



Ministerium für Finanzen  
Baden-Württemberg

📅 14.10.2016

BUNDESRAT

## Initiative zur Verbesserung der Kreditversorgung für Häuslebauer in Bundesrat eingebracht



**Die Landesregierungen von Baden-Württemberg und Hessen wollen die Kreditversorgung für Häuslebauer, für Käufer von Wohneigentum und für diejenigen, die ihre Wohnung oder ihr Haus sanieren möchten, verbessern. Dafür haben Baden-Württembergs Finanzministerin Edith Sitzmann und Hessens Finanzminister Dr. Thomas Schäfer an diesem Freitag den Entwurf eines Gesetzes zur weiteren Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie in den Bundesrat eingebracht.**

Nach Einschätzung der beiden Landesregierungen ist die Kreditvergabe mit dem Gesetz zur Umsetzung einer EU-Richtlinie über Wohnimmobilienkreditverträge ins Stocken geraten. Die Voraussetzungen seien inzwischen so hoch, dass viele Menschen sie nicht mehr erfüllen könnten. Vor allem junge Familien und Senioren seien davon betroffen; bei jungen Familien kann beispielsweise schon die Möglichkeit der Geburt eines Kindes und der damit einhergehende zeitweise Wegfall eines Gehalts eine Kreditvergabe verhindern. Mit dem vorgelegten Gesetzentwurf sollen Defizite bei der Umsetzung der EU-Richtlinie

beseitigt werden - ohne dass damit die Zielsetzung der Richtlinie, Immobilienblasen zu verhindern und einen hohen Verbraucherschutz zu sichern, außer Acht gelassen wird.

Nach der Einbringung der Gesetzesinitiative im Plenum des Bundesrats wurde der Gesetzentwurf in die Ausschüsse verwiesen. Am kommenden Donnerstag wird er Thema im Finanzausschuss sein.

Die Rede von Baden-Württembergs Finanzministerin Edith Sitzmann  
im Bundesrat:

"Sehr geehrter Herr Präsident, liebe Kolleginnen und Kollegen,  
auf den ersten Blick vermutet man nicht, dass unsere Initiative eine hohe Bedeutung für das  
Alltagsleben der Bürgerinnen und Bürger hat. Aber genau das ist der Fall.

Lassen Sie mich daher mit einem Beispiel beginnen: Der Südwestrundfunk berichtete von einem  
Rentnerehepaar - er 72, sie 68 Jahre alt. Sie wollen ihr schuldenfreies Haus altersgerecht umbauen. Sie  
gehen fest davon aus, dass ihnen der notwendige Kredit dafür von der Hausbank bewilligt wird.  
Schließlich haben sie ihr Haus abbezahlt und sind ihr Leben lang allen vertraglichen Verpflichtungen  
nachgekommen. Aber der Kredit wird abgelehnt. Die Gründe: niedrige Renten, geringe statistische  
Lebenserwartung. Im Ergebnis: keine ausreichende Wahrscheinlichkeit für die Zurückzahlung des  
Kredits. Früher wäre der Kredit in Ordnung gegangen - so die Bank -, weil das schuldenfreie Haus als  
Sicherheit zur Verfügung stand. Doch das zählt seit der Umsetzung der EU-Immobilienkreditrichtlinie in  
deutsches Recht nicht mehr.

Hier setzt unser Gesetzentwurf unter anderem an. Wir wollen nicht das EU-Recht ändern. Denn die EU-  
Richtlinie verfolgt den völlig richtigen Grundansatz, Verbraucherinnen und Verbraucher vor  
Überschuldung und Banken vor faulen Krediten zu bewahren. Wir wollen nur die Umsetzung durch die  
Bundesregierung dort korrigieren, wo sie über die Anforderungen der EU-Richtlinie hinausgegangen ist.  
Unser Ziel gemeinsam mit Hessen: die Kreditversorgung für Häuslebauer verbessern. Wir wollen ihnen  
unnötige Steine bei der Gestaltung des eigenen Lebens aus dem Weg räumen. Konkret geht es um vier  
Punkte.

Punkt 1: Wir schlagen vor, den unbestimmten Rechtsbegriff der "Wahrscheinlichkeit der Rückzahlung"  
einzugrenzen. Das erhöht die Rechtssicherheit bei der Kreditwürdigkeitsprüfung und erleichtert den  
Kreditzugang, insbesondere für Familien und Seniorinnen und Senioren.

Punkt 2: Bei der derzeitigen Rechtslage können Menschen gezwungen sein, ihre Wohnung zu verkaufen,  
weil ihnen beispielsweise die Anschlussfinanzierung verweigert wird. Das wollen wir nicht. Deshalb  
schlagen wir vor, dass bei bestehenden Kreditverträgen sowie bei Anschlussfinanzierungen und  
Umschuldungen in der Regel keine erneute Kreditwürdigkeitsprüfung erforderlich ist.

Punkt 3: Eine Kreditgewährung ist nach derzeitiger Rechtslage nur noch zulässig, wenn der Kredit  
innerhalb der statistischen Lebenserwartung des Kreditnehmers vollständig zurückgezahlt werden  
kann. Das führt - wie im dargestellten Beispiel - dazu, dass der altersgerechte Umbau des  
Wohneigentums verhindert wird, sofern die laufenden Alterseinkünfte nicht für die vollständige Tilgung  
innerhalb der statistischen Lebenserwartung reichen.

Wir schlagen daher die Übernahme der in der Wohnimmobilienkreditrichtlinie der EU explizit vorgesehenen Ausnahme für "Bau und Renovierung" in deutsches Recht vor. Dadurch wird der Wohnungsbau ebenso wie die Modernisierung, der altersgerechte Umbau und die energetische Sanierung vorhandenen Wohnraums erheblich erleichtert. Ein ganz wichtiger Punkt, wie ich finde.

Wir werden zum Glück ja immer älter und viele Menschen möchten, so lange es möglich ist, am liebsten in den eigenen vier Wänden leben. Das erfordert aber häufig erhebliche Investitionen in den altersgerechten Umbau. Selbstbestimmung im Alter sollten wir doch leichter machen und nicht erschweren!

Punkt 4: Immobilienverzehrcredite fallen momentan in den Anwendungsbereich des Umsetzungsgesetzes. Bei dieser Art von Kredit bekommt der Kreditnehmer das Geld zu Lebzeiten ausgezahlt. Das Darlehen wird in der Regel erst nach dem Tod durch den Verkauf der Immobilie getilgt. Immobilienverzehrcredite sind mit dem Fall der Kreditfinanzierung eines Eigenheims also überhaupt nicht vergleichbar.

Wir schlagen daher vor, von der bisher nicht genutzten Ausnahmemöglichkeit in der EU-Richtlinie für Immobilienverzehrcredite Gebrauch zu machen. Denn nur so ist es Verbraucherinnen und Verbrauchern möglich, diese besondere Form der Kredite in der Praxis zu nutzen. Immobilienverzehrcredite könnten Senioren dann neben dem klassischen Kredit einen weiteren Weg eröffnen, ihren Lebensabend selbstbestimmt zu gestalten. Eine altersgerechte Renovierung oder Pflegekosten könnten in vielen Fällen so finanziert und der Umzug in ein Heim vermieden werden.

Also, mit kleinen Anpassungen im Umsetzungsgesetz können wir für viele Menschen die selbstbestimmte Lebensgestaltung erleichtern. Ich freue mich auf konstruktive Beratungen und hoffe auf breite Unterstützung der Initiative von Baden-Württemberg und Hessen.

Vielen Dank!"

(Die Rede von Hessens Finanzminister Dr. Thomas Schäfer ist im Internet zu finden unter [www.finanzen.hessen.de](http://www.finanzen.hessen.de).)

**Link dieser Seite:**

<https://fm.baden-wuerttemberg.de/de/service/presse-und-oeffentlichkeitsarbeit/pressemitteilung/pid/finanzministerin-sitzmann-besucht-amtsgericht-freiburg-1?print=1&cHash=5ac4e04c821743fa3d1d253bb5d02f5c>