

## Irrwitzige Verordnung

WIKR – das sind die Buchstaben, die in den nächsten Jahren das Ziel der Bundesregierung konterkarieren, mehr Wohneigentum zu schaffen.

Die plan- und verantwortungslose Kreditvergabepraxis in einigen EU-Ländern hat nichts mit der traditionell restriktiven deutschen Kreditvergabe zu tun. Trotzdem musste Deutschland die neue EU-Richtlinie noch einmal übertreffen: Nirgendwo in Europa gelten nun so strenge Vergaberichtlinien wie hierzulande. Wer heute einen Hauserwerb finanziert, bekommt das Darlehen nur, wenn für ihn bei der Prolongation in 10 oder 15 Jahren ein Zins- und Tilgungssatz von gesamt 8% als Anschlussfinanzierung tragbar erscheint. Der Beleihungswert der Immobilie spielt praktisch keine Rolle.

Das bedeutet für junge Familien, mehr Eigenkapital ansparen zu müssen. Für „Spätstarter“ ins Immobilieneigentum ist ein Erwerb fast nicht mehr machbar, denn mit Renteneintritt funktioniert die Prolongation mit den o.g. 8% meist nicht.

Die neue Richtlinie berücksichtigt nicht, dass viele Erwerber eine Immobilie nicht länger als 20 Jahre halten, Einfamilienhäuser in der Peripherie meist mit Renteneintritt zugunsten einer infrastrukturell besser gelegenen Stadtwohnung veräußert werden. Bevormundend und kapitalvernichtend kommt hier eine völlig entgleiste Regelungswut unter dem Deckmäntelchen des Verbraucherschutzes zum Tragen.

# Immobilien-Kreditvergabe massiv eingeschränkt



Am 21. März 2016 begann eine neue Zeitrechnung für Käufer von Immobilien. An diesem Tag trat eine neue, von der EU geforderte Richtlinie in Kraft. Die EU verlangte, dass sich Kredite nicht mehr so stark am Wert der Immobilie orientieren sollten, sondern am finanziellen Leistungsvermögen des Kreditnehmers. Heraus kam die deutsche ‚Wohnimmobilienkreditrichtlinie‘. „Die WIKR ist ein gutes Beispiel dafür, wie eine EU-Richtlinie mangelhaft in deutsches Recht umgesetzt wurde. Probleme aus anderen Ländern, die in Deutschland nicht existierten, werden nun streng reglementiert“, meint beispielsweise Stephan Scharfenorth von BauFi24.

Einige Punkte der Richtlinie finden breite Zustimmung, wie die Pflichten zur Beratung und Information des Kreditnehmers und zur Offenlegung des angesetzten Immobilienwerts. Kritik gibt es hingegen vor allem an den hohen

Hürden für Kaufwillige: Nach der neuen Regelung darf eine Bank einen Immobilienkredit nur gewähren, wenn er „innerhalb der statistischen Lebenserwartung des Kreditnehmers vollständig zurückgeführt werden kann“. Ein Problem gerade für ältere Käufer oder ‚Best Ager‘, die ihr Wohneigentum barrierefrei umbauen wollen. Aber auch Selbstständige und junge Paare mit zwei Einkommen – von denen eines im Fall der Geburt von Kindern ausfällt – haben Probleme, an einen Immobilienkredit zu kommen. Wer weiß schon, wie das Leben in zehn Jahren aussehen wird? Erschwerend kommt hinzu: Der Wert der Immobilie darf bei der Einschätzung der Kreditwürdigkeit nicht mehr das Hauptkriterium sein. So kommen viele potenziellen Kreditnehmer trotz normalem Einkommen, attraktivem Immobilienmarkt und extrem günstigen Zinsen plötzlich nicht mehr an eine Immobilienfinanzierung!