

BVR – Finanzpolitik aktuell

Informationen des Bundesverbandes der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken

Immobilienkredite ungewollt erschwert?

Am 21. März 2016 wurde die europäische Wohnimmobilienkreditrichtlinie in deutsches Recht umgesetzt. Nun liegen erste Praxiserfahrungen vor, die zeigen, dass die Kreditvergabe an bestimmte Verbrauchergruppen unnötig eingeschränkt wird.

Im Alter selbstgenutztes Wohneigentum zu besitzen, ist eine sichere Option in der Altersvorsorge - das betont auch die Politik. Häufig ist es jedoch erforderlich, dass Immobilien im Hinblick auf das Alter beispielsweise barrierefrei umgebaut werden. Für viele ältere Menschen nochmal ein Grund, ein Darlehen bei ihrer Bank aufzunehmen. Mit einer bestehenden Immobilie als Sicherheit bisher oftmals kein Problem. Mit der Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie wird dies erschwert, wenn nicht gar ganz verwehrt. Grund ist folgende Regelung: Seit dem 21. März 2016 dürfen Kredite nur noch dann gewährt werden, wenn der Darlehensnehmer seinen Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag wahrscheinlich vertragsgemäß nachkommen wird. Die Vorgabe ist im Grundsatz vernünftig, führt aber dazu, dass in bestimmten Lebenssituationen keine Kredite mehr vergeben werden dürfen (Abschlussverbot). Bei Senioren ist eine Kreditgewährung nach den neuen Regelungen nur noch dann zulässig, wenn der Kredit innerhalb der statistischen Lebenserwartung des Kreditnehmers vollständig zurückgeführt werden kann. Bei der Kreditgewährung darf nicht („hauptsächlich“) darauf abgestellt werden, dass der Wert der als Kreditsicherheit dienenden Immobilie den Kredit voraussichtlich übersteigt. Gleiches gilt für Gebäudereparaturen aufgrund von Sturmschäden oder bei Ersatz einer Heizungsanlage. Unnötigerweise verbaut die neue Gesetzesregelung gerade Rentnern in vielen Fällen die Chance, den Wert ihrer Immobilie einzusetzen, um

in den eigenen vier Wänden wohnen bleiben zu können. Aber auch bei jungen Familien, deren Einkommensentwicklung sich aufgrund der bei der Familienplanung entstehenden Unwägbarkeiten (Erziehungszeiten, mögliche Teilzeit, etc.) nicht genau prognostizieren lässt, stellen Banken einen Rückgang der Kreditvergabe bei Wohnimmobilien fest. Durch die geänderte Gesetzeslage werden auch weniger Bau- und Umbauprojekte finanziert als gesellschaftlich und volkswirtschaftlich erwünscht. Die Auswirkungen treffen nicht nur Banken und ihre Kunden, sondern bspw. auch die Baubranche. Mangels Steigerung der Eigenheimquote wird darüber hinaus der in vielen Regionen bereits stark angespannte Mietmarkt noch weiter belastet. Dabei hatte Brüssel ausdrücklich Spielräume in der Richtlinie geschaffen, um zum Beispiel den Zugang zu Renovierungsdarlehen nicht zu erschweren.

Position des BVR:

Europarechtlich gegebene Gestaltungsmöglichkeiten sollten auch im deutschen Recht umgesetzt werden. Hierzu wäre eine Modifikation der Regelungen notwendig. Insbesondere sollte von der Öffnungsklausel in Art. 18 Abs. 3 Halbsatz 2 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie Gebrauch gemacht werden (Renovierungsdarlehen, auch bei dinglicher Absicherung). Die Ausnahmeoption gemäß Art. 3 Abs. 3 Buchst. a der Wohnimmobilienkreditrichtlinie sollte genutzt werden (Kredite, die durch die Substanz der Immobilie gedeckt sind). Übergangsregelungen bezüglich der Anschlussfinanzierung bei Altfällen (Kreditnehmer erhielten Ursprungskredit unter anderen Bedingungen) sollten geschaffen werden.

Kurznachrichten:

Rechtsunsicherheiten bei der PRIIPs-Verordnung

Das Europäische Parlament hat am 14. September 2016 mit einer bisher beispiellosen Entscheidung die von der Europäischen Kommission erarbeiteten Level-2-Maßnahmen der sogenannten PRIIPs-Verordnung über Basisinformationsblätter für „verpackte Anlageprodukte“ (Packaged Retail and Insurance-based Investment Products, kurz PRIIP) zurückgewiesen. Mit diesen Maßnahmen sollten sowohl Inhalt als auch Darstellung des nach der PRIIPs-Verordnung einzuführenden Basisinformationsblattes europaweit geregelt werden.

Der BVR zusammen mit der Deutschen Kreditwirtschaft betont, dass unter diesen Umständen die Voraussetzungen für die Umsetzung des Basisrechtsaktes, der am 31. Dezember 2016 in Kraft treten soll, nicht erfüllt seien und fordert eine Verschiebung der Anwendbarkeit der PRIIPs-Verordnung.

Basel IV-Verhandlungen: Mittelstandsfinanzierung in Gefahr

Obwohl der Baseler Ausschuss wiederholt betont hat, dass die Eigenmittelanforderungen durch die neuen Regelungen nicht signifikant steigen sollen, hat eine quantitative Auswirkungsstudie insgesamt deutliche Steigerungen weltweit aufgezeigt. Besonders betroffen ist Deutschland. Bei den kleinen Instituten – wie den Volksbanken, Raiffeisenbanken aber auch Sparkassen – kommt es gerade bei ihren Hauptkundengruppen zu deutlich höheren Eigenkapitalanforderungen, insbesondere für Kredite an kleine und mittlere Unternehmen und für Forderungen an Privatkunden. Die Folge einer solchen Steigerung wäre eine Verteuerung der Kredite, eine Einschränkung der Kreditvergabe sowie eine Wettbewerbsverzerrung. Ein und derselbe Kredit würde bei größeren Banken mit geringerem Eigenkapital unterlegt als bei kleinen Banken, deren Retail-Portfolio unter 500 Mio. Euro liegt. Die Arbeiten des Baseler Ausschusses werden im Januar 2017 abgeschlossen sein. Anschließend soll eine Umsetzung in der Europäischen Union durch entsprechende Änderungen in der CRR erfolgen; ein Inkrafttreten wird für 2020 erwartet.

Weltspartag: Sparen bleibt trotz Niedrigzins wichtig

Am 28. Oktober jährt sich der Weltspartag zum 92. Mal. „Sparen ist über alle Altersklassen und Einkommensgrenzen hinweg nach wie vor von essentieller Bedeutung in Deutschland. Daran kann auch das aktuell niedrige Zinsumfeld nichts ändern“, erklärt Dr. Andreas Martin, Vorstand des Bundesverbandes der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken (BVR). Die aktuellen Zahlen zum Sparverhalten zeigen, dass die Bundesbürger trotz Niedrigzinsniveau das Sparen weiterhin ernst nehmen. So lag die Sparquote, also das Verhältnis von Erspartem und verfügbarem Einkommen, im ersten Halbjahr dieses Jahres bei 9,7 Prozent. Die Sparmotive reichen dabei von Sparen für größere Anschaffungen über unvorhergesehene Ausgaben bis hin zur privaten Altersvorsorge. Das Geldvermögen der Deutschen ist im vergangenen Jahr deutlich gestiegen. Ende 2015 belief es sich auf 5.485 Milliarden Euro. Das waren rund 242 Milliarden Euro mehr als 2014.

Der Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken (BVR) ist der Spitzenverband der genossenschaftlichen Kreditwirtschaft in Deutschland. Dazu zählen neben der DZ Bank AG, die rund 1.021 Volksbanken und Raiffeisenbanken, Sparda-Banken, PSD Banken, Kirchenbanken und weitere Sonderinstitute wie die Deutsche Apotheker- und Ärztebank. Präsident des BVR ist Uwe Fröhlich. Weitere Mitglieder des Vorstandes sind Gerhard Hofmann und Dr. Andreas Martin. Der BVR vertritt bundesweit und international die Interessen der Genossenschaftlichen FinanzGruppe Volksbanken Raiffeisenbanken. Innerhalb der Gruppe koordiniert und entwickelt der BVR die gemeinsame Strategie der Volksbanken und Raiffeisenbanken. Er berät und unterstützt seine Mitglieder in rechtlichen, steuerlichen und betriebswirtschaftlichen Fragen. Der BVR betreibt ferner zwei institutsbezogene Sicherungssysteme. Dies ist zum einen die 100-prozentige Tochtergesellschaft "BVR Institutssicherung GmbH", welche das amtlich anerkannte Einlagensicherungssystem darstellt, und zum anderen die freiwillige "Sicherungseinrichtung des BVR" – das älteste Bankensicherungssystem Deutschlands. Der BVR ist aktiv in Berlin, Bonn, Brüssel und London. Informationen zum BVR und seinen Themen erhalten Sie über politik@bvr.de oder unter +49 (0)30 / 2021-1605 oder auf der Website www.bvr.de.