

EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie

Die Auswirkungen auf Verbraucherinnen und Verbraucher - Änderungen bei der Antragsstellung?

VORTRAG IM BAUZENTRUM MÜNCHEN AM 8.11.2016

verbraucherzentrale

Bayern

Sascha Straub, Referatsleiter Finanzdienstleistungen

UMSETZUNG DER RICHTLINIE

- Die Wohnimmobilienkreditrichtlinie (WoKRi) wurde zum 21. März 2016 in Deutsches Recht umgesetzt
- Dabei wurden auch neue Regelungen zur Kreditwürdigkeitsprüfung ergänzt:

Kernaussage: *Der Kreditgeber soll nur demjenigen einen Kredit geben, bei dem wahrscheinlich ist, dass die Vertragspflichten auch erfüllt werden können (Schutz vor finanzieller Überforderung)*

- Die WoKRi ist europäisch zu verstehen! Reaktion auf Folgen der US-Subprime-Krise in einigen EU-Mitgliedsländern (z.B. Spanien); Stichwort: Unverantwortliche Kreditvergabe
- **Andere Gefahren für Kreditnehmer in Deutschland:** Zu geringes Eigenkapital, Schrottimmobilien, umfangreiche Kreditsicherheiten

KRITIK AN DER UMSETZUNG

Gesetzgeber habe über das Ziel hinaus geschossen:

- Aktueller Rückgang der Vergabe von Immobilienkrediten durch verschärfte Bonitätsprüfung und damit verbundenen möglichen Haftungsrisiken des Kreditgebers
- Nachteile für bestimmte Kreditnehmergruppen die über geringe Einnahmen verfügen (z.B. Senioren, junge Familien) und denen vorsorglich kein Kredit gewährt wird
- Rechtsunsicherheit bei der Vergabe von Krediten für Umbauten, Gebäudesanierungen, Immobilienrente und Anschlussfinanzierungen

BEWERTUNG DER KRITIK I

Niedrige Beschwerdequote

- Rund **13.000** Beratungen zu Verbraucherbeschwerden über Immobilienkredite bei den Verbraucherzentralen (Zeitraum Mrz. bis Okt. 2016)
- Im gleichen Zeitraum aber nur **8** Beschwerden zur Kreditwürdigkeitsprüfung (0,06 %)

Bislang „nur“ Zielgruppe Senioren betroffen

- Die vorliegenden Beschwerdefälle betreffen ausschließlich Kreditnehmer, die wegen zu hohen Alters keinen Kredit bekommen
- Dies war bereits vor der WoKRi übliche Praxis
Grund: Altersdiskriminierung bei der Kreditvergabe ist zulässig und wird von Banken schon immer angewendet

Marktwächter Finanzen wird dieses Thema genauer untersuchen:

- Verbraucherzentralen sammeln Beschwerdefälle über Benachteiligungen von Kreditnehmern durch die WoKRi

BEWERTUNG DER KRITIK II

Spielräume der Richtlinie nutzen

- Die Richtlinie sieht geringere Anforderungen an die Kreditwürdigkeitsprüfung vor, wenn der Kredit für den Bau oder Renovierung verwendet wird. Diese Regelung wurde nicht ins Deutsche Recht aufgenommen

Nachjustierungen werden derzeit im Bundesrat diskutiert:

- Erleichterungen für Umbau- und Sanierungsfinanzierung sind durchaus sinnvoll.
- Auch die Prüfungsmaßstäbe für Umschuldungen oder Anschlussfinanzierung sowie der Immobilienrente sind im Gespräch

AUSWIRKUNGEN IN DER PRAXIS

Die WoKRi verbietet weder die Kreditvergabe an bestimmte Zielgruppen (junge Leute, Senioren) noch wegen bestimmter Zwecke. Wir haben es mit anfänglichen Auslegungshürden zu tun.

- Kreditwürdigkeitsprüfung ist nicht neu, aber erstmals gesetzlich vorgeschrieben und sanktioniert (Druck auf Kreditgeber)
- Die Thematik Kreditwürdigkeitsprüfung aktiv bei der Bank ansprechen. Bei Ablehnung die Ursachen hinterfragen
- In Zweifelsfällen Kreditaufnahmen verschieben. Rechtliche Anpassungen sind zu erwarten (Bundesratsinitiative)
- Negative Erfahrung an fdl@vzbayern.de melden

FAZIT / FORDERUNGEN

- Keine Panik! Gegenwärtig gibt es kein strukturelles Problem bei der Umsetzung. Es muss weiter beobachtet werden. Nachjustierungen laufen
- Bestehende Rechtsunsicherheiten müssen durch Auslegungsvorschriften der WoKRi ausgeräumt werden. Hier sind die Kreditinstitute gefordert konkrete Auslegungsprobleme zu benennen
- Den erleichterten Zugang zu Krediten für Reparatur, Renovierung und Umbaumaßnahmen sieht die WoKRi vor. Dies sollte auch umgesetzt werden
- Keine weiteren Prüfungshürden für Kreditnehmer bei der Anschlussfinanzierung, wenn bislang die Darlehensverpflichtungen erfüllt worden sind

Impressum

Verbraucherzentrale
Bayern e.V.

Mozartstraße 9
80336 München

info@vzbayern.de

www.verbraucherzentrale-bayern.de

verbraucherzentrale

Bayern