wir seit je her mit unserem Computer-Finanz-Gutachten (CFG) arbeiten und unsere Kunden ganzheitlich beraten, haben wir von den neuen Regularien so gut wie nichts gemerkt. Bei den teilweise überhitzten Immobilienmärkten macht es tatsächlich Sinn einen genauen Blick auf die Finanzierung und vor allem das gesamte „rund herum“ zu werfen.“

Daniel Pertschi,
Global Finanz AG



Ein festes Arbeitsverhältnis und Eigenkapital sind unerlässlich für die Darlehenszuteilung

und der Einschätzung, ob eine vollständige Rückzahlung des Kredits noch realistisch erscheint. Von noch größerer Bedeutung als früher ist zudem das Arbeitsverhältnis. Wer nur einen befristeten Vertrag vorweisen kann, hat seit dem Frühjahr ziemlich schlechte Karten. Gleichzeitig ist ein hohes Eigenkapital so wichtig wie nie, woran es häufig jungen Familien oder Rentner mangelt.

Immobilie selbst zählt nicht mehr als Sicherheit, sondern nur noch die Höhe des Einkommens des Antragstellers

Die wohl entscheidende Änderung aber ist, dass die Immobilie selbst nicht mehr als Sicherheit für einen Baukredit oder ein Immobiliendarlehen zählt. Eine Neuerung, die für viele Antragsteller nur schwer zu verstehen ist. Bisher galt in Deutschland die Regel, dass die Wohnung oder das Haus, also das neue Eigenheim, der kreditgebenden Bank neben dem Haushaltseinkommen eine zusätzliche Sicherheit für das Darlehen darstellt. Laut der neuen EU-Richtlinie darf die Bank künftig aber nur noch die Höhe des Einkommens der Antragsteller bewerten und wie sicher dieses ist. Dadurch haben es einerseits junge Familien schwerer, deren Einkommensentwicklung nicht genau vorhersehbar ist. Und auch Rentner könnten durch dieses Kriterium bei der Kreditvergabe durchfallen, weil das meist schuldenfreie Haus nicht mehr als Sicherheit zählt und nur die womöglich niedrige monatliche Rente bewertet wird. Ungleich schwerer als früher haben es zudem auch die vielen Selbstständigen, deren monatlichen Einkünfte oft stark schwanken.

Kunden werden vor möglicher Zwangsvollstreckung und dem Verlust der Immobilie bewahrt

Der Ärger bei manchen Betroffenen ist verständlicherweise groß: Wer bis vor wenigen Monaten noch völlig problemlos einen Kredit bekommen hätte, muss sich nun plötzlich von seinem womöglich lang gehegten Traum von den eigenen vier Wänden verabschieden. „Es läuft auf ein Abschlussverbot für die Bank hinaus, wenn sich abzeichnet, dass der Kredit nicht rückzahlbar ist“, betont Frank-Christian Pauli, Bankreferent des Verbraucherzentrale Bundesverbands. Es sei grundsätzlich ja auch nicht schlecht, wenn Verbraucher vor einer wackeligen Finanzierung geschützt würden. Dann werde ein Kunde auch vor einer möglichen Zwangsvollstreckung und dem Verlust der Immobilie als Folge bewahrt. Anderseits könne ein Kunde dank der neuen Richtlinie nun jederzeit kündigen, so Pauli, wenn die Bank oder die Sparkasse die Transparenz- und Prüfpflichten vernachlässigt hat. Und das, ohne eine Vorfälligkeitsentschädigung zahlen zu müssen.

Zu den spürbaren Auswirkungen gehört derzeit zudem, dass die Kreditabteilungen der Banken und Sparkassen

EXPERTENMEINUNGEN

„Grundsätzlich begrüßen wir die EU-weite Harmonisierung und Stärkung des Verbraucherschutzes bei Immobiliendarlehen, weil sie Rechtsklarheit schafft und die Transparenz in der Beratung erhöht. In der Commerzbank hat sich die Wohnimmobilienkreditrichtlinie nicht negativ auf unser Neugeschäft ausgewirkt -wir sind im ersten Halbjahr 2016 bei der privaten Baufinanzierung weiter gewachsen. Ein Grund für das stabile Wachstum: Im Rahmen unserer Kreditvergabe haben wir bisher schon immer die langfristige Zahlungsfähigkeit unserer Kunden geprüft und nicht nur die Zahlungsfähigkeit zum Zeitpunkt der Kreditvergabe. Damit weisen wir unsere Kunden - auch unabhängig von den Vorgaben der Wohnimmobilienkreditrichtlinie - auf die möglichen Risiken hin, die mit der Aufnahme einer Baufinanzierung verbunden sind.“

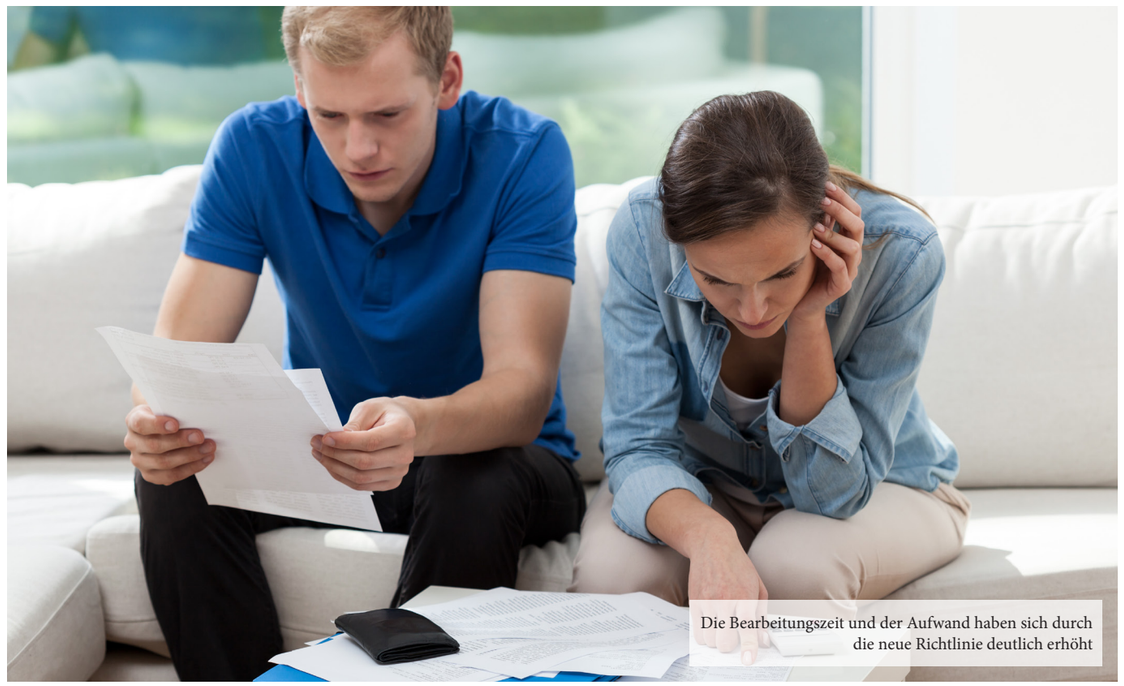
Dipl. Kaufmann Johannes Kube, Direktor,
Commerzbank AG, Niederlassung Stuttgart

“Wir haben von den neuen Wohnimmobilienkredit-Richtlinien noch keine Einbuße erfahren müssen. Dennoch ist es sicher denkbar, dass bestimmte Gruppen wie zum Beispiel junge Familien oder Rentner, offensichtlich Schwierigkeiten beim Kreditzugang bekommen werden. Die Idee dahinter ist, Exzesse am Immobilienmarkt wie beispielsweise in den USA während der Finanzkrise 2007 zu vermeiden. Aber der Immobilienmarkt in Deutschland wächst im Vergleich zu anderen Ländern gemäßigt. Hinzu kommt, dass aufgrund der aktuellen Niedrigzinspolitik in Deutschland, die Immobilienfinanzierungen mit überdurchschnittlich viel Eigenkapital unterlegt sind. Damit die Wohnimmobilienkredit-Richtlinien den Immobilien & Finanzierungsmarkt langfristig nicht schaden, sind sicherlich noch einige Optimierungen notwendig.“

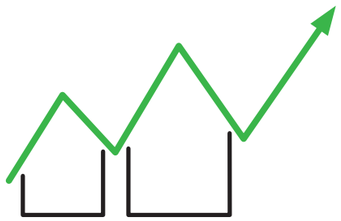
Yvonee Lüer, Geschäftsführerin
Best Finance Immobilien GmbH

Foto: contrastwerkstatt - fotolia.com, Natalia Merzlyakova - fotolia.com

Foto: adrian_ilie825 - fotolia.com



Die Bearbeitungszeit und der Aufwand haben sich durch die neue Richtlinie deutlich erhöht



KIENLE & KLAMT
IMMOBILIENBEWERTUNG – HOME STAGING

Beratung rund um Ihre Immobilie bei Kauf und Verkauf

Ihr Sachverständiger für **Immobilienbewertung**
Ergebnis → Sicherheit für eine gute Entscheidung

Ihr Experte für **Home Staging**
Ergebnis → Zügiger Verkauf Ihrer Immobilie zum bestmöglichen Preis

Damit Sie eine sichere und gute Entscheidung für Ihre Immobilie treffen können, beraten wir Sie gerne.

Wir freuen uns auf Sie.
Tel. 0711 / 67 23 153 – info@kienle-klamt.de

„Das Wichtigste an der Immobilie ist der Mensch" – J. Ehrlich

wegen der Neuregelung und dem geänderten Prüfverfahren meist stärker beansprucht sind als bisher. „Unsere Erfahrungen zeigen, dass die neue Wohnimmobilienkreditrichtlinie den Aufwand für Kunden und Bank generell erhöht und die Prozesse komplexer gemacht hat", betont ein Sprecher der Landesbank Baden-Württemberg (LBBW) auf Anfrage von smartLiving. Auch die Verbraucherschützer raten daher dazu, rechtzeitig einen Termin bei der Bank zu vereinbaren, da unter Umständen mit einer längeren Bearbeitungszeit gerechnet werden muss. Wichtig sei, alle Unterlagen für den Kreditantrag auf dem aktuellsten Stand halten, damit es nicht zu Problemen kommt und sich die Bearbeitungszeit weiter verlängert. Denn trotz der neuen Richtlinie werden natürlich nach wie vor zahlreiche Darlehen vergeben: Dass Verbraucher mit einer guten Kreditwürdigkeit jetzt plötzlich keine Darlehen mehr bekommen, sei nicht zu erkennen, sagt Dorothea Mohn vom Bundesverband der Verbraucherzentralen. Sie habe den Eindruck, dass einige Institute dramatisieren. „Da wird jetzt auch viel geklappert."

Politiker wollen rasch die aufgetretenen Probleme und Unsicherheiten beseitigen

So oder so: Welche Auswirkungen die neue EU-Richtlinie hierzulande nun tatsächlich langfristig auf die Immobilienkreditvergabe hat oder ob sich die Situation durch Regulierungsmechanismen wieder beruhigt, lässt sich nach Einschätzung der Experten gesichert noch nicht abschließend bewerten. Welche dauerhaften Veränderungen sich aus diesem Grund für das Neugeschäftsvolumen ergeben, so der LBBW-Sprecher, sei derzeit noch nicht verlässlich festzustellen. Fest steht indessen, dass die Unsicherheit bei vielen groß ist, weshalb das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz mit ihrem SPD-Minister Heiko Maas die Bankenwirtschaft und versammelten Verbraucherschützer nun jüngst zu einem runden Tisch eingeladen hat, „um die im Zusammenhang mit der Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie aufgetretenen Probleme bei der Immobilienkreditvergabe zu besprechen." Die ersten Ergebnisse stehen noch aus. Gleichzeitig hat auch die CDU/CSU-Bundestagsfraktion gefordert, in diesem Punkt schnell Klarheit zu schaffen. Die aktuelle Praxis zeige, so die finanzpolitische Sprecherin Antje Tillmann, dass einige Banken nach der Umsetzung der europäischen Kreditrichtlinie mehreren Altersgruppen die Finanzierung des Eigenheims verwehren. Das sei weder im Gesetz angelegt noch beabsichtigt. „Wir fordern den Bundesjustizminister auf", so Antje Tillmann, „die rechtlichen Unsicherheiten sowohl für die Banken als auch für die Kreditnehmerinnen und Kreditnehmer rasch zu beseitigen, damit wieder alle Altersgruppen die Möglichkeit der Eigenheimfinanzierung erhalten."

© Autor: Markus Heffner

Der Besitz einer Immobilie bedeutet vielen Menschen langfristige Wertsteigerung und dauerhaften Inflationsschutz. Sind diese Immobilien finanziert, stellt die monatliche Abtragung für viele Jahre einen bedeutenden Anteil an den persönlichen Ausgaben dar. Was zählt, ist ein Partner, der den aktuellen Zinsmarkt für Sie im Blick behält. Wie die GLOBAL-FINANZ: seit über 35 Jahren zuverlässiger Ansprechpartner zu allen Fragen rund um private und berufliche Absicherung sowie zu zukunftsorientierten Anlage- und Vorsorgestrategien.

Wir helfen Ihnen dabei, rechtzeitig optimale Konditionen festzuschreiben und alle Sparpotenziale auszuschöpfen: Sichern Sie sich günstige Zinsen für Ihre **Anschlussfinanzierung** oder die mögliche Festschreibung der Zinsen von morgen mit einem **Forward-Darlehen**. Nutzen Sie eine passgenaue Finanzierung für **Modernisierungen** – energieeffizient, umweltbewusst und vor allem kostensparend. Und für **An- und Umbauten**, z. B. einen neuen Wintergarten oder ein modernes Bad für ein langes, altersgerechtes Wohnen in den eigenen vier Wänden

Patrick Zanke

Finanz- und Versicherungsmakler
Geschäftsstellenleiter für GLOBAL-FINANZ
Seegartenstraße 5 · 71364 Winnenden Telefon: 07195 4150291 · Telefax: 07195 5909390 Mobil: 0163 7292653
PZanke@Global-Finanz.de
www.Global-Finanz.de

GLOBAL FINANZ

Foto: Photographee.eu - fotolia.com, fotomek - fotolia.com