



7. März 2016 11:00 Uhr

Tschüß deutsche Immobilienblase!

Wohnimmobilienkreditrichtlinie: weniger Kredite, fallende Preise!

Von Markus Fugmann

Die Preise für Wohnimmobilien in deutschen Großstädten steigen und steigen – in den letzten fünf Jahren alleine um 45%! Aber damit könnte, damit wird wohl eher bald Schluß sein. Der Grund: die **Wohnimmobilienkreditrichtlinie** (WKR), die am 4. Februar 2014 von der EU beschlossen wurde und binnen zwei Jahren, sprich jetzt, in die nationale Gesetzgebungen umzusetzen ist (für Deutschland siehe die Texte hier). In dieser Woche werden erste Banken in Deutschland beginnen, diese Richtlinie umzusetzen – mit vermutlich dramatischen Konsequenzen für den deutschen Immobilienmarkt.

Dabei wird die Umsetzung dieser Richtlinie von den Banken nicht an die große Glocke gehängt – mit gutem Grund. Denn diese Richtlinie wird dazu führen, dass deutsche Banken deutlich weniger Kredite für Wohnimmobilien vergeben werden als zuvor. Denn mit dieser Richtlinie sind die Banken in der Haftung, wenn sie über die Risiken des Immobilienerwerbs nicht ausreichend aufgeklärt haaben. Und: mit dieser Richtlinie gilt, die Rückzahlung des Kredits durch den Kreditnehmer muss über die **gesamte Laufzeit wahrscheinlich** sein – in einigen Ländern wie UK oder Schweden zahlen die Kreditnehmer meist nur die Zinsen, tilgen aber nicht die Schulden an sich, da man von immer weiter steigenden Immobilienpreisen ausgeht.

In Deutschland ist das anders, aber dennoch sind viele Kredite auf „Kante genäht“, also sehr knapp kalkuliert. Kommt etwas dazwischen (Krankheit, Scheidung, Berufsunfähigkeit) schaut es schlecht aus – bislang haben Banken diese Risiken in Kauf genommen, nun wird der Fokus verändert: der Kunde muß unterschreiben, dass er sich solcher Risiken bewußt ist. Da Banken ab jetzt in der Haftung sind, könnte etwa ein Kunde, der nächsten Monat einen Immobilienkredit mit einer Bank abschließt, gegen die Bank klagen, wenn etwa klar wird, dass der Kunde gar keine ausreichende Rente erzielen wird um dann den Kredit bedienen zu können.

Also werden die Banken vorsichtiger und darauf drängen, dass der Kunde etwa eine Berufsunfähigkeitsversicherung abschließt, deren Ausschüttung so hoch ist, dass er selbst im Falle einer Berufsunfähigkeit die Kredite bedienen kann. Aber das wird teuer für die Kunden, das Geld, das so in die Berufsunfähigkeitsversicherung fließt, fehlt wiederum als disponibles Cash für einen Kredit. Gleichzeitig deutet sich an, dass die Banken bei der Berechnung dessen, wieviel etwa eine 4-köpfige Familie monatlich zum Leben braucht, die Sätze steil nach oben gehen werden: bislang liegt dieser Wert ca. bei 600 Euro pro Erwachsenem, inklusive zwei Kindern wird dann meist ein Wert von 1500 Euro veranschlagt.

Nach unseren Informationen aus Bankenkreisen wird dieser Wert deutlich nach oben gehen auf ca. 1800 Euro – damit haben die Kreditnehmer deutlich weniger „Luft“ für den Kredit. Und gleichzeitig werden die Banken auf eine erhöhte Tilgungsrate drängen – eben weil es **wahrscheinlich** sein muß, dass der Kredit zu Lebzeiten auch voll zurückgezahlt werden kann. Das bedeutet im Klartext: die monatlichen Tilgungsraten werden deutlich steigen. Schätzungen gehen von einem Anstieg von 50% aus – das würde bedeuten, dass wer bislang 1400 Euro pro Monat zahlte, nun ca. 2100 Euro monatlich berappen muß zur Tilgung des Kredits. Und das ist ein KO-Kriterium für viele Kreditwillige!

Nach Angaben von informierten Bankenkreisen geht man innerhalb der deutschen Banken davon aus, dass sich die Zahl der vergebenen Immobilien-Kredite so um 50% reduzieren dürfte, also faktisch nur noch jeder Zweite einen Kredit bekommen wird, der zuvor kreditwürdig war! Was das für die Preisentwicklung von Immobilien bedeuten wird, kann man sich ausrechnen!

Aber das eigentliche Problem wird dann noch auf viele Kreditnehmer zukommen, die in ihren Verträgen mit der Bank keine „Prolongierung“ vereinbart haben – das gilt vor allem für viele Privatbanken wie etwa die ING Diba, Sparkassen dagagen haben meist eine Kreditanschlußgarantie gewährt, was das Problem wesentlich entschärft, da die Verträge dann nach alter Rechtslage behandelt werden.

Ohne Prolongierung bedeutet: der Kreditvertrag wurde etwa für 10 Jahre ausgehandelt und muß dann neu verlängert werden. Bei dieser Verlängerung muß der Kunde dann gemäß der neuen Richtlinie nicht nur seine Kostenstruktur lückenlos nachweisen (was bei Privatbanken meist bislang nicht erforderlich war). Die **Wohnimmobilienkreditrichtlinie** wird auch dafür sorgen, dass sowohl die Tilgungsrate nach oben geht als auch die Anforderungen an die Kreditwürdigkeit deutlich steigen werden, eben damit die Rückzahlung des Kredits „wahrscheinlich“ ist. Wessen Kredit bislang „knapp auf Kante genäht“ war, dürfte also kaum mehr einen Anschlußkredit bekommen, wenn sich seine Einkommenssituation in der Zwischenzeit nicht deutlich verbessert haben wird. Und das bedeutet: viele werden dann mit leeren Händen dastehen, ihre Immobilie wird zwangsversteigert, da die Anschlußfinanzierung nicht gelingt. Mit der Zunahme von Zwangsversteigerungen wiederum werden die Preise für Wohnimmobilien vor allem in Großstädten unter Druck geraten.

Daher: es ist Zeit, der Immobilienblase in deutschen Grostädten „tschüß“ zu sagen. Die Flucht in Betongold ist meist mit dem Eingehen von Klumpenrisiken verbunden, die den Sicherheitssuchenden nicht einmal bewußt sind. Jede Wette, dass viele Kreditnehmer, die keine Prolongierung in ihren Verträgen vereinbart haben, sich der neuen Gesetzeslage und der damit verbundenen Änderung der Praxis bei der Kreditvergabe nicht einmal bewußt sind. Da wird es für Tausende ein böses Erwachen geben..