

# Wohnimmobilienkreditrichtlinie | Auswirkungen auf die Bautätigkeit im Segment der Einfamilienhäuser?

Bundesarbeitskreis Wohnungsmarktbeobachtung 17.11.2016



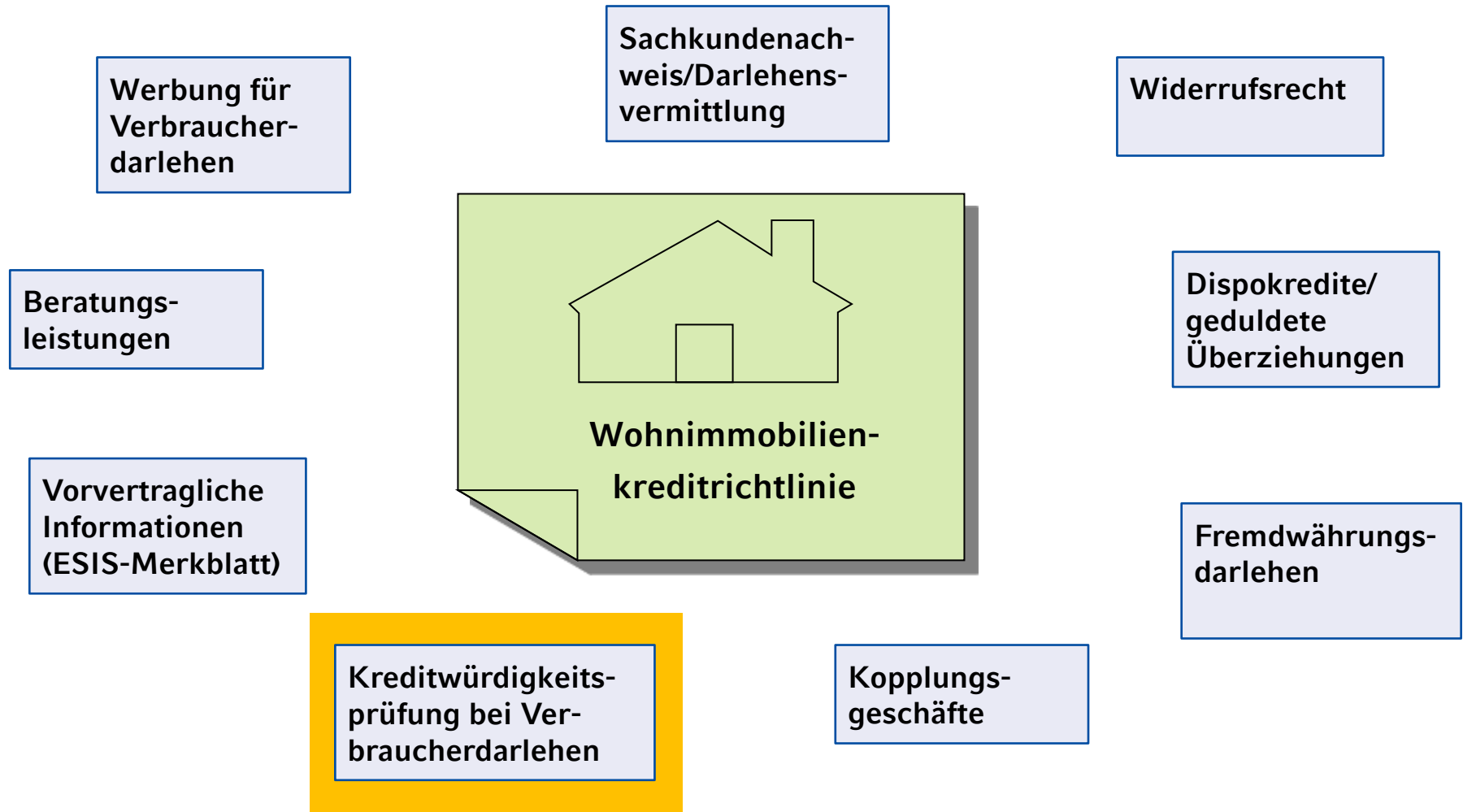
## Wohnimmobilienkreditrichtlinie – Thema für die Wohnungsmarktbeobachtung?

- Die WIKR könnte Auswirkungen auf die Vergabe von Immobilienkrediten an private Haushalte für Bau/Erwerb oder Umbau/altersgerechte Anpassung von selbstgenutzten Immobilien haben und damit die Nachfrage in diesem Segment beeinflussen
  - Was ist die WIKR?
  - Welche Indikatoren können zur Klärung herangezogen werden?
  - Was kann bislang festgestellt werden?

# Ausgangslage

- Veröffentlichung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie (WIKR) im Amtsblatt der Europäischen Union am 28.02.2014 (Richtlinie 2014/17/EU).
- Nach Referentenentwurf vom 18.12.2014 wurde am 15.07.2015 ein geänderter Regierungsentwurf veröffentlicht (Drucksache 18/5922).
- Parlamentarische Beratung:
  - Stellungnahme des Bundesrates nach Beratung in den Ausschüssen des Bundesrates an die Bundesregierung am 15.09.2015 (Drucksache 359/15)
  - Gegenäußerung der Bundesregierung an den Bundesrat am 08.10.2015 (Drucksache 18/6286) und Überweisung an den federführenden Rechtsausschuss und den Finanzausschuss
  - Öffentliche Anhörung mit sieben Sachverständigen im Rechtsausschuss am 14.10.2015
  - Veröffentlichung der finalen Version
- **In-Kraft-Treten des Artikelgesetzes am 21. März 2016** mit Ausstrahlung auf KWG, BGB, HGB, ZPO, EGBGB, VAG, PAnGV, InstitutsVergV, ZAG und GewO

# Ziel der WIKR: verbesserter Verbraucherschutz



# Wesentliche Neuerungen der WIKR bei der Kreditwürdigkeitsprüfung

Höhere Anforderungen

## Allgemeine Verbraucherdarlehen

- Es dürfen keine **erheblichen Zweifel** daran bestehen, *dass der Darlehensnehmer seinen Verpflichtungen, die im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag stehen, vertragsgemäß nachkommen wird.*
- **Keine überwiegend negativen Hinweise auf Nichterfüllung**
- Prüfungsgrundlage: Auskünfte des Darlehensnehmers und ggf. Auskünfte Dritter (z.B. Schufa)

## Immobilienverbraucherdarlehen

- Es **muss wahrscheinlich sein**, *dass der Darlehensnehmer seinen Verpflichtungen, die im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag stehen, vertragsgemäß nachkommen wird.*
- **Feststellung der voraussichtlichen Erfüllung**
- Prüfungsgrundlage: notwendige, ausreichende Informationen zu Einkommen/ Ausgaben Darlehensnehmer sowie anderer finanzieller und wirtschaftlicher Umstände des Darlehensnehmers

# Kreditwürdigkeitsprüfung – Fokus auf Einkommen

Berücksichtigung der relevanten Faktoren für die Einschätzung, ob Darlehensnehmer vertraglichen Verpflichtungen nachkommen kann

- beispielsweise Alter/ Ruhestandsnähe, Zinsentwicklung, Kritisches Hinterfragen variabler Einkommensbestandteile
- Keine **Abstellung auf den Wert der als Sicherheit** dienenden Immobilie

Maßstab (dauerhafte) Kapitaldienstfähigkeit des Darlehensnehmers –  
Wert der Immobilie als Sicherheit nicht entscheidend



## Vorgaben für Immobilienbewertung

- Verwendung zuverlässiger Bewertungsmethoden
- Gewährleistung fachlicher Kompetenz und Unabhängigkeit
- Einhaltung von Dokumentations- und Aufbewahrungspflichten

# Bankrisiken aus den Anforderungen an die Kreditwürdigkeitsprüfung

## Zivilrechtliche Folgen bei Verstößen gegen die Pflicht zur Kreditwürdigkeitsprüfung

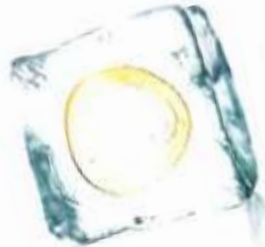
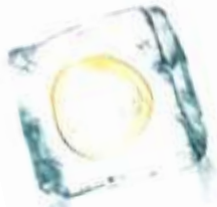
- „Zinsjoker“: Sollzinsermäßigung
- „Kündigungsjoker“: Jederzeitiges Recht zur Kündigung durch den Darlehensnehmer

## Aufsichtsrechtliche Folgen bei Verstößen gegen die Pflicht zur Kreditwürdigkeitsprüfung

- Beanstandungen durch die BaFin: Pflicht des Abschlussprüfers zur Einhaltung der Pflichten aus § 18 a KWG
- Verstöße mit Auswirkungen auf den Prüfungsvermerk des Abschlussprüfers

# Stimmen / Stimmungen zur WIKR: Presselandschaft

"Frozen Zone"



Der Geldfluss im Immobilienkreditgeschäft mit privaten Kunden scheint wie eingefroren

## Wohnimmobilienkredit-Richtlinie mit Nebenwirkung

Von Angela Wefers, Berlin

Börsen-Zeitung, 16.8.2016

Kaum standen die neuen europäischen Regeln zu Wohnimmobilienkrediten im deutschen Gesetzesblatt, kamen aus der Kredit-

branche Töne. Ein Wust von Bür-

Mit der Neuregelung steht nun nicht mehr der Wert der Immobilie als Sicherheit im Vordergrund, sondern die Frage, ob die Menschen in der Lage sind, ihr Darlehen zurückzuzahlen. Bei älteren Kreditnehmern ist diese Rückzahlungsmöglichkeit wegen der begrenzten Lebenszeit beschränkt.

Die meisten Kreditnehmer sind meist noch nicht

Im B  
en c  
lung  
Spre  
ing,  
inde  
die  
dass

en erhalten öfter Absagen

Medienquelle: Print  
Seitenzahl: 23

11.08.2016 | Frankfurter Allgemeine Zeitung

Anzahl der Zeichen: 6387

Frankfurter All  
ZEITUNG FÜR DEUTS

Wahrnehmung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie als Verhinderer von Kreditabschlüssen – hoher Aufwand für (Haus-)banken



# Stimmen / Stimmungen zur WIKR: Banken, Verbraucher, Politik

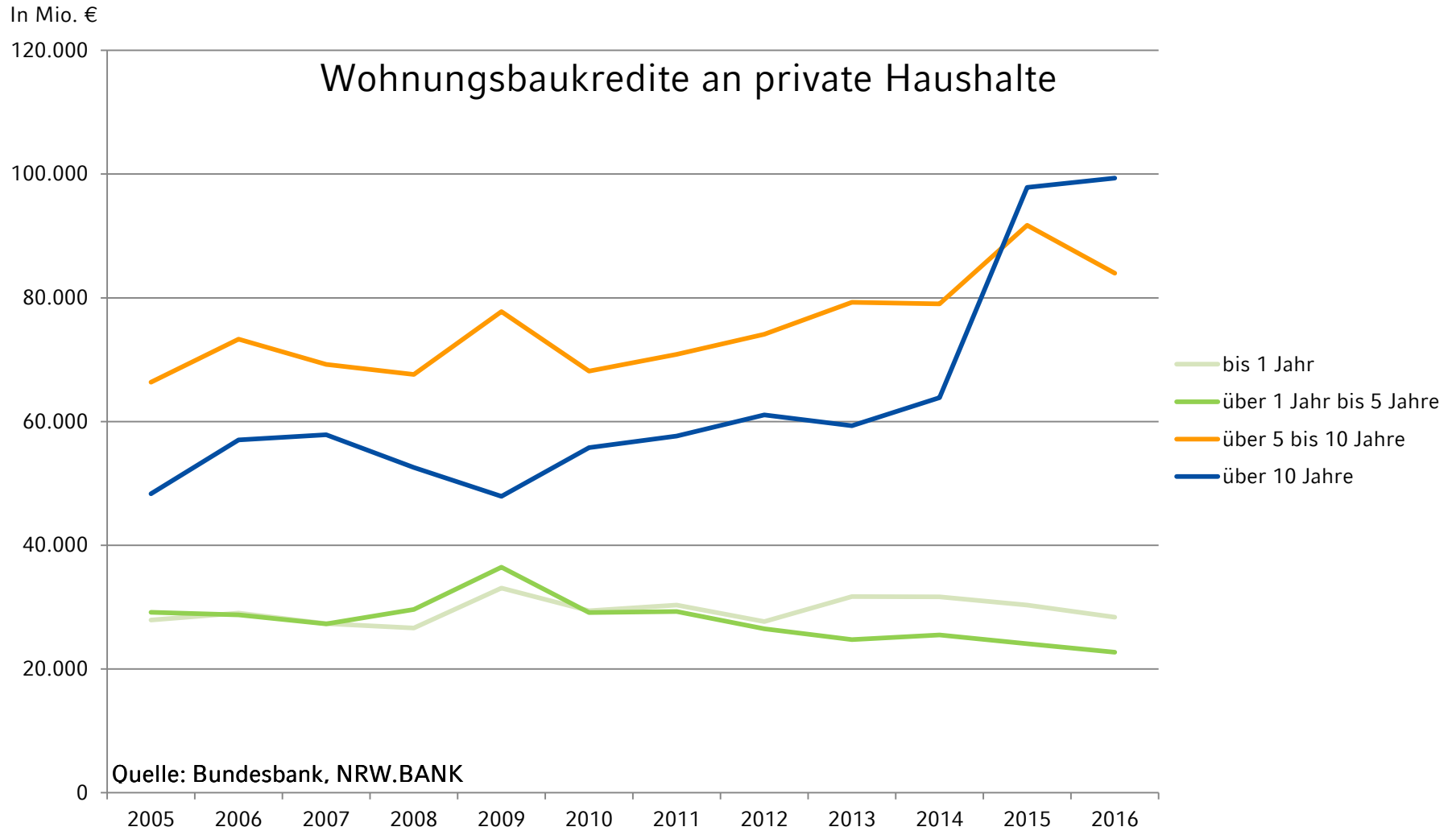
## (ausgewählte) Folgen für die Verbraucher

- Höhere Hürden für viele Verbrauchergruppen bei einigen Banken: u.a. stabile zukünftige Erwerbsbiographie erwartet; mehr Eigenkapital erforderlich
- Unsicherheit u.a. auch bei Anschlussfinanzierungen

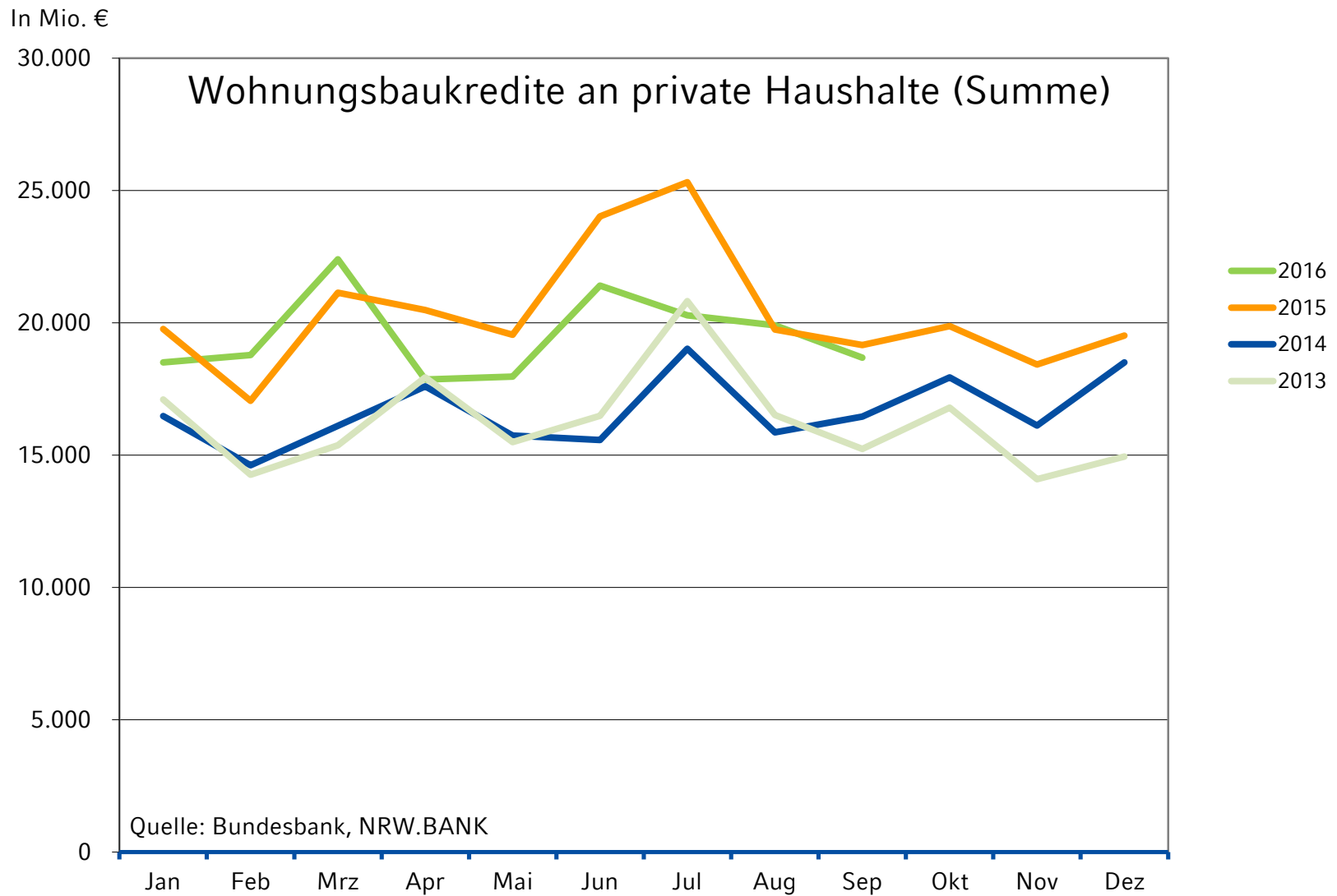
## Folgen für die Banken/ Kreditvermittler

- Bankeneinschätzung widersprüchlich zum einen:
  - Ablehnung von 20 % bis 50 % der Kreditanfrage erwartet (Einschätzung von Voba und Sparkassen),
  - zum anderen in Teilen keine Änderungen der Geschäftspraxis
- **Unsicherheit im Umgang mit Anforderungen:** „Abwarten erster Urteile“
- Unklar, ob Unterschiede in der Handhabung zwischen den Institutsgruppen existieren
- Deutliche Erhöhung des Aufwands bei Beratung und Dokumentation

# Erste Zahlen: Langfristige Trends

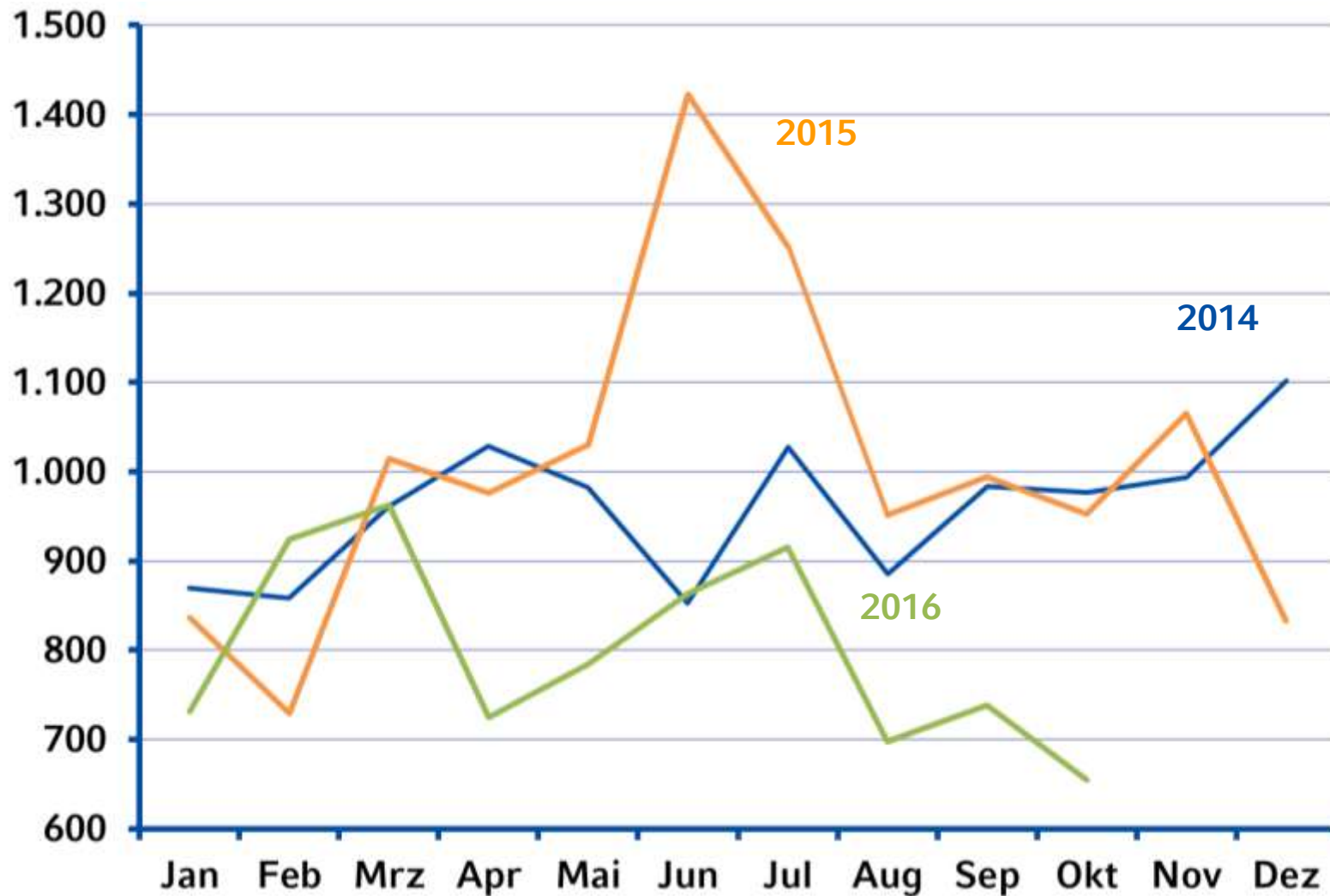


# Erste Zahlen: Langfristige Trends



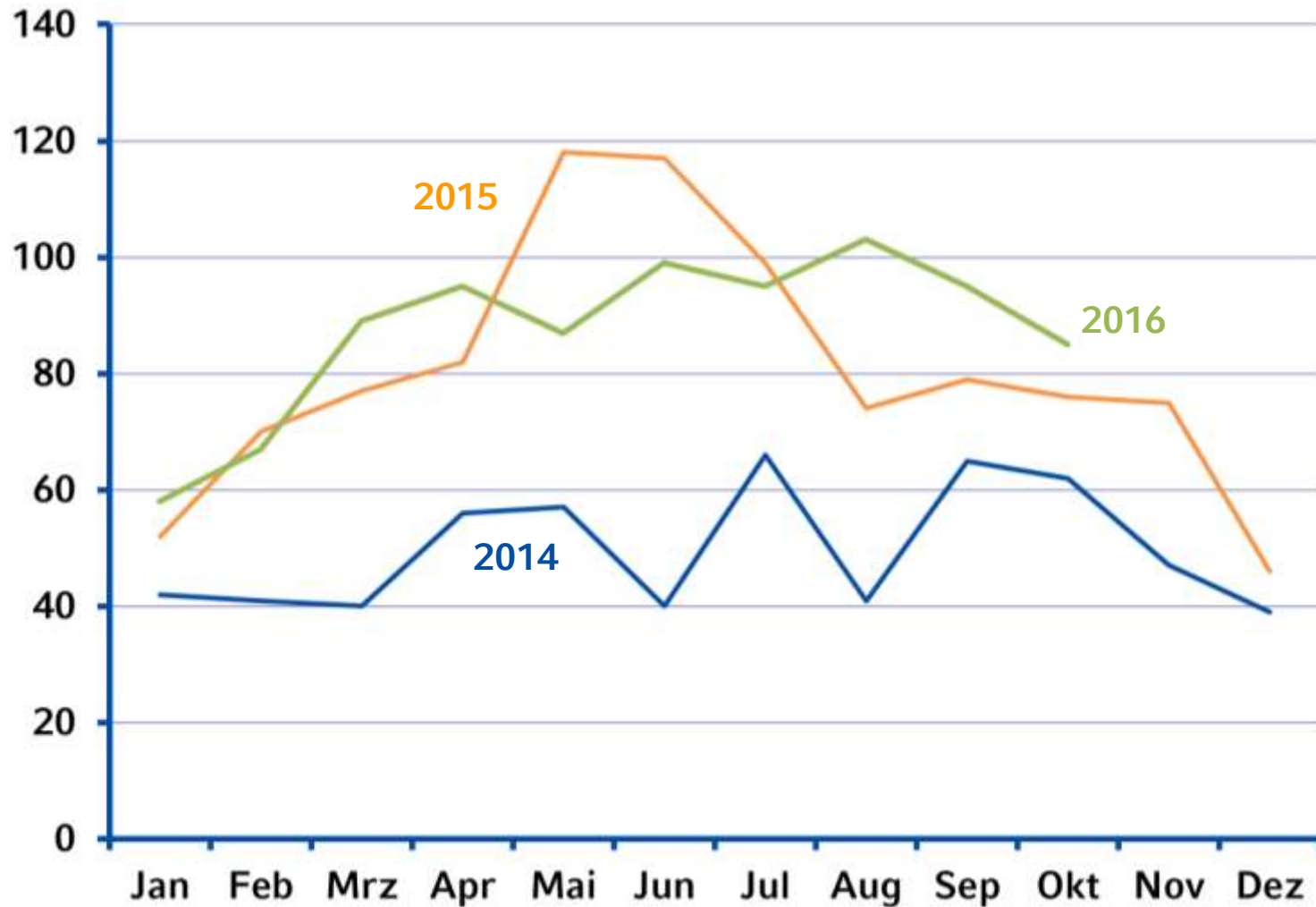
# Erste Zahlen: Langfristige Trends – Ergebnisse in NRW

## Bsp. Nachfrage KfW-Wohneigentumsprogramm



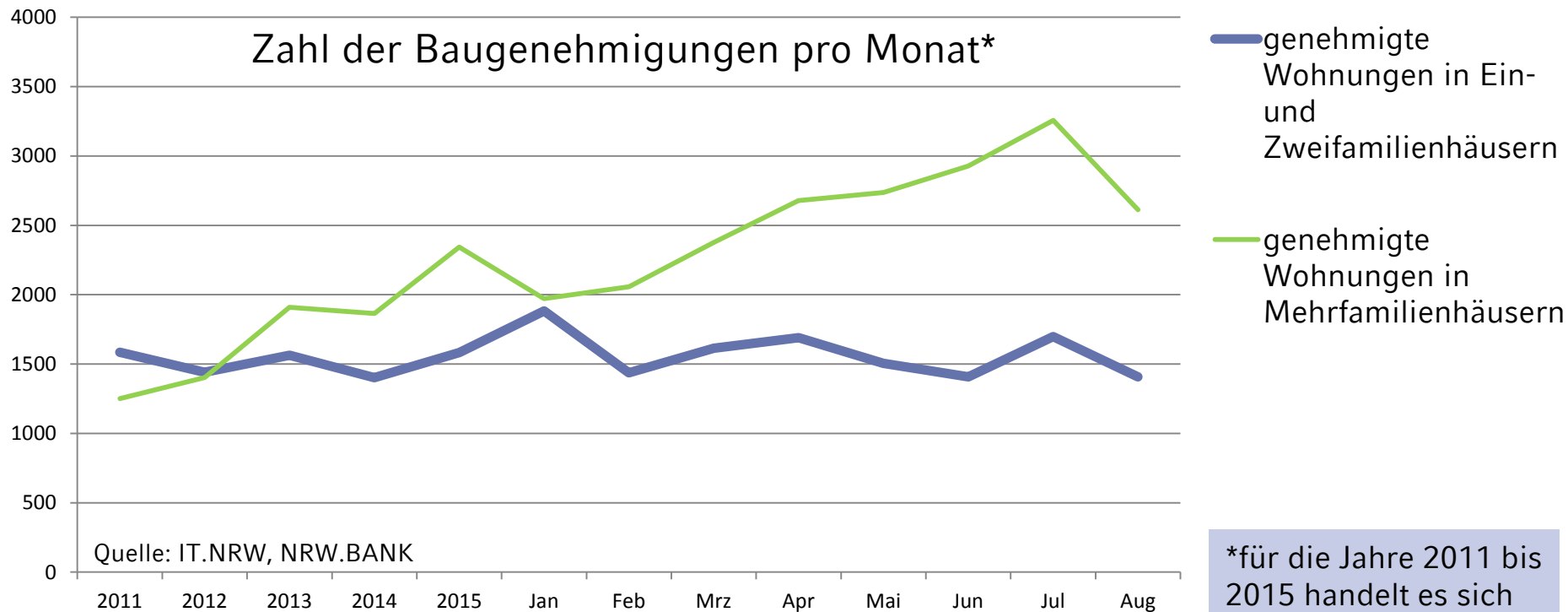
# Erste Zahlen: Langfristige Trends – Ergebnisse in NRW

Bsp. Nachfrage NRW.BANK.Gebäudesanierung



# Beispiel NRW: bislang kein Einbruch bei Baugenehmigungen erkennbar

Baugenehmigungen



Quelle: IT.NRW, NRW.BANK

\*für die Jahre 2011 bis 2015 handelt es sich um den jeweiligen Monatsdurchschnitt

# Aktueller Stand

- Aussagen der Bankenverbände uneinheitlich, Bundesregierung hat Zahlenmaterial angefordert
- Verfügbare Daten für NRW deuten bislang nicht auf negativen Einfluss der WIKR hin – Erfahrungen aus anderen Bundesländern?
- Diese Woche: Bundesminister Maas hat angekündigt, die Anforderungen an die Kreditwürdigkeitsprüfung wieder zu lockern
- Weiterverfolgen?