

WIKR

WOHNIMMOBILIENKREDITRICHTLINIE ALS BREMSE DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT?



**Olaf Zahn | Fachwirt für
Finanzberatung (IHK)
Olaf Zahn
Immobilienfinanzierung
Braunschweig**

Gesetzliche Informationen nach den Wohnimmobilienkreditrichtlinien ab dem 21.03.2016

Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften vom 11.03.2016.

Die Bundesregierung hat am 15.07.2015 den Gesetzesentwurf zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates vom 04.02.2014 über Wohnimmobilienkredite beschlossen. Das Gesetz ist zum 21.03.2016 in Kraft getreten.

Zielsetzung dieser EU-Regulierung ist einen höheren Verbraucherschutz der Kreditgewährung zu erreichen. Hintergrund war die Finanzkrise 2008/2009, in der viele Kreditnehmer durch teilweise betriebswirtschaftlich nicht verantwortbare Kredite in wirtschaftliche Schwierigkeiten gebracht wurden.

Gem. § 34 i der Gewerbeordnung regelt die gewerbsmäßige Vermittlung von Darlehensverträgen und fordert mit einer einjährigen Übergangsfrist bis zum 21.03.2017 neue gesetzliche Zulassungsvoraussetzungen für Immobiliardarlehensvermittler, die die eben genannte Erlaubnis verlangt. Wer bis zu diesem Termin ihre Sachkunde durch eine entsprechende Berufsqualifikation nicht mehr nachweisen kann, darf nicht mehr tätig sein.

Dazu ist der Nachweis der Berufshaftpflichtversicherung obligatorisch und muss der zuständigen Industrie- und Handelskammer mit der Bestätigung der jeweiligen Versicherungsgesellschaft nachgewiesen werden.

Folge der neuen gesetzlichen Regelungen

Dadurch wird der Verwaltungsaufwand durch Beratungs- und Dokumentationspflichten erheblich erhöht:

- Vor / während und nach der Beratung

Das beginnt damit, dass vor der eigentlichen Beratungsleistung der Verbraucher umfangreich informiert werden muss in Form von:

- Kundenpräferenzen
- Vorvertragliche Informationen
- Checkliste zur Risikoaufklärung
- Aushändigung des Europäischen Standardisierten Merkblattes
- Darlehensvermittlungsvertrag

Damit müssen die Mandanten sich bereits vor der Beratung mit Ihrer heutigen Situation zeitaufwendig auseinandersetzen und die entsprechenden Unterlagen zum Beratungsgespräch vorbereitend mitbringen.

Somit droht eine „Papierschlacht“ und wird für Berater und Vermittler schwer, selbständig eine effiziente und juristisch wasserdichte Beratungsdokumentation zu gewährleisten, ohne dabei die eigentliche Kernkompetenz, die Vermittlung von Immobiliarkrediten zu vernachlässigen.

Durch die höheren Anforderungsprofile und Beratungsqualifikationen wird die Zahl der Baufinanzierungsvermittler sinken.

Kundenpräferenzen

Sollen über die zukünftige Finanzierung klären:

- wie lange eine Zinsbindung vereinbart werden soll?
- Höhe der geplanten Rate?
- Welche Zinsbindungszeiten sind geplant?
- Wie lange soll die Finanzierung laufen? (z. B. bis max. zum Rentenbeginn)
- Sind Fördermittel oder andere Finanzierungsbausteine gewünscht?

Checkliste zur Risikoaufklärung bei Finanzierungen beinhaltet:

- die aktuelle Einkommenssituation, sowie die Absicherung bei Arbeitslosigkeit, Krankheit, Berufsunfähigkeit, etc.
- dass die finanzierte Immobilie stets einer Instandhaltung unterliegt
- sich der Wert der Immobilie durch Entwicklung des Wohngebietes oder der Arbeitsmarktlage verändern kann



- Aufklärung von Zinsänderungsrisiken nach Ende der Zinsbindung in Zeiten der augenblicklichen Niedrigzinsphase
- Hinweis auf notwendige zukünftige Versicherungen

Inhaltsverzeichnis, welche Unterlagen für eine Beratung bereitgelegt werden müssen, wie z. B.:

- Eine persönliche detaillierte Selbstauskunft
- Einkommen- und Vermögensdokumente, sowie Verbindlichkeiten und der gesetzlichen, privaten und betrieblichen Altersversorgung
- Alle notwendigen Objektunterlagen

Damit beginnt das Erstgespräch mit dem Mandanten

- Durch Vorstellung des zu erwartenden Baufinanzierungskonzeptes, ob es umfangreich oder nur ein Angebot darstellt
- Erläuterung, ob es sich um eine unabhängige oder kreditbezogene Ausschließlichkeitsberatung handelt
- Welche Kosten entstehen
- Und abschließend die Zielsetzung des Konzeptes

Dabei muss der Mandant eine Beratungszeit von mindestens 1 bis 2 Stunden einplanen. Jedes Gespräch muss protokolliert werden und wird mit den ersten Beratungsdokumentationen nach einem Beratungsgespräch ausgehändigt.

Bei einem sog. Konzeptgespräch wird im Vorfeld eine Kreditwürdigkeitsprüfung und Lebensphasenplanung nach den Kriterien der Finanzierungsinstitute durchgeführt

- Auf Basis der heutigen Bonität
- Nach Ende der Zinsbindung
- Und zum Rentenbeginn auf den jeweiligen Darlehensnehmer

Dabei müssen alle gesetzlichen (Rentenscheide), privaten und betrieblichen Verträge (Versicherungspolizen) über ein Wohnimmobilienkreditrichtlinien internes konformes System erfasst werden. Diese Zukunftsprognose führt abschließend zur positiven oder negativen Kreditentscheidung.

Beratungs- und Dokumentationspflichten des Beraters

- Vorstellung verschiedener Finanzierungsmodelle mit Zins- und Tilgungsplänen
- Laufzeit der Finanzierung
- Gesamtkosten der Finanzierung
- Auskunft über das Zinsänderungsrisiko durch Veränderung des Marktinzinses nach Ende der Zinsbindung
- Auskunft über das Finanzierungsrisiko bei Renteneintritt

Persönliche Erfahrung seit Vorbereitung und Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinien

- In den ersten Monaten vor der Umsetzung wurden von den Kreditinstituten keine Neuanfragen angenommen
- Damit haben sich bis heute die Bearbeitungszeiten deutlich verlängert, teilweise bis zu 40 Tage
- Banken lehnen auch Finanzierungen ab, wenn der Antragssteller älter als 50 Jahre ist und mit der geplanten Rate nicht bis zum Beginn des Renteneintritts schuldenfrei ist
- Kreditinstitute geben oftmals bei verschiedenen Finanzierungsvarianten auch eine Mindesttilgung vor, um den Kunden vor dem Zinsänderungsrisiko zu schützen.
- Finanzierungen mit einer geringen Eigenkapitalquote werden eher abgelehnt.

