

Private Wohnungsbaufinanzierung

Geschäftsunterstützung im Bereich der privaten Wohneigentumsfinanzierung

Der Gesetzgeber hat jüngst für eine Baufinanzierung noch strengere formale Vorgaben für Zeitpunkt, Umfang und Inhalt der vorvertraglichen Informationen gemacht. Das führe zu einer massiv gestiegenen Unsicherheit bei den Kreditinstituten, schreibt die Autorin. Als Folge würden daher viele Kreditinstitute aus dieser Unsicherheit heraus ihre Kreditvergabe an Verbraucher restriktiv handhaben – selbst wenn eine ausreichend werthaltige Immobilie als Sicherheit zu Verfügung steht. Dies gelte sowohl für Sanierungskreditanfragen älterer Eigentümer als auch für junge, gutverdienende Berufstätige. Aber auch die bankinternen Prüfungsprozesse seien anspruchsvoller geworden. Vonnöten seien daher mehr denn je Grundkenntnisse im Bereich der Wertermittlung und die Fähigkeit, entsprechende Gutachten interpretieren zu können. Daher verweist die Autorin ausführlich auf einen Lehrgang für die private Wohneigentumsfinanzierung des vdp. Hier würden die für die Pfandbriefrefinanzierung besonders relevanten Aspekte besonders berücksichtigt.

Red.

Die Zinsen sind historisch niedrig, die Immobilienpreise in den Städten steigen weiter: Wohneigentum scheint so attraktiv wie nie. Doch seit der Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie handhaben viele Banken die Kreditvergaben an bestimmte Kundengruppen wie Ältere oder auch junge Familien restriktiver als vorher. Schuld sind Unsicherheiten in den Banken bei der Auslegung der Richtlinie. Auch die Vorfälligkeitsentschädigung ist erneut in die Diskussion geraten. Der aktuelle Lehrgang der vdp-Pfandbriefakademie vermittelt das Fachwissen, das die neuen Vorgaben von den Mitarbeitern der Kreditinstitute verlangen. Fachlich gut informierte Mitarbeiter können sichere Entscheidungen treffen und leisten somit einen Beitrag zu einer stabilen Geschäftsentwicklung.

Im aktuellen Niedrigzinsumfeld hat die Nachfrage nach privaten Eigenheimfinanzierungen ungeahnte Höhen er-

reicht. Finanzierungen von privatem Wohneigentum gelten zwar allgemein als risikoarmes, aber auch tendenziell margensarmes Massengeschäft. Umso schmerzlicher können sich Fehler, die die Kreditinstitute aufgrund unzureichender Kenntnisse der wirtschaftlichen und rechtlichen Voraussetzungen begehen, bei diesen zumeist langfristigen Engagements auswirken.

Deutlich erhöhter Aufwand der Abläufe

Der Gesetzgeber hat die Kreditinstitute verpflichtet, noch strengere formale Vorgaben für Zeitpunkt, Umfang und Inhalt der vorvertraglichen Informationen einzuhalten. Dies erfordert weitergehende Erläuterungen gegenüber dem Kreditinteressenten sowie einen deutlich erhöhten Aufwand bei der internen Gestaltung der Abläufe. Ungenauigkeiten bei der Erteilung vorvertraglicher Informationen an den Kreditinteressenten oder Fehleinschätzungen innerhalb der Kreditwürdigkeitsprüfung können jetzt direkte Ansprüche des Kunden gegen den Darlehensgeber begründen und eine bereits entstandene Kreditbeziehung für das Kreditinstitut nachträglich zum „wirtschaftlichen Totalschaden“ werden lassen.

Der typische Baufinanzierungs-Privatkunde schließt einen Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag nur ein- bis zweimal im Leben ab. Laufzeit und Dar-

lehenssumme sind wesentlich höher als sonstige Finanzierungen im Privatkundenbereich. Der private Baukredit ist in der Regel die größte Einzelverbindlichkeit des Kunden bei einer Bank. Die Komplexität der privaten Immobilienfinanzierung unterscheidet sich dabei kaum von den Anforderungen anderer Geschäftsbereiche wie beispielsweise der Gewerbeimmobilienfinanzierung.

Jedoch sind im Verbraucherbereich die gesetzlichen Anforderungen und die Erwartungen des Kunden an eine gute und fundierte Beratung sowie der Grad der gesetzlichen Reglementierung besonders hoch. So wird in Beratungsgesprächen die Höhe der ins Grundbuch eingetragenen Zinsen im Verhältnis zu dem tatsächlichen effektiven Jahreszins nach wie vor häufig thematisiert, ebenso wie Fachbegriffe aus dem rechtlichen Bereich wie „Auflassungsvormerkung“, „Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung“, „Unbedenklichkeitsbescheinigung“, „Belastungsvollmacht“ oder „Vorfälligkeitsentschädigung“.

Bankberater, die im Bereich der Immobilienfinanzierung durch umfassende Kenntnis auch der grundlegenden rechtlichen Zusammenhänge hier sofort fundierte Antworten geben können, sind im Beratungsgespräch mit dem Kunden einem Mitbewerber gegenüber im Vorteil und vermitteln Vertrauen.

Aber auch die bankinternen Prüfungsprozesse sind anspruchsvoll: Nicht immer beispielsweise ist bei der Darlehensvergabe präsent, dass dann, wenn ein Erbbaurecht Gegenstand der Beleihung ist, die Zustimmung des Eigentümers zu einer eventuellen späteren Veräußerung in der Zwangsvollstreckung bereits vor Darlehensauszahlung eingeholt werden sollte.

Neue Anforderungen an die Kreditwürdigkeitsprüfung

Die neuen gesetzlichen Vorgaben haben insbesondere die langfristige Kapital-

Die Autorin

Sibylle Barent

Rechtsanwältin, Head of Legal,
vdpPfandbriefAkademie GmbH,
Berlin



dienstfähigkeit des Darlehensnehmers weiter ins Zentrum der Kreditprüfung gerückt. Denn eine Kreditwürdigkeitsprüfung hauptsächlich darauf zu stützen, dass der Wert der Immobilie voraussichtlich zunimmt oder den Darlehensbetrag übersteigt, untersagt der Gesetzgeber nun ausdrücklich.

Dies gilt selbst in Fällen, in denen – beispielsweise bei Kreditaufnahme älterer Eigentümer zur Sanierung ihrer Bestandsimmobilie – ein zu einseitiges Abstellen auf die langfristige Kapitaldienstfähigkeit des Darlehensnehmers nicht unbedingt sinnvoll erscheint. Hält ein Kreditinstitut hier die – nicht immer klar formulierten – Vorgaben des Gesetzgebers nicht ein, drohen harte Sanktionen für den Darlehensgeber. Der Kunde kann dann unter bestimmten Voraussetzungen das Kreditengagement wahlweise für ihn kostengünstig beenden oder zu für die Bank wirtschaftlich kaum darstellbaren Bedingungen fortführen.

Angemessene rechtliche Kenntnisse

In der Folge handhaben derzeit viele Kreditinstitute aus dieser Unsicherheit heraus ihre Kreditvergabe an Verbraucher restriktiv, selbst wenn eine ausreichend werthaltige Immobilie als Sicherheit zu Verfügung steht. Dies gilt sowohl beispielsweise für Sanierungskreditanfragen älterer Eigentümer als auch für junge, gutverdienende Berufstätige, bei denen die Einkommensentwicklung nicht mit der anscheinend vom Gesetzgeber unterstellten, beinahe absoluten, Sicherheit für die gesamte Kreditlaufzeit vorhergesagt werden kann: Die jeweilige Einkommenssituation birgt Unsicherheiten im Hinblick darauf, ob die Einkommenshöhe auch auf lange Sicht den gesetzlichen Anforderungen an die langfristige Kapitaldienstfähigkeit genügt.

So sehen sich auch gut verdienende Bevölkerungsgruppen unerwartet mit einer Ablehnung ihrer Kreditanfrage konfrontiert. Zahlreiche Gerichtsentscheidungen zum Verbraucherkredit, beispielsweise zu Fragen des Widerrufsrechtes und der Vorfälligkeitsentschädigung, sind zudem in jüngster Zeit in Teilen die bisherige Kreditvergabepraxis in Frage.

Der Gesetzgeber hat im Mai, erstmalig ganz konkret auf die private Wohneigen-

tumsfinanzierung bezogen, in einer Verordnung (Immobilien-Darlehensvergabe-Sachkunde-Verordnung – ImmoDarl-SachKV) geregelt, welche Kenntnisse Bankmitarbeiter, die mit diesen Finanzierungen befasst sind, haben beziehungsweise regelmäßig auffrischen müssen.

Die mit der Vergabe von Immobilien-Verbraucherdarlehen befassten internen und externen Mitarbeiter der Kreditinstitute müssen über angemessene Kenntnisse und Fähigkeiten der rechtlichen Grundlagen für die Vergabe von Immobilien-Verbraucherdarlehen, des Verfahrens zur Prüfung der Kreditwürdigkeit des Verbrauchers, der einschlägigen Kreditprodukte und der üblicherweise mit ihnen angebotenen Nebenleistungen, der Verfahren des Immobilienerwerbs einschließlich der Organisation und Funktionsweise von Grundbüchern sowie der Bewertung von Sicherheiten verfügen und diese auf aktuellem Stand halten. Auch vor diesem Hintergrund erscheint es geboten, nicht nur die mit der Wohnimmobilienkreditrichtlinie verbundenen Neuerungen zu vermitteln, sondern auch Grundlagenwissen im Bereich der Grundpfandrechtl. gesicherten Immobilienfinanzierung an Verbraucher aufzufrischen.

Um die Kredithöhe realistisch einzuschätzen, sind Grundkenntnisse im Bereich der Wertermittlung und die Fähigkeit, entsprechende Gutachten interpretieren zu können, unabdingbar: Auch hier hat die Wohnimmobilienkreditrichtlinie neue Anforderungen insbesondere im Bereich der vorvertraglichen Informationen gebracht, denn das standardisierte Merkblatt für den Kreditinteressenten („ESIS“) muss nun auch einen sogenannten „Schätzwert“ enthalten. Grundkenntnisse der regionalen Marktanalyse und Bewertung gewinnen dadurch weiter an Bedeutung.

Die vdp-Pfandbriefakademie hat deshalb – unter Einbindung des Know-hows ihrer Muttergesellschaft, des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken (vdp, ehemals Verband Deutscher Hypothekenbanken,

VDH) auf dem Gebiet des Hypothekarkredits – einen Lehrgang für die private Wohneigentumsfinanzierung entwickelt, der die vorgenannten Inhalte vermittelt und vertieft. Die für die Pfandbrieffinanzierung besonders relevanten Aspekte werden besonders berücksichtigt.

Know-how der Muttergesellschaft fließt ein

In vier Lehrgangstagen erhalten die Teilnehmer eine umfassende Schulung beziehungsweise Auffrischung auf allen für die private Eigenheimfinanzierung relevanten Gebieten. Der Lehrgang umfasst den gesamten möglichen „Lebenszyklus“ einer Verbraucher-Immobilienfinanzierung aus Sicht des Kreditinstituts, angefangen von der Markteinschätzung und Bewertung*) über die rechtlich relevanten Prüfungsschritte und die Bestellung der Sicherheiten sowie die Darlehensvergabe bis hin zum Umgang mit notleidenden Engagements und den Verwertungsstrategien. Damit sind über die mit der direkten Kreditvergabe im Bereich Markt befassten Bankmitarbeiter hinaus auch beispielsweise Mitarbeiter des Risikomanagements/Marktfolge angesprochen.

Mit einer schriftlichen Abschlussprüfung können die Teilnehmer dokumentieren, dass sie über die im Lehrgang erworbenen Kenntnisse verfügen. Um den Titel „Fachberater Private Baufinanzierung (vdp)“ dauerhaft zu führen, müssen jährlich fachlich einschlägige Fortbildungsveranstaltungen besucht werden, die – wie vom Gesetzgeber gefordert – die Kenntnisse laufend aktualisieren. Mit diesem neuen Konzept leisten vdp und vdp-Pfandbriefakademie einen Beitrag zur Qualitätssicherung und Geschäftsunterstützung in der privaten Eigenheimfinanzierung.

*) Eine effiziente Vermittlung und Vertiefung von Kenntnissen im Bereich der Beleihungswertermittlung bei Kleindarlehen bietet das E-Learning der Hypert GmbH.

