

Ende der Gratiskultur

Analyse Ein Gesetz zwingt Banken, Immobilienkredite zu verweigern — sagen Banken. Das stimmt so nicht, zeigt aber einen für Kunden heiklen Trend auf. *Von Martin Hesse*

Eine neue Geißel sucht die Banken und Sparkassen heim: die EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie. Seit dem 21. März ist das Wortmonster in deutsches Recht gegossen und anzuwenden. Das Jammern darüber ist groß, zumindest in Teilen der Finanzbranche.

Es ist ein Streit, der beispielhaft zeigt, wie wenig die Banken akzeptieren, dass ihrem Geschäft nun Grenzen gesetzt und sie in die Verantwortung genommen werden.

Das EU-Parlament wollte mit der Richtlinie die Bürger vor Überschuldung schützen und Lehren aus der Finanzkrise von 2008 ziehen. Die wurde vor allem dadurch verursacht, dass Banken in den USA — mit politischer Unterstützung — jedem noch so mittellosen Bürger den Kauf eines Hauses finanzierten. Für die Darlehensvergabe wurde oft vor allem der Wert der erworbenen Immobilie zugrunde gelegt. Solange die Preise stiegen, funktionierte das Spiel. Als der Trend drehte, platzten massenhaft Kredite. Der Rest ist Geschichte. Die neue EU-Richtlinie zielt nun darauf ab, dass Banken bei der Bonitätsprüfung vor allem auf das Einkommen und sonstige Einkünfte der Kunden schauen. Das Gesetz verpflichtet Banken, einen Kredit nur dann zu geben, wenn „wahrscheinlich“ ist, dass der Darlehensnehmer seinen Zins- und Tilgungspflichten nachkommen kann, ohne dass die Immobilie zu Geld gemacht werden muss.

Bayerische Wirtschafts- und Bankenverbände kritisieren, dass die neuen Regeln die Vergabe von Immobilienkrediten unnötig einschränken, und fordern Korrekturen. Insbesondere ältere Bürger, aber auch junge Familien seien Betroffene. Die Lobbyisten sprechen von einem Eingriff in die Eigentumsrechte der Bürger. Kein Kredit mehr für Senioren — wer so argumentiert, kann auf breite Unterstützung in der Bevölkerung hoffen im Kampf für bankenfreundlichere Gesetze. Aber die Argumente der Kritiker sind nicht stichhaltig.

Zunächst zu den Zahlen. Die bayerischen Sparkassen haben im ersten Halbjahr 6,85 Milliarden Euro für Wohnbaukredite zugesagt, fünf Prozent weniger als im Vorjahr. Bundesweit und über alle Kreditinstitute hinweg ist jedoch bis Ende Juni keine Trendumkehr erkennbar (siehe Grafik).

Auffällig ist, dass man sich im Bankenlager nicht einig ist über die Folgen des Gesetzes. So gibt sich der Bundesverband der privaten Banken entspannt, man höre von den Mitgliedsinstituten keine Klagen. Auch im Sparkassenlager gehen die Meinungen auseinander. Selbst der Bundesverband der Verbraucherzentralen will in das Gejammer nicht einstimmen. Das Gesetz formuliere nur, was eigentlich selbstverständliche Praxis sein sollte.

Die Kritiker führen Beispiele meist älterer Kunden an, die keinen Kredit mehr bekämen, etwa für den altersgerechten Umbau ihrer Wohnung. Der Grund: Die Bank dürfe dieses

Eigentum nicht als Sicherheit berücksichtigen, wenn nicht wahrscheinlich sei, dass der Kunde den Kredit aus der Rente abbezahlen kann.

Dem Gesetzgeber geht es nicht um den Schutz der Bank, sondern des Verbrauchers. Der Kunde soll nicht riskieren, dass die Bank ihn wegen ausbleibender Zahlungen zu Lebzeiten aus dem Haus wirft. Ist die Wahrscheinlichkeit hoch, dass er bis zum Tod seine Raten zahlt, darf die Bank sein Haus weiterhin als Sicherheit berücksichtigen. Zudem gilt das Gesetz nicht für alternative Kreditprodukte, die auch zahlungsschwächeren Senioren die Finanzierung eines Umbaus erlauben.

Es wird Fälle geben, in denen junge Leute schwerer an Kredite kommen und das als ungerecht empfinden. Und es mag sein, dass sich infolge des Gesetzes künftig noch stärker nur Gutverdiener ein eigenes Haus leisten können. Doch das sollte man nicht ändern, indem man Bürger mit waghalsigen Finanzierungen den Banken ausliefert. Für Verteilungspolitik und die Förderung von Wohneigentum gibt es andere Instrumente.

Die wahren Gründe, warum manche Kreditinstitute Wohndarlehen jetzt häufiger verweigern, dürften woanders liegen. Erstens nimmt das neue Gesetz die Banken stärker in die Haftung, wenn sie die Kreditwürdigkeit unzureichend geprüft haben. Das ist gut, schreckt aber Kreditgeber ab. Zweitens entsteht den Banken durch das neue Gesetz höherer Aufwand.

Zwar belaufen sich die Mehrkosten für die gesamte Kreditwirtschaft nach Schätzung der Regierung nur auf 38 Millionen Euro jährlich, das entspräche etwa 16 Euro pro Kreditvertrag. Doch nicht jede Bank arbeitet effizient, und die Margen sind im Boom-Geschäft mit Immobilienkrediten schmal.

Offenbar haben die Banken einfach Probleme, das neue Gesetz richtig auszulegen. Das Bundesjustiz- und Verbraucherschutzministerium will sich daher Anfang September deren Sorgen anhören und offene Fragen klären.

Es bleibt jedoch der Eindruck, dass es den Banken nicht um Gerechtigkeit für den Kunden geht. Sie wehren sich dagegen, dass die Politik ihnen immer neue Regularien aufbürdet. Die Beratungsgesellschaft KPMG schätzt, dass die Umsetzung der Regulierung die deutschen Banken jährlich etwa 1,4 Milliarden Euro kostet. Gleichzeitig nagen die Niedrig- und Negativzinsen an den Erträgen. Für die schwierige Beziehung zwischen Bank und Kunde ist das heikel. Die Kosten lassen sich nicht mehr in den Zinsmargen verstecken. Unter dem wachsenden Druck werden die Banken Gebühren erhöhen und neue Entgelte erheben, wo immer sie können. Angebote, deren Zusatzkosten sie nicht auf die Kunden abwälzen können, werden sie einschränken oder aufgeben. Die Zeit der Gratiskultur im deutschen Bankwesen geht zu Ende. ■

Wachstumsrate der Immobilienkredite
für private Haushalte in Deutschland;
jeweils gegenüber dem Vorjahresmonat,
in Prozent / Quelle: EZB

