

27.09.2016

Antrag

der Fraktion der FDP

Drastische Einschränkungen bei der Wohnimmobilienkreditvergabe zurücknehmen – Bürger und Institute nicht mit unverhältnismäßiger Bürokratie überziehen oder von Kreditvergabemöglichkeiten ausschließen

I. Ausgangslage

Im März 2016 hat der Deutsche Bundestag das Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften beschlossen. Mit diesem Gesetz hat der Bundestag unter anderem eine Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Februar 2014 zu Immobilienkreditverträgen bei Verbrauchern umgesetzt. Das Ziel der europäischen Richtlinie ist grundsätzlich zu begrüßen, einerseits Verbraucher wirksam zu schützen und andererseits einen gewissenhaften staatlichen Blick auf mögliche Fehlentwicklungen im Immobiliensektor zu werfen. Die neue Rechtslage führt in Deutschland jedoch aktuell zu einer stärkeren Einengung der Kreditvergabe als in anderen europäischen Ländern.

Die rechtliche Neuregelung trifft dabei junge Familien und ältere Menschen gleichermaßen mit gestiegenen Eigenkapitalanforderungen. Diese beiden Bevölkerungsgruppen rutschen in eine Regelungsfalle, da nicht mehr der Gegenwert der Immobilie das wesentliche Kriterium für die Kreditvergabe von Banken sein darf. Zugleich entsteht für die Institute ein zusätzlicher bürokratischer Aufwand und Rechtsunsicherheit, was sich nachteilig auf Kreditgewährung und Finanzierungskonditionen auswirkt.

Möchte sich eine junge Familie einen Teil eines Eigenheimes durch eine Bank finanzieren lassen, muss diese einen Kredit verwehren, wenn das aktuelle Einkommen in Zukunft nicht zur Bedienung des Kredites ausreichen könnte – beispielsweise durch eine mögliche berufliche Pause eines Schuldners für die Erziehung von Kindern. Dies ist insbesondere nicht plausibel, wenn der Wert der Immobilie bei möglichen Einkommenseinbußen zur Begleichung der Kreditschuld herangezogen werden kann. Der Gesetzgeber schränkt also die Kreditvergabe an die junge Familie ein, obwohl diese selbst bei einem Einkommensausfall durch eine Veräußerung der Immobilie den Kredit wieder problemlos begleichen könnte. Ebenso wird die Gesamtsituation nur unzureichend berücksichtigt: Ein bald bevorstehender

Datum des Originals: 27.09.2016/Ausgegeben: 27.09.2106

Die Veröffentlichungen des Landtags Nordrhein-Westfalen sind einzeln gegen eine Schutzgebühr beim Archiv des Landtags Nordrhein-Westfalen, 40002 Düsseldorf, Postfach 10 11 43, Telefon (0211) 884 - 2439, zu beziehen. Der kostenfreie Abruf ist auch möglich über das Internet-Angebot des Landtags Nordrhein-Westfalen unter www.landtag.nrw.de

beruflicher Aufstieg oder innerhalb der Familie zu erwartende Vermögensübertragungen werden nicht adäquat in die Beurteilung einbezogen.

Darüber hinaus sind Rentner von der neuen gesetzlichen Regelung massiv betroffen. Da bei einem älteren Menschen das Einkommen durch dessen denkbaren Tod für die Tilgung eines Darlehens wegfallen könnte, müssen Banken dieser Bevölkerungsgruppe immer häufiger Kredite versagen. Dies ist selbst dann der Fall, wenn das Darlehen benötigt wird, um zum Beispiel das Dach eines Hauses zu sanieren, das dadurch parallel an Wert gewinnt. Obwohl das Haus als Sicherheit für den Kredit dienen könnte und diesen im Wert um ein Vielfaches übersteigen dürfte, wird eine Kreditvergabe der Bank gesetzlich erschwert.

Die nordrhein-westfälische Landesregierung unterstützte im Bundesrat eine Stellungnahme, mit der darum gebeten worden ist, die Kreditvergabe an die genannten Zielgruppen nicht unnötig einzuschränken. Das Anliegen wurde jedoch von Bundesregierung und Bundestag nicht aufgegriffen (LT-DS 16/12719).

II. Handlungsnotwendigkeiten

Investitionen in Wohnraum sind der einzige nachhaltige Weg, um eine Entspannung bei den Immobilienpreisen und Mieten herbeizuführen und um neuen Wohnraum zu schaffen. Ein nicht auf sinnvollen Entscheidungskriterien basierender Ausschluss größerer Bevölkerungsgruppen von einer Kreditvergabe hemmt diese Investitionstätigkeit.

Darüber hinaus stellt die Neuregelung einen deutlichen Eingriff in die Lebensplanung vieler Menschen dar, der von der EU-Kommission in dieser Form nicht erfolgen sollte. So sieht die EU-Richtlinie explizit eine Ausnahme vor, die eine Kreditvergabe bei Bau oder Renovierung grundsätzlich erlaubt, wenn der Wert der Wohnimmobilie den Kreditbetrag übersteigt. Ein solcher in Deutschland rechtssicher ausgestalteter Grundsatz würde es Banken weiterhin erlauben, den älteren Menschen oder jungen Familien einen Kredit für den altersgerechten Umbau oder den Erwerb ihres Eigenheimes zu gewähren. Der Bundesgesetzgeber hat diese Ausnahmeregelung aus der EU-Richtlinie jedoch nicht adäquat übernommen. Der Gedanke des Verbraucherschutzes wird hier gerade umgekehrt, indem die Gesetzgebung bestimmte Bevölkerungskreise ohne sachlichen Grund benachteiligt.

Diese Bevormundung von Bürgern und bürokratische Beschränkung von Instituten ist nicht nachzuvollziehen, hat negative Folgen für die Betroffenen und die deutsche Volkswirtschaft insgesamt und ist deshalb schnellstens rückgängig zu machen. Die Vertragsfreiheit darf nicht unverhältnismäßig eingeschränkt werden. Kreditinstitute haben ein originäres Eigeninteresse daran, verliehenes Geld in Sachwerten abzusichern, um einen drohenden Forderungsausfall zu vermeiden. Gesetzlicher Verbraucherschutz sollte dahingehend wirken, dass er den Bürgern durch ausreichende Informationen in die Lage versetzt, eigenverantwortlich Entscheidungen zu treffen. Eine Bevormundung der Bürger kehrt den Gedanken des Verbraucherschutzes um.

III. Beschlussfassung

Der Landtag Nordrhein-Westfalen fordert die Landesregierung auf, sich auf Bundesebene für eine zeitnahe Korrektur des Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften einzusetzen, um möglichst vielen Bürgern Nordrhein-Westfalens eine Vermögensbildung mittels selbstgenutztem Wohneigentum zu ermöglichen.

Christian Lindner
Christof Rasche
Ralf Witzel
Holger Ellerbrock

und Fraktion