



Dringlichkeitsantrag

der Abgeordneten **Hubert Aiwanger, Florian Streibl, Alexander Muthmann, Prof. (Univ. Lima) Dr. Peter Bauer, Dr. Hans Jürgen Fahn, Günther Felbinger, Thorsten Glauber, Eva Gottstein, Joachim Hanisch, Johann Häusler, Dr. Leopold Herz, Nikolaus Kraus, Peter Meyer, Prof. Dr. Michael Piazzolo, Bernhard Pohl, Gabi Schmidt, Dr. Karl Vetter, Jutta Widmann, Benno Zierer** und **Fraktion (FREIE WÄHLER)**

Junge Familien und Senioren bei Wohnungskrediten nicht diskriminieren

Der Landtag wolle beschließen:

Die Staatsregierung wird aufgefordert, sich auf Bundesebene für eine deutliche Nachbesserung des Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften einzusetzen.

Dabei sind insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen:

1. Es muss gewährleistet werden, dass junge Familien nicht auf Wohneigentum verzichten müssen, weil als „Risikofaktor“ (§ 505b Abs. 2 BGB) die Möglichkeit von Erziehungsurlaub einkalkuliert werden muss. Diesem Anliegen könnte vermutlich schon dadurch Rechnung getragen werden, dass der Bundesgesetzgeber von der in Art. 18 Abs. 3 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie vorgesehenen Option Gebrauch machen würde. Dort heißt es: „Die Kreditwürdigkeitsprüfung darf sich nicht hauptsächlich darauf stützen, dass der Wert der Wohnimmobilie den Kreditbetrag übersteigt, oder auf die Annahme, dass der Wert der Wohnimmobilie zunimmt, es sei denn, der Kreditvertrag dient zum Bau oder zur Renovierung der Wohnimmobilie.“ Entsprechend wäre eine Änderung des § 505b BGB erforderlich.
2. Ältere Menschen dürfen durch die Regelungen nicht benachteiligt werden. Ab einem gewissen Alter wird es immer unwahrscheinlicher, dass die statistische Restlebensdauer für die Rückzahlung eines Kredits, beispielsweise für den altersgerechten Umbau einer Wohnung oder eines Hauses, ausreicht. Die derzeitige Regelung könnte dazu führen, dass diese Personengruppe zur Veräußerung ihrer Immobilie bei nicht genügend Eigenka-

pital gezwungen ist, weil der Immobilienwert (unter Inanspruchnahme einer grundpfandrechtlichen Absicherung) bei der Kreditvergabe nicht berücksichtigt werden darf. Die Regelung in Art. 18 Abs. 3 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie sieht die Möglichkeit vor, bei Renovierungen auch dann einen Kredit zu gewähren, wenn er hauptsächlich auf den Wert der Immobilie gestützt wird.

3. Auch für jüngere Menschen muss klargestellt werden, dass die Kreditwürdigkeit nicht allein deshalb gefährdet wird, weil die Finanzierungslaufzeiten des Kredits über das Renteneintrittsalter hinausgehen.
4. Ferner muss sichergestellt werden, dass Kreditnehmern, die vor Inkrafttreten der neuen Regelungen einen Kredit zu anderen Bedingungen aufgenommen haben, eine Anschlussfinanzierung oder Stundung nicht allein aufgrund der neuen Regelungen versagt werden muss.
5. Darüber hinaus muss gewährleistet werden, dass Gebäudesanierungen (Energetische Gebäudesanierung) mit grundpfandrechtlicher Absicherung wieder möglich werden. Die derzeitigen Regelungen führen dazu, dass eine grundpfandrechtliche Absicherung selbst dann nicht mehr möglich ist, wenn der ursprünglich bestehende Immobilienkredit bereits weitgehend oder vollständig zurückbezahlt wurde.

Begründung:

Der Bundesgesetzgeber hat die Richtlinie 2014/17/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Februar 2014 über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher und zur Änderung der Richtlinien 2008/48/EG und 2013/36/EU und der Verordnung (EU) Nr. 1093/2010 (Wohnimmobilienkreditrichtlinie, ABl. L 60 vom 28. Februar 2014, S. 34) am 11. März 2016 durch das Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften in deutsches Recht umgesetzt, das grundsätzlich zum 21. März 2016 in Kraft getreten ist.

Bei der Umsetzung in nationales Recht hat der Bundesgesetzgeber die europäischen Vorgaben teils deutlich verschärft. So wurden die Regelungen zur erstmaligen und laufenden Überwachung der Bonität des Kreditnehmers (Kreditwürdigkeitsprüfung) in erheblich verschärfter Form in nationales Recht umgesetzt.

Zum einen darf nach der neuen Regelung eine Bank einen Immobilienkredit nur noch dann gewähren, wenn er „innerhalb der statistischen Lebenserwartung des Kreditnehmers vollständig zurückgeführt werden kann“. Zum anderen dürfen die Kreditinstitute den Wert der Immobilie bei der Einschätzung der Kreditwürdigkeit nicht mehr als Hauptkriterium wählen. Das hat zur Folge, dass Haushalte ohne hinreichendes Eigenkapital bei einer Finanzierung künftig kaum noch eine Chance haben, einen Immobilienkredit zu erhalten. Das Gesetz zwingt Kreditinstitute zu einer restriktiveren Kreditvergabe – zum Nachteil der Verbraucher – und verkehrt den Verbraucherschutz ins Gegenteil. Problematisch sind die neuen Regelungen vor allem deshalb, weil den Banken insgesamt klare Vorgaben fehlen, wann ein Kreditnehmer kreditwürdig ist. Dies führte bereits dazu, dass die Kreditinstitute kurz nach in Krafttreten des Umsetzungsgesetzes erheblich vorsichtiger geworden sind. Denn aus einer Fehleinschätzung der Kreditwürdigkeit ergibt sich nicht nur ein aufsichtsrechtliches Risiko, sondern betroffene Kreditnehmer können ihre Verträge insoweit auch fristlos kündigen.

Erste Daten zeigen, dass die Banken deutlich mehr Sicherheiten verlangen und bei der Kreditvergabe erheblich restriktiver geworden sind (vgl. auch: ECB, The euro area bank lending survey, First quarter of 2016). Dies benachteiligt vor allem Haushalte mit geringem Einkommen, junge Familien und ältere Menschen.

Derzeit könnten die Marktbedingungen (Effektivzinsen für Hypothekendarlehen) für die Bildung von Wohneigentum im Übrigen kaum besser sein, insbesondere weil die Zinsen in den letzten Jahren noch stärker gefallen sind als die Preise auf dem Immobilienmarkt gestiegen sind. Dies bedeutet dem Grunde nach, dass der Immobilienerwerb wirtschaftlicher ist als die

Miete einer Immobilie (vgl. hierzu auch: Seipelt, Björn / Voigtländer, Michael, 2016a, Implikationen der Niedrigzinsphase für die Wohneigentumsbildung, IW-Gutachten, Köln).

Dennoch nutzen vor allem die obersten 20 Prozent der Einkommensschichten die niedrigen Zinsen und günstigen Konditionen, insbesondere ältere Haushalte mit relativ viel Eigenkapital und wohlhabende Investoren. Während die Eigentumsquote bei den unteren Einkommensschichten sogar leicht auf 17,4 Prozent gesunken ist (vgl. hierzu auch: Judith Niehues / Michael Voigtländer: Wohneigentumsquote – Geringe Dynamik in der Wohneigentumsbildung, IW-Kurzberichte 22.2016).

Dabei ist gerade für jüngere Haushalte mit geringeren Einkommen der Aufbau einer zusätzlichen Altersvorsorge enorm wichtig. Hinzu kommt der Umstand, dass die Wohnkostenentlastungen, welche sich aus den aktuell geringeren Kosten des Wohneigentums im Vergleich zur Miete ergeben, insbesondere für Haushalte mit wenig Einkommen von besonderer Relevanz sind.

Das Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie führt dazu, dass die Kreditvergabe an einkommensschwächere Haushalte zusätzlich verschärft wird.

Zum derzeitigen Zeitpunkt sind die genauen Folgen des Gesetzes zwar noch nicht im Einzelnen absehbar. Es zeichnet sich jedoch ab, dass vor allem Haushalte mit geringen Einkommen, junge Familien und ältere Menschen künftig bei der Kreditvergabe benachteiligt werden.

Daher ist eine Nachjustierung des Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften unerlässlich.