



# Übers Ziel hinaus geschossen

## Scharfe Kritik an neuer Immobilienkredit-Richtlinie

**Leinfelden-Echterdingen, 29.09.2016 - Nach vehementer Kritik von Banken, Verbänden und Unternehmen fordert nun auch der Immobilienverband Deutschland (IVD) eine Nachbesserung der seit 21. März in Kraft getretenen neuen Wohnimmobilien-Kreditrichtlinie. Bei dem neuen Gesetz handelt es sich um eine EU-Vorgabe, welche die Bundesregierung - weitgehend unbemerkt von der Öffentlichkeit - in strenger Form umgesetzt hat.**

Das neue Gesetz erschwere die Finanzierung eines Eigenheims für Durchschnittsverdiener und junge Familien. Auch Senioren, die ihr Wohneigentum altersgerecht umbauen wollen, seien benachteiligt, so der Kernpunkt der Kritik am Paragrafen 505a und b.

Dabei ist das Ziel des Gesetzes, ein verbesserter Verbraucherschutz durch mehr Information bei Immobiliendarlehen (nicht zuletzt um eine Blase zu verhindern), durchaus vernünftig. Der wunde Punkt liegt im zweiten Absatz (§ 505b): „Bei Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen hat der Darlehensgeber die Kreditwürdigkeit des Darlehensnehmers auf der Grundlage notwendiger, ausreichender und angemessener Informationen zu Einkommen, Ausgaben sowie anderen finanziellen und wirtschaftlichen Umständen des Darlehensnehmers eingehend zu prüfen. Dabei hat der Darlehensgeber die Faktoren angemessen zu berücksichtigen, die für die Einschätzung relevant sind, ob der Darlehensnehmer seinen Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag voraussichtlich nachkommen kann“, heißt es darin.

Damit und durch die nachfolgend geregelte Dokumentationspflicht schiebt der Gesetzgeber die Verantwortung den Banken zu. Für sie steigt das Risiko, selbst haften zu müssen, wenn der Kredit platzt. Marktbeobachter konstatieren, dass einige Banken in den letzten Monaten bereits vorsichtiger wurden und im Zweifelsfall lieber keinen Kredit vergaben. Bedingt durch die umfassende Prüfung aller Informationen waren auch die Kreditbearbeitungszeiten deutlich länger.

### Immobilie gilt nicht alleine als Sicherheit

Virulent wird die verstärkte Prüfungspflicht in Zusammenhang mit der nachfolgenden Bestimmung (Absatz 2): Demnach dürfen sich die Kreditgeber, zumindest in Deutschland, nicht mehr wie bisher auf den Wert des Grundstücks bzw., der beliehenen Immobilie als Sicherheit im Falle einer Zwangsversteigerung stützen. „Auch die Annahme, dass der Wert des Eigenheims steigen wird, gilt nicht mehr als Argument für die Kreditwürdigkeit, denn diese hängt ausschließlich vom Einkommen ab“, erklärt Kurt Friedl, Geschäftsführer von RE/MAX Deutschland Südwest. „Daher könnten auch Rentner, die bereits eine Immobilie besitzen und diese sanieren bzw. altersgerecht umbauen wollen, nicht kreditwürdig sein“, gibt Friedl zu bedenken.

Im Klartext bedeutet dies: Einen Bankkredit bekommt in Zukunft nur noch, wer ein hohes Gehalt bezieht oder viel Eigenkapital aufweisen kann. Also eigentlich die, die ihn nicht besonders nötig haben. So würden Paare mit Kinderwunsch, laut IVD, bei der Kreditvergabe benachteiligt, da beider Einkommen in den letzten 30 Jahren überprüft werde. Bleibt z.B. ein Elternteil nach der Geburt eines Kindes zu Hause, könne das Paar den Kredit mit nur einem Einkommen möglicherweise nicht mehr bezahlen.

Der IVD befürchtet eine „Altersdiskriminierung“, da die Pflicht zur vertragsgemäßen Erfüllung des Kredits auch an die Lebenserwartung gekoppelt ist. Dies könnte dazu führen, dass die Laufzeit des Darlehens nicht länger sein darf als die statistische Lebenserwartung des Darlehensnehmers.

Die Umsetzung der EU-Richtlinie schieße über das Ziel hinaus, sagen die Kritiker. Doch bislang signalisierte die Bundesregierung, an dem umstrittenen Gesetz festhalten zu wollen.

*Quellen: Immobilienverband Deutschland (IVD), [sueddeutsche.de](http://sueddeutsche.de), [anwalt.de](http://anwalt.de), [deutsche-wirtschafts-nachrichten.de](http://deutsche-wirtschafts-nachrichten.de), [interhyp.de](http://interhyp.de), [bundesgerichtshof.de](http://bundesgerichtshof.de), [finanzen.net](http://finanzen.net), [buergerliches-gesetzbuch.net](http://buergerliches-gesetzbuch.net).*

RE/MAX, gegründet 1973 in den USA, ist das größte Immobiliennetzwerk der Welt. Seine Wachstumskraft beruht zum einen auf der angebotenen Dienstleistung, zum anderen auf der Organisation als Franchisesystem. In den USA und Kanada hatte RE/MAX erheblichen Anteil am Wandel des Immobilienmarktes weg vom Privatverkauf hin zur allgemeinen Akzeptanz des Immobilienmaklers als professioneller Dienstleister. RE/MAX Deutschland Südwest mit Sitz in Leinfelden-Echterdingen ist eine von sechs Masterfranchise-Regionen in Deutschland und für die Betreuung der Bundesländer Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz und Saarland zuständig. Geschäftsführer ist seit 2005 Kurt Friedl. **Rund 70 Franchisenehmer und ca. 300 Makler vermitteln Immobilien in der Region Südwest.** Weltweit arbeiten derzeit bei RE/MAX etwa 104.500 Immobilienmakler in ca. 6.900 Büros und über 95 Ländern, in Deutschland über 700 Makler in rund 200 Büros. 2009 und 2013 wurde RE/MAX Deutschland Südwest mit dem Franchise und Cooperation Gold Award ausgezeichnet. Diese Auszeichnung steht für eine hervorragende Beziehungsqualität zwischen Franchisegeber und -nehmer.

Pressekontakt:

RE/MAX Deutschland Südwest  
Südwest Franchiseberatung GmbH  
Kurt Friedl  
Max-Lang-Str. 24  
70771 Leinfelden-Echterdingen  
Tel. 0711/ 933 263 – 30  
Fax: 0711/ 933 263 – 33  
E-Mail: [suedwest@remax.de](mailto:suedwest@remax.de)  
Internet: [www.remax.de](http://www.remax.de)

Kooperationen & Auszeichnungen:

