

Der Ordnungspolitische Kommentar

Nr. 09/2016

06. September 2016

Wohnimmobilienkreditrichtlinie – Kollateralschäden bei der Altersvorsorge

Von Oliver Arentz

Relativ geräuschlos ist im März 2016 die Wohnimmobilienkreditrichtlinie (WIKR) in Kraft getreten. Damit hat der Bundestag EU-Vorgaben in nationales Recht umgesetzt. Die WIKR soll Verbraucher vor sich selbst und unseriösen Kreditangeboten schützen. Im Kern geht es darum, dass die Banken bei der Vergabe von grundpfandrechtl. besicherten Krediten genauer hinschauen sollen, ob der Kreditnehmer die Kreditbelastung tragen kann. Was zunächst nach einer Selbstverständlichkeit klingt, kann in der Umsetzung zu einem radikalen Umdenken bei der Vergabe von Wohnimmobilienkrediten führen und für viele Verbraucher zum Bumerang werden.

Einkommen statt Immobilie

Bislang war der Immobilienwert die zentrale Größe bei der Vergabe von Wohnimmobilienkrediten. Bei entsprechender Sicherheit durch den Immobilienwert konnten auch Personen mit geringem laufendem Einkommen Kredit für Wohneigentum bekommen. Die WIKR stellt nun das laufende Einkommen des Kreditnehmers in den Vordergrund. Seither müssen die Banken sicherstellen, dass der Kreditnehmer den Kredit über die gesamte Laufzeit bedienen kann. Für den Kreditnehmer hat dies zur Folge, dass seine Einkommens- und Vermögenssituation eingehender von den Banken geprüft wird. Die Bank muss dabei auch die zukünftige Einkommensentwicklung in Betracht ziehen. Macht die Bank bei der Einkommensprüfung einen Fehler und gerät der Kreditnehmer in Zahlungsschwierigkeiten, kann er von der Bank die Rückabwicklung des Kreditvertrags verlangen, was für die Bank mit hohen Kosten verbunden ist. Weil noch unklar ist, wie die Rechtsprechung die Anforderungen an die Einkommensprüfung durch die Bank auslegen wird, sind viele Banken bei der Vergabe von Wohnimmobilienkrediten zurückhaltend. Dies zeigt sich auch in den jüngsten Ergebnissen des Bank Lending Surveys des Eurosystems, einer Erhebung zum Kreditvergabeverhalten der europäischen Banken.

Beleihungswert ist nicht gleich Verkehrswert

Die zentralen Gedanken der WIKR sind vor dem Hintergrund der Immobilienmarktkrise in den USA, der daraus resultierenden Finanzmarktkrise sowie den Verwerfungen auf den Immobilienmärkten in Spanien und Irland ent-

standen. In den USA wurden in großem Umfang Kredite an einkommensschwache Haushalte vergeben, die allein durch den Wert der Immobilie besichert wurden. Weil die Banken bei der Bewertung der Immobilie zukünftig erwartete Preissteigerungen berücksichtigt hatten, wurde oftmals mehr als der aktuelle Verkehrswert (Marktwert) der Immobilie beliehen. Als dann die Immobilienpreise fielen, waren viele Kreditnehmer überschuldet und mussten ihre Immobilie in die Zwangsversteigerung geben. Solche Zustände sollen durch die WIKR vermieden werden.

Allerdings wird die WIKR den strukturellen Besonderheiten des Marktes für Wohnimmobilienkredite in Deutschland nicht gerecht. Wohnimmobilienkredite werden hierzulande sehr konservativ vergeben. Das liegt unter anderem an der großen Bedeutung der Pfandbriefe für die Refinanzierung der Kreditinstitute. Die pfandbriefrechtlichen Bestimmungen zwingen die Banken dazu, den Immobilienwert bei der Kreditvergabe vorsichtig zu schätzen. Ausgangspunkt ist der Beleihungswert der Immobilie. Dieser liegt in der Regel rund 20 Prozent unterhalb des aktuellen Verkehrswertes. Der Beleihungswert soll sicherstellen, dass der Immobilienwert über die gesamte Kreditlaufzeit mindestens dem ausstehenden Kreditbetrag entspricht. In der Regel schöpfen die Banken den Beleihungswert bei Finanzierungen nicht vollständig aus, wodurch ein zusätzlicher Sicherheitspuffer geschaffen wird. Dieses Verfahren stellt sicher, dass die möglichen Verluste der Banken gering gehalten werden. So lag die Verlustquote (Wertberichtigungen in Relation zum Bestand) bei privaten Wohnimmobilienkrediten in 2014 unter 0,1 Prozent.

Aber auch der Kreditnehmer profitiert von dem vorsichtigen Vorgehen: Wenn aufgrund widriger Umstände – wie Arbeitsplatzverlust oder Scheidung – die monatliche Kreditbelastung nicht mehr tragbar ist, ermöglicht ein Verkauf der Immobilie in der Regel, die ausstehenden Schulden zu tilgen. Empirische Ergebnisse zur Überschuldung von privaten Haushalten belegen, dass geplatzte Immobilienfinanzierungen nur relativ selten der Hauptgrund für die Überschuldung sind.

Erwerb von Wohneigentum erschwert

Die Schutzwirkung der WIKR für die Verbraucher dürfte daher eher marginal sein. Die Nebenwirkungen können jedoch den Erwerb von Wohneigentum erheblich erschweren. So müssen zum Beispiel Haushalte in der Fa-

miliengründungsphase mehrere Hindernisse überwinden. Erstens sind die Banken aufgrund der WIKR bzw. der damit verbundenen Rechtsunsicherheit gezwungen, das zukünftige Haushaltseinkommen mit hohen Sicherheitsabschlägen zu schätzen. So muss tendenziell das niedrige Einkommen von Berufseinsteigern fortgeschrieben werden, da wahrscheinliche zukünftige Einkommenssteigerungen nicht berücksichtigt werden dürfen. Sollte der Kredit bis zum Eintritt der Rentenphase nicht vollständig getilgt sein, darf die Bank zudem nur die bei Vertragsabschluss bereits erworbenen Rentenansprüche zugrunde legen. Viele junge und mittelalte Menschen können aber nur geringe aktuelle Rentenansprüche vorweisen. Zweitens darf die Bank nicht mehr automatisch davon ausgehen, dass beide Partner nach Ablauf der Elternzeit ihr Arbeitspensum wieder auf das Ausgangsniveau erhöhen. Dadurch reduziert sich das Haushaltseinkommen deutlich. Dem erschwerten Kreditzugang kann der Haushalt nur durch einen höheren Eigenkapitalanteil entgegen wirken. Das setzt aber drittens insbesondere vor dem Hintergrund der aktuellen Zinsentwicklung einen längeren Ansparzeitraum voraus und macht es in vielen Fällen unmöglich, den Eigentumserwerb mit der Familienplanung zu synchronisieren.

Belastung für den Mietwohnungsmarkt

Auch für Mieterhaushalte kann die WIKR unerwünschte Folgen haben. Bislang ist das Wohneigentumssegment ein wichtiges Ventil zur Entlastung des Mietwohnungsmarktes: Haushalte, die Eigentum erwerben, machen in der Regel eine Mietwohnung für nachrückende, meist einkommensschwächere Haushalte frei. Die durch die WIKR erschwerte Eigentumbildung kann daher zur Verschärfung bestehender Engpässe bei Mietwohnungen beitragen.

Nutzung vorhandenen Eigentums erschwert

Für viele Haushalte ist die selbstgenutzte Wohnimmobilie ein wesentliches Standbein der privaten Altersvorsorge. Zum einen profitieren die Besitzer von Wohneigentum von der ersparten Miete. Damit die eigene Immobilie aber auch im Alter tatsächlich noch genutzt werden kann, müssen die Besitzer in vielen Fällen nicht unerhebliche Umbaumaßnahmen vornehmen. Allerdings wird es für rentennahe Haushalte durch die WIKR zunehmend schwieriger, einen Kredit für diese Umbaumaßnahmen zu erhalten. Neben den geringeren Alterseinkünften wird die Kreditvergabe durch die geringere Restlebenserwartung erschwert. Die Banken müssen sicherstellen, dass der Kreditnehmer die Belastung zu Lebzeiten tilgen kann.

Das würde bei älteren Kreditnehmern zu deutlich höheren Tilgungsraten führen, die kaum zu tragen sind. Damit wird zum anderen auch die Möglichkeit erschwert, Immobilienvermögen zur Absicherung des Lebensstandards oder der Finanzierung von Pflegekosten zu nutzen.

Die neuen Richtlinien dürften zudem das Entstehen eines Marktes für umgekehrte Hypotheken behindern, die Immobilienbesitzern eine Nutzung des in der Immobilie gebundenen Vermögens bei gleichzeitigem Erhalt des Wohnrechts ermöglichen sollen. Daher könnten ältere Haushalte zukünftig häufiger zum Verkauf der Immobilie gezwungen sein, was oft zu einem Verlust des gewohnten Wohnumfelds und bestehender sozialer Bindungen führt.

Weitere Einschränkungen durch makroprudentielle Regulierung möglich

Eine weitere Verschärfung der Vergabestandards für Wohnimmobilienkredite droht durch die derzeit diskutierten makroprudentiellen Instrumente zur Finanzmarktstabilisierung, wie etwa die Vorgaben zur Relation von Kreditvolumen und Immobilienwert, dem Amortisationszeitraum oder Vorgaben zum Verhältnis von Schuldendienst und Einkommen des Kreditnehmers. Auch wenn diese Instrumente grundsätzlich geeignet sind, die Finanzmarktstabilität zu erhöhen, ist ihr zusätzlicher Nutzen vor dem Hintergrund der eher konservativen Finanzierungstradition bei Wohnimmobilienkrediten in Deutschland fragwürdig.

Fazit

Die Nebenwirkungen der WIKR sind gemessen an den zu erwartenden Vorteilen erheblich. Für viele Haushalte bedeuten die neuen Vorschriften das Aus für den Traum vom selbstgenutzten Wohneigentum, wodurch mittelbar auch der Mietwohnungsmarkt belastet wird. Haushalte, die bereits Wohneigentum gebildet haben, werden zunehmend Probleme bekommen, dieses im Alter entsprechend ihren Bedürfnissen zu nutzen. Um die Vergabe von Wohnimmobilienkrediten nicht unnötig zu belasten, müssen zeitnah Klarstellungen zu den Pflichten der Banken bei der Einkommensberechnung geliefert werden – zumal die EU-Vorgaben auch weniger restriktiv hätten umgesetzt werden können. Dabei (und bei der Diskussion um die Einführung von makroprudentiellen Regulierungsinstrumenten) sollten die Nebenwirkungen von vermeintlich dem Verbraucherschutz dienenden Vorschriften stärker berücksichtigt werden.

8.919 Zeichen