



Dr. Claus Michelsen, wissenschaftlicher Mitarbeiter in der Abteilung Konjunkturpolitik am DIW Berlin
Der Beitrag gibt die Meinung des Autors wieder.

Die Wohnimmobilienkreditrichtlinie erhitzt die Gemüter

Deutschland ist ein Land der Mieter – hört man sich allerdings im Bekanntenkreis um, dürfte dies nicht mehr allzu lange so bleiben. Angesichts historisch niedriger Zinsen boomt der Immobilienmarkt wie seit Mitte der 90er Jahre nicht mehr. Die Häuslebauer finanzierten dabei grundsolide, notleidende Kredite seien die Ausnahme und der Wohnungsmarkt in blendender Verfassung, so lautet das weit verbreitete Urteil vieler Marktbeobachter. Angesichts der lebhaften Nachfrage entwickelt sich das Immobilienkreditgeschäft der teilweise krisengeschüttelten Banken seit Jahren äußerst positiv. Alles bestens also?

Dem Vernehmen nach klemmt seit dem Frühjahr aber die Kassenlade am Bankschalter. Die Umsetzung der EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie legt Branchenvertretern zufolge vielen kauf- und sanierungswilligen Haushalten bei der Finanzierung große Steine in den Weg. So wurde festgeschrieben, dass Banken ihre Kreditzusage zukünftig nicht mehr allein auf den Immobilienwert stützen dürfen, sondern die persönlichen Lebensumstände und Zinsrisiken umfassen. In die Bewertung der Kreditwürdigkeit einfließen lassen sollen. Zudem müssen daraufhin abgestimmte Produktalternativen angeboten werden – alles in allem eigentlich Selbstverständlichkeiten einer guten Finanzierungsberatung, die eben nicht nur die Risiken der Banken absichern, sondern auch Verbraucher vor Überschuldung schützen soll.

Eine solche Prüf- und Informationspflicht liegt manchen Banken überraschenderweise aber schwer im Magen. Die Angst vor möglichen Regressansprüchen bei mangelhafter Beratung scheint so groß, dass – so berichten Teile der Branche – vorsichtshalber erst gar keine Kredite an Selbstständige, Rentner und junge Familien vergeben werden. Allerdings scheint dies vor allen Dingen der Auslegung der neuen Vorschriften geschuldet und nicht dem Gesetz selbst. Dort wird zwar eine Würdigung der Lebensumstände verlangt, keinesfalls aber eine risikofreie Entscheidung der Bank erwartet. Explizit werden sogar potenzielle Wertsteigerungen

energetischer Sanierungen oder aus einem altersgerechten Umbau genannt, die sich positiv in den Kreditkonditionen niederschlagen dürfen. Eine großflächige Zurückhaltung der Kreditvergabe sollte daher eher als Indiz für eine bislang zu eindimensionale Beurteilung der Kreditwürdigkeit und als Alarmsignal für bislang fehlende Beratung gewertet werden.

Scheinbar kam es tatsächlich zu einer Verschärfung der Finanzierungsbedingungen – das zeigt das Bank Lending Survey der Bundesbank im Aggregat an. Erstaunlicherweise deutet aber keine einzelne abgefragte Komponente, beispielsweise Veränderungen bei den Sicherheitserfordernissen, die Fristigkeit oder die Kreditwürdigkeit der Kreditnehmer, auf eine Verschärfung hin. Auch für einen Einbruch im Kreditgeschäft auf breiter Front gibt es keine Evidenz. Das Neugeschäft der Banken bei Wohnungsbaukrediten ist nach sehr starken Steigerungsraten im vergangenen Jahr nun stabil. Auch sind nach Auskunft der Verbraucherzentralen die Anfragen aufgrund geplatzter Finanzierungsvorhaben gering. Dies legt nahe, dass die rechtlichen Änderungen wohl nur in Einzelfällen den Zugang zum Kreditmarkt erschwert haben dürften. Auch spricht es dafür, dass bislang in den meisten Fällen die Beratung umfassend erfolgt und daher ein Nachsteuern bei den rechtlichen Neuregelungen derzeit kaum notwendig scheint.

Möchte die Politik dennoch etwas für den altersgerechten Umbau des Gebäudebestands oder die Eigentumsbildung junger Familien tun, wäre dies eher mit einer Stärkung des Eigenkapitals, beispielsweise durch Zuschüsse oder nachrangige Darlehen, zu leisten. Hierfür könnten bestehende Programme der Förderbanken genutzt werden. Auch haben die Länder die Gestaltungsspielräume der Grunderwerbsteuer für deutliche Anhebungen genutzt. Eine Rückführung der Steuersätze würde auch eine Entlastung der privaten Haushalte bedeuten, die, im Gegensatz zu großen Wohnungsunternehmen, keine Möglichkeiten der Steuervermeidung, beispielsweise im Rahmen sogenannter Share-Deals haben.



DIW Berlin – Deutsches Institut
für Wirtschaftsforschung e. V.
Mohrenstraße 58, 10117 Berlin
T +49 30 897 89 -0
F +49 30 897 89 -200
83. Jahrgang

Herausgeberinnen und Herausgeber

Prof. Dr. Pio Baake
Prof. Dr. Tomaso Duso
Dr. Ferdinand Fichtner
Prof. Marcel Fratzscher, Ph.D.
Prof. Dr. Peter Haan
Prof. Dr. Claudia Kemfert
Dr. Kati Krähnert
Prof. Dr. Lukas Menkhoff
Prof. Karsten Neuhoﬀ, Ph.D.
Prof. Dr. Jürgen Schupp
Prof. Dr. C. Katharina Spieß
Prof. Dr. Gert G. Wagner

Chefredaktion

Sabine Fiedler
Dr. Gritje Hartmann
Dr. Wolf-Peter Schill

Redaktion

Renate Bogdanovic
Dr. Franziska Bremus
Prof. Dr. Christian Dreger
Sebastian Kollmann
Dr. Peter Krause
Ilka Müller
Mathilde Richter
Miranda Siegel
Dr. Alexander Zerrahn

Lektorat

Dr. Nolan Ritter
Dr. Katharina Wrohlich

Vertrieb

DIW Berlin Leserservice
Postfach 74
77649 Offenburg
leserservice@diw.de
Tel. (01806) 14 00 50 25
20 Cent pro Anruf
ISSN 0012-1304
ISSN 1860-8787 (Online)

Gestaltung

Edenspiekermann

Satz

eScriptum GmbH & Co KG, Berlin

Druck

USE gGmbH, Berlin

Nachdruck und sonstige Verbreitung –
auch auszugsweise – nur mit Quellen-
angabe und unter Zusendung eines
Belegexemplars an die Serviceabteilung
Kommunikation des DIW Berlin
(kundenservice@diw.de) zulässig.

Gedruckt auf 100 % Recyclingpapier.