

22.11.2016

## Antrag

der Fraktion der CDU

**Bundesminister Maas muss unverzüglich sämtliche Umsetzungsdefizite der Wohnimmobilienkreditrichtlinie beseitigen!**

### I. Ausgangslage:

Das Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften ist am 21. März 2016 in Kraft getreten. Mit dem Gesetz wird die Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Februar 2014 über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucherinnen und Verbraucher in deutsches Recht umgesetzt. Die deutsche Regelung wurde federführend vom Bundesminister für Justiz und Verbraucherschutz Heiko Maas entwickelt.

Die Länder Baden-Württemberg, Hessen und Bayern haben einen Gesetzesantrag zum Entwurf eines Gesetzes zur weiteren Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie in den Bundesrat eingebracht.

Der Gesetzesantrag führt zutreffend aus, dass bei der Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie in deutsches Recht Gestaltungsmöglichkeiten, die der europäische Gesetzgeber bewusst zugelassen hatte, nicht genutzt wurden. Auch wird zutreffend ausgeführt, dass hierdurch in vielen Fällen die Vergabe von Immobilienkrediten erschwert oder sogar unmöglich gemacht wird. Dies trifft besonders junge Familien, wenn ihnen so die Möglichkeit zur Finanzierung eines Eigenheims genommen wird oder Senioren, die ihre Wohnung altersgerecht kreditfinanziert umbauen wollen.

Der Bundesminister für Justiz und Verbraucherschutz, Heiko Maas, trifft mit seiner überzogenen Umsetzungsregelung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie somit genau die Mitte unserer Gesellschaft. Junge Familien sind die Stützen unseres Landes. Sie geben unserer Gesellschaft Zukunft. Aber auch Senioren darf nicht die Möglichkeit genommen werden, in ihrer gewohnten Umgebung alt zu werden.

Datum des Originals: 22.11.2016/Ausgegeben: 22.11.2016

Die Veröffentlichungen des Landtags Nordrhein-Westfalen sind einzeln gegen eine Schutzgebühr beim Archiv des Landtags Nordrhein-Westfalen, 40002 Düsseldorf, Postfach 10 11 43, Telefon (0211) 884 - 2439, zu beziehen. Der kostenfreie Abruf ist auch möglich über das Internet-Angebot des Landtags Nordrhein-Westfalen unter [www.landtag.nrw.de](http://www.landtag.nrw.de)

Der Gesetzesantrag verfolgt daher das Ziel, Umsetzungsdefizite zu beseitigen, um die Vergabe von Immobilienkrediten in Deutschland nicht an strengere Voraussetzungen zu knüpfen als in anderen Mitgliedstaaten der Europäischen Union. Der Gesetzesantrag will das Umsetzungsgesetz daher an vier Punkten korrigieren, ohne das der Verbraucherschutz beeinträchtigt wird:

- Aktuell setzt die Kreditgewährung bei einem Immobilienkredit die Wahrscheinlichkeit voraus, dass Darlehensnehmer ihren Verpflichtungen vertragsgemäß nachkommen werden. Der Begriff „wahrscheinlich“ ist jedoch nicht definiert, so dass es für Kreditgeber mit erheblichen Rechtsunsicherheiten verbunden ist eine Kreditwürdigkeitsprüfung ordnungsgemäß durchzuführen. Der unbestimmte Begriff "Wahrscheinlichkeit der Rückzahlung" soll deshalb mit dem Gesetzesantrag eingegrenzt werden.
- Eigentümer von Immobilien könnten wegen einer zwischenzeitlich durch Gesetz verschärften Kreditwürdigkeitsprüfung ihre in der Vergangenheit zu anderen gesetzlichen Bedingungen finanzierten Häuser und Wohnungen bei Anschlussfinanzierungen verlieren. Deshalb soll mit dem Gesetzesantrag klargestellt werden, dass bei bestehenden Kreditverträgen sowie bei Neuverträgen in Fällen der Anschlussfinanzierung und Umschuldung in der Regel keine erneute Kreditwürdigkeitsprüfung bei demselben Kreditinstitut erforderlich ist.
- Eine Kreditgewährung ist aktuell nur noch zulässig, wenn der Kredit innerhalb der statistischen Lebenserwartung des Kreditnehmers vollständig zurückgezahlt werden kann. Dabei darf nicht „hauptsächlich“ darauf abgestellt werden, dass der Wert der Immobilie voraussichtlich zunimmt oder den Kreditbetrag übersteigt. Dadurch wird insbesondere der altersgerechte Umbau von Wohnimmobilien verhindert, sofern die laufenden Alterseinkünfte nicht für die vollständige Tilgung innerhalb der statistischen Lebenserwartung reichen. Der Gesetzesantrag will daher die Spielräume der Wohnimmobilienkreditrichtlinie nutzen, damit lebensältere Menschen vom Kreditmarkt nicht generell ausgeschlossen werden.
- Immobilienverzehrcredite, d.h. Kreditverträge, die der Alterssicherung dienen, fallen auch aktuell in den Anwendungsbereich des Umsetzungsgesetzes. Sie sind jedoch mit dem Fall der Eigenheimfinanzierung nicht vergleichbar. Es muss somit von der bisher nicht genutzten Ausnahme der Richtlinie für Immobilienverzehrcredite Gebrauch gemacht werden. Auch diesen Punkt will der Gesetzesantrag korrigieren.

Der Gesetzesantrag der Länder Baden-Württemberg, Hessen und Bayern wurde auf Antrag von Nordrhein-Westfalen im Ausschuss für Städtebau, Wohnungswesen und Raumordnung des Bundesrates jedoch bis zum 26. Januar 2017 vertagt. Die nordrhein-westfälische Landesregierung blockierte so im Ergebnis die notwendigen Korrekturen.

In der letzten Woche kündigte der Bundesminister für Justiz und Verbraucherschutz, Heiko Maas, eine Nachsteuerung der Umsetzung an.

## **II. Der Landtag stellt fest:**

Die festgestellten Umsetzungsdefizite werden mit dem Gesetzesantrag der Länder Baden-Württemberg, Hessen und Bayern zum Entwurf eines Gesetzes zur weiteren Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie beseitigt. Es bedarf einer schnellen gesetzlichen Überarbeitung.

**III. Der Landtag beschließt:**

Die Landesregierung wird aufgefordert, sich gegenüber dem Bundesminister für Justiz und Verbraucherschutz dafür einzusetzen, dass sämtliche Umsetzungsdefizite gesetzlich beseitigt werden. Es darf nicht bei der bloßen Ankündigung des Bundesministers Maas bleiben, sondern es bedarf einer schnellen gesetzlichen Überarbeitung.

Armin Laschet  
Lutz Lienenkämper  
Dr. Marcus Optendrenk

und Fraktion