



## **Impulsreferat zum Thema**

# **"Verbraucherschutz durch Deregulierung - Zum Entwurf eines Gesetzes zur weiteren Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie"**

für die Podiumsdiskussion zum Thema  
„Zukunft der Vergabe von Immobilienkrediten -  
Verbraucherschutz versus Finanzmarktstabilität“

am 20. Januar 2017

in Nürnberg

# Übersicht

## I. Einleitung

## II. „Verbraucherschutz durch Deregulierung“:

- These provokant, da üblicherweise Verbraucherschutz durch Regulierung
- Aber dort denkbar, wo bestehende Regulierung überschießend oder nicht interessengerecht
- Beispiel ist die Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie:  
Regulatorischer Ansatz zwar grundsätzlich vernünftig, Umsetzung in das deutsche Recht schießt aber über das Ziel hinaus
- Daher Gesetzesantrag von Bayern, Baden-Württemberg und Hessen zur Korrektur der Umsetzung in vier Punkten
- Bundesregierung hat Vorschläge zum Teil bereits aufgegriffen

## III. Schluss

Es gilt das gesprochene Wort

Einleitung

Anrede!

Über die Einladung zu der heutigen Podiumsdiskussion habe ich mich sehr gefreut. Nicht nur, weil sie ein **sehr aktuelles und rechtspolitisch wichtiges Thema** betrifft. Sondern auch, weil ich der Friedrich-Alexander Universität auch aufgrund meiner früheren Lehrtätigkeit **ganz besonders verbunden bin**.

Umso bedauerlicher ist es, dass ich heute aufgrund einer Terminkollision **an der späteren Diskussion nicht mehr teilnehmen** kann. Ich darf aber an dieser Stelle mit meinem **Impulsvortrag** einen kleinen Beitrag zur Debatte leisten.

Üblicherweise

Anrede!

Verbraucherschutz  
durch Regulierung

„**Verbraucherschutz durch Deregulierung**“ –  
der Titel für mein Impulsreferat klingt natürlich  
etwas **provokant**. Denn wir sind es gewohnt,  
dass Verbraucherschutz zumeist **durch**  
**Regulierung** erfolgt, also durch staatliche  
Eingriffe in das Marktgeschehen.

Ziel der Verbraucherpolitik ist es,  
**Ungleichgewichte im Markt zu beseitigen**. Wo  
Verbraucher sich nicht selbst schützen können  
oder überfordert sind, muss der Staat **Schutz**  
**und Vorsorge bieten**. Vorrangig sollte diese  
Unterstützung durch Information, Beratung und  
Bildung erfolgen.

Wenn das aber **nicht genügt**, um berechnigte Verbraucherinteressen zu wahren, dann können **regulatorische Maßnahmen erforderlich und notwendig sein**.

Aber Verbraucherschutz durch **Deregulierung**?  
Wie kann das im Kontext der Vergabe von Immobilienkrediten zusammen passen?

Bedürfnis für  
Deregulierung bei  
überschießender  
Regulierung

Ein **Bedürfnis für Deregulierung** entsteht, wenn die **bestehende Regulierung zu weit geht oder nicht interessengerecht** ist. Und genau dies ist bei der Umsetzung der EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie in deutsches Recht **der Fall**.

Der **regulatorische Ansatz der EU-Richtlinie** ist im Grunde ja durchaus nachvollziehbar und vernünftig:

Ziele der EU-  
Richtlinie

Wir haben leidvoll erleben müssen, dass das Platzen von Immobilienblasen die Finanzmarktstabilität **weltweit nachhaltig erschüttern kann**. Und ein wesentlicher Risikofaktor für solche Immobilienblasen ist eine **Kreditvergabepraxis**, die die **individuelle finanzielle Leistungsfähigkeit** des Kreditnehmers **nicht ausreichend prüft und berücksichtigt**.

Die EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie will daher die **Pflicht der Banken zur Prüfung der Kreditwürdigkeit des Verbrauchers stärken** - und damit sowohl den einzelnen Kreditnehmer vor **finanzieller Überlastung schützen** als auch die **Bildung neuer Immobilienblasen verhindern**.

Die gleichzeitige Verbesserung des **Verbraucherschutzes und der Finanzmarktstabilität**: Meiner Ansicht nach sind diese **Ziele** durchaus **nicht gegensätzlich**, sondern können gemeinsam verfolgt werden.

Umsetzung darf  
nicht über Ziel  
hinausschießen

Wichtig ist aber, bei der Umsetzung der  
Richtlinie in deutsches Recht **nicht über das  
Ziel hinauszuschießen**. Sonst werden die  
guten gesetzgeberischen Absichten in ihr  
**Gegenteil verkehrt**.

Besonderheiten der  
Verhältnisse in  
Deutschland

Hier in Deutschland ist die  
Wohnimmobilienkreditvergabe an Verbraucher  
traditionell immer **eher restriktiv und von  
langen Zinsbindungszeiten** geprägt gewesen.  
Eine leichtfertige Kreditvergabepraxis, wie sie  
beispielsweise in den USA geübt wurde, gab es  
**hier nicht**.

Zudem haben wir im Vergleich zu anderen Ländern eine **geringe Wohneigentumsquote**. Die Bildung von Wohnungseigentum als wichtiger Bestandteil der Vermögensbildung und Altersvorsorge muss deshalb in Deutschland **besonders gefördert werden**.

Empfehlungen  
Bayerns im ersten  
Umsetzungs-  
verfahren

Bayern hat daher bereits bei der ersten Umsetzung der Richtlinie in deutsches Recht gefordert, dass die **Kreditvergabe** gerade **an sensible Verbrauchergruppen** wie junge Familien und Senioren **nicht unnötig eingeschränkt** wird.

Die Vorgaben für die Kreditwürdigkeitsprüfung sollten so ausgestaltet werden, dass **nur die Verbraucher von Krediten ausgeschlossen werden**, bei denen

**weder aufgrund der persönlichen Verhältnisse**

**noch unter Berücksichtigung der Immobilie**

von einer Rückzahlung ausgegangen werden kann.

Auswirkungen der neuen Regeln

Die **ersten Erfahrungen** mit den neuen Regeln in der Praxis haben nun aber leider gezeigt, dass diese Empfehlungen **nicht hinreichend berücksichtigt wurden:**

**Verunsicherung** hat sich bei den Banken hinsichtlich der geltenden Maßstäbe für die Kreditwürdigkeitsprüfung breit gemacht.

Kreditinstitute berichten von **Schwierigkeiten bei der Kreditvergabe**, die gerade ältere Menschen mit geringer Rente oder junge Familien mit ungewisser Entwicklung der Einkünfte betreffen sollen. Die Finanzierung des neuen Familienheims oder eines altersgerechten Umbaus des vertrauten Zuhauses wird unter Verweis auf die neuen Regelungen **abgelehnt** oder – anders als früher – von der **Stellung zusätzlicher Sicherheiten abhängig gemacht**.

Nachbesserungen  
erforderlich!

Wir **müssen** deshalb – gerade im Interesse der Verbraucher – bei der Umsetzung der Richtlinie **dringend nachbessern**. Wir müssen alle von der Richtlinie eröffneten **Handlungsspielräume nutzen, um unnötige Hürden** bei der Immobilienkreditvergabe an Privatpersonen **zu beseitigen**. In diesem Sinne also: **Verbraucherschutz durch Deregulierung!**

Vier Vorschläge zur  
Korrektur

Bayern hat zu diesem Zweck gemeinsam mit Baden-Württemberg und Hessen den Entwurf eines **Gesetzes zur weiteren Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie** in den Bundesrat eingebracht, der in vier Punkten die bestehenden Defizite beseitigen soll:

Erstens:

Durch eine **Eingrenzung unbestimmter Rechtsbegriffe** zur Definition der Pflichten bei der Kreditwürdigkeitsprüfung soll für Verbraucher und Banken **mehr Rechtssicherheit** geschaffen werden.

Zweitens:

Nach der aktuellen Rechtslage ist es möglich, dass Verbraucher wegen der verschärften Kreditwürdigkeitsprüfung für ihre in der Vergangenheit **ordnungsgemäß** gewährten Finanzierungen keine **Anschlussfinanzierungen** oder Umschuldungen erhalten. Sie können deshalb ihre **Häuser und Wohnungen verlieren**.

Solche Härten wollen wir verhindern. Daher soll bei Neuverträgen in Fällen der Anschlussfinanzierung und Umschuldung in der Regel **keine erneute Kreditwürdigkeitsprüfung** bei demselben Kreditinstitut erforderlich sein.

Drittens:

Bei der Kreditwürdigkeitsprüfung darf nach geltendem Recht **nicht „hauptsächlich“ darauf abgestellt** werden, dass der **Wert der Immobilie voraussichtlich zunimmt oder den Kreditbetrag übersteigt**.

Dadurch wird beispielsweise der **altersgerechte Umbau des Wohneigentums erschwert**, wenn die laufenden Alterseinkünfte nicht für die vollständige Erfüllung aller Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag reichen.

Deshalb soll die in Artikel 18 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie vorgesehene **Ausnahme von der restriktiven Berücksichtigung des Immobilienwertes bei Bau und Renovierung** übernommen werden. Dadurch werden der **Wohnungsbau ebenso wie Modernisierungen, altersgerechte Umbauten oder energetische Sanierungen erleichtert**.

Der vierte und letzte Vorschlag betrifft die sogenannten **Immobilienverzehrcredite**. Das sind **Finanzierungsverträge**, bei denen als Gegenleistung für die Darlehensgewährung **lediglich eine Beteiligung des Darlehensgebers am Wert der Immobilie** vorgesehen ist. Solche Verträge sollen eindeutig vom **Anwendungsbereich des Umsetzungsgesetzes ausgenommen** werden. Die Richtlinie lässt dies zu, und die für Wohnimmobilienkredite vorgeschriebene Kreditwürdigkeitsprüfung macht hier auch **keinen Sinn**.

Dadurch wird es Verbrauchern ermöglicht, **Immobilienverzehrcreditverträge in der Praxis zu nutzen**. So können z.B. Senioren die Kosten der altersgerechten Renovierung ihrer Immobilie oder die Pflegekosten finanzieren. Der **Verkauf der Immobilie und der Umzug in ein Heim können vermieden werden**.

Bundesregierung hat Es freut mich sehr, dass auch die  
Vorschläge zum Teil Bundesregierung mittlerweile das Bedürfnis für  
bereits aufgegriffen Korrekturen erkannt und die beiden letzten  
Vorschläge in ihren Entwurf für ein  
**Finanzaufsichtsrechtsergänzungsgesetz** vom  
30. Dezember 2016 übernommen hat.

Die ersten beiden Punkte wurden **noch nicht explizit in den Gesetzentwurf eingearbeitet**, was gerade im Hinblick auf die Frage der Anschlussfinanzierungen bedauerlich ist.

Wir müssen sehen, ob hier im weiteren Gesetzgebungsverfahren **noch nachgesteuert werden kann**. Vielleicht können entsprechende Regelungen auch **in die Rechtsverordnung**, die nach Vorstellung der Bundesregierung Leitlinien für die Kreditwürdigkeitsprüfung enthalten soll, aufgenommen werden. Wir werden uns jedenfalls **weiter für unsere Vorschläge einsetzen!**

Schluss

Anrede!

Ich hoffe, ich konnte Ihnen **einige Anregungen und Ansatzpunkte für die anschließende Diskussion** bieten. Ich wünsche Ihnen eine lebhafte und ertragreiche Debatte!