



Mühl · Christ · Partner
Management Consulting GmbH



Newsletter
Mühl Christ Partner
Management Consulting GmbH

Sonderausgabe **Wohnimmobilien- kreditrichtlinie**



Die Wohnimmobilienkreditrichtlinie (WoKri bzw. WIKR)



© svort - Fotoliacom

Das Wort passt in die Kategorie „Donaudampfschiffahrtskapitän“ und bei dem beliebten Kinderspiel „Galgenmännchen“ hätte man damit gute Chancen zu gewinnen. Und in der Tat: nach allgemeiner Einschätzung erschwert die Richtlinie jüngeren Familien die Kreditaufnahme und schnürt Rentnern unter Umständen die Luft ab. Warum das?





MCP

Mühl · Christ · Partner
Management Consulting GmbH

Die WoKri bzw. die WIKR soll den Verbraucherschutz bei der Vergabe von Immobiliendarlehen stärken. Kreditgeber und Kreditvermittler unterliegen seit dem Inkrafttreten am 21.03.2016 erhöhten Anforderungen an die Beratungsleistung und die Prüfung der Kreditwürdigkeit: Wurde in der Vergangenheit vornehmlich die Ist-Situation für die Bonitätsprüfung zugrunde gelegt, spielt nunmehr die voraussichtliche Entwicklung der Einkommenssituation über die gesamte Darlehenslaufzeit eine bedeutendere Rolle. Läuft das Darlehen bis ins Rentenalter, muss geprüft werden, ob der Kreditnehmer auch dann noch die Rate zahlen kann.

Die neue Richtlinie hat - nach Angaben der Branche - dazu geführt, dass weniger Immobilieninteressenten ein Darlehen bekommen als in der Vergangenheit. Die Höhe des prozentualen Rückgangs ist von Kreditinstitut zu Kreditinstitut unterschiedlich, da die konkrete Umsetzung und Handhabung der Richtlinie im Verantwortungsbereich einer jeden Bank liegt. Je nach Bank beläuft sich der Rückgang auf 0 bis 25%.

Mögliche Faktoren für diese rückläufige Entwicklung sind:

- Banken bestehen zunehmend auf einer hohen Tilgung, damit ein Darlehen – am besten schon vor Rentenbeginn – komplett zurückgeführt wird. Darlehen mit nur 1 oder 2% Tilgungssatz werden seither noch seltener vergeben.
 - Wer früher ein hohes Eigenkapital, aber ein geringes Einkommen hatte, wurde trotzdem von einer Bank finanziert, da eine Bank bei der Kreditvergabe vor Einführung der Wohnimmobilienkreditlinie vor allem die Kreditsicherheit während der Sollzinsbindung geprüft hat – aber nicht zwangsläufig die Bedienbarkeit der Darlehensraten im Alter.
 - Der Wert von Haus oder Wohnung bei einem späteren Immobilienverkauf verliert an Bedeutung; ein hohes Einkommen des Kreditnehmers ist wichtiger geworden. Obwohl die Bank durch eine Grundschuld im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Darlehensnehmers die Immobilie als Sicherheit hat, darf sie dies nicht als Faktor bei der Darlehensvergabe berücksichtigen.
 - Geht die rechnerische Darlehenslaufzeit über den voraussichtlichen Renteneintritt hinaus, sind Kreditgeber / -vermittler verpflichtet, sich die voraussichtliche Rentenhöhe anhand der aktuellen Rentenanpassungsmitteilung nachweisen zu lassen.
-

Eine unerwünschte Folge ist: ältere Menschen bekommen nur noch Darlehen, zum Beispiel für Sanierungsmaßnahmen und Maßnahmen zum altersgerechten Umbauen, wenn sie die Raten aus ihrem laufenden Einkommen bestreiten können. Experten meinen, hier müsse dahingehend nachgebessert werden: Darlehen müssten auch durch Erben, Bürgen oder Lebensversicherungen zurückgezahlt werden können. Zur Zeit bekämen selbst Senioren mit einem abbezahlten Haus im Wert von 500.000 Euro, aber einer geringen Rente, keinen Immobilienkredit von 20.000 Euro mehr für den seniorengerechten Umbau ihres Badezimmers.

Durch diese Schwierigkeiten wird sich möglicherweise eine Praxis, die im Ausland durchaus üblich ist, auch in Deutschland stärker etablieren: die Immobilien-Leibrente. Dadurch können Senioren das im eigenen Haus steckende Vermögen schon zu Lebzeiten nutzbar machen, ohne dass sie aus ihrer vertrauten Umgebung ausziehen müsse. Das eigene Haus oder die Wohnung wird zwar verkauft, die ehemaligen Eigentümer bleiben jedoch lebenslang darin wohnen. Zugleich erhalten sie eine monatliche Rentenzahlung und in der Regel eine Einmalzahlung. Dadurch sind seniorengerechte Umbauten doch noch möglich. Die Leibrente wird im Grundbuch eingetragen. Eine Mindestlaufzeit sorgt dafür, dass Rentenzahlungen auch vererbt werden können, sollte der Verkäufer schon kurz nach Vertragsabschluss sterben. Wer sich für dieses Modell interessiert, findet weitere Informationen zum Beispiel bei der Deutsche Leibrenten Grundbesitz AG in Frankfurt (www.deutsche-leibrenten.de).

Das Verbraucherministerium verteidigt die EU-Richtlinie. Sie sei nicht nur gut gemeint, sondern auch gut gemacht. Maßstab jeder Kreditwürdigkeitsprüfung sei die Fähigkeit des Kreditnehmers, die Verpflichtungen aus dem Vertrag zu erfüllen, ganz unabhängig von Altersgrenzen. Die Richtlinie soll verhindern, dass Kredite vergeben werden, die die Darlehensnehmer von Anfang an überfordern. Die Menschen sollen ihre Eigenheime nicht nur erwerben, sondern auch behalten können. Nur solide Finanzierungen seien eine gute Basis für die Altersvorsorge durch Immobilienerwerb.

Die bayerische Staatsregierung prüft aktuell das deutsche Umsetzungsgesetz noch einmal genau. Zudem hat Markus Söder, der bayerische Finanzminister, Verbraucherschutzminister Heiko Maas und Wirtschaftsminister Sigmar Gabriel gebeten, das Gesetz noch einmal genau anzuschauen.

Wichtig für die Praxis:

Die Banken gehen mit Umsetzung der Richtlinie unterschiedlich um. Als Verbraucher kann man sich nicht auf ein bestimmtes Prüfschema bei der Darlehensvergabe verlassen.

Wenn Sie Hilfe bei der Beantragung oder Prolongation eines Darlehens brauchen, wenden Sie sich an unsere geprüfte Spezialistin **Frau Susanne Gelbert**. Ihre Fragen und Wünsche sind bei ihr in besten Händen.

Sie erreichen Frau Gelbert unter S.Gelbert@mcpmc.de bzw. unter der Telefonnummer 06431 / 212496-0.



Impressum

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gem. 27a UStG: DE266955224

Verantwortlich für den Inhalt gem. 10 (3) MDStV:

Ulrich Bendel
Brüsseler Straße 5
65552 Limburg

Telefon: 06431/212496-0

E-Mail: info@mcpmc.de

Web: www.mcpmc.de

Um sich von unserem Newsletter abzumelden, senden Sie uns bitte eine kurze E-Mail.