



Finanzgruppe

Sparkassenverband Rheinland-Pfalz

## Überschuldung älterer Menschen ....aus der Sicht der Immobilienfinanzierung

18. Fachtagung der Schuldner- und Insolvenzberatung Rheinland-Pfalz  
Akademie der Wissenschaften und der Literatur, Mainz

Marco Sewald, M.A.

30. November 2015

# Agenda

Sparkassen in Deutschland

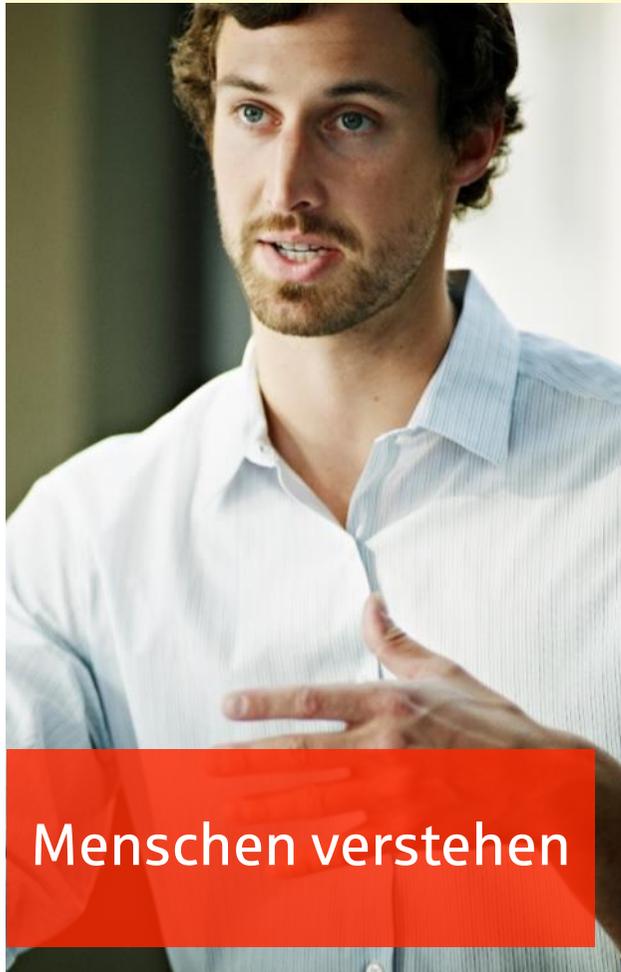
Immobilienfinanzierungen - heute

Veränderungen im Markt für Baufinanzierungen

Immobilienfinanzierungen – ab März 2016  
*EBA-Leitlinien*

Ältere Verbraucherinnen und Verbraucher

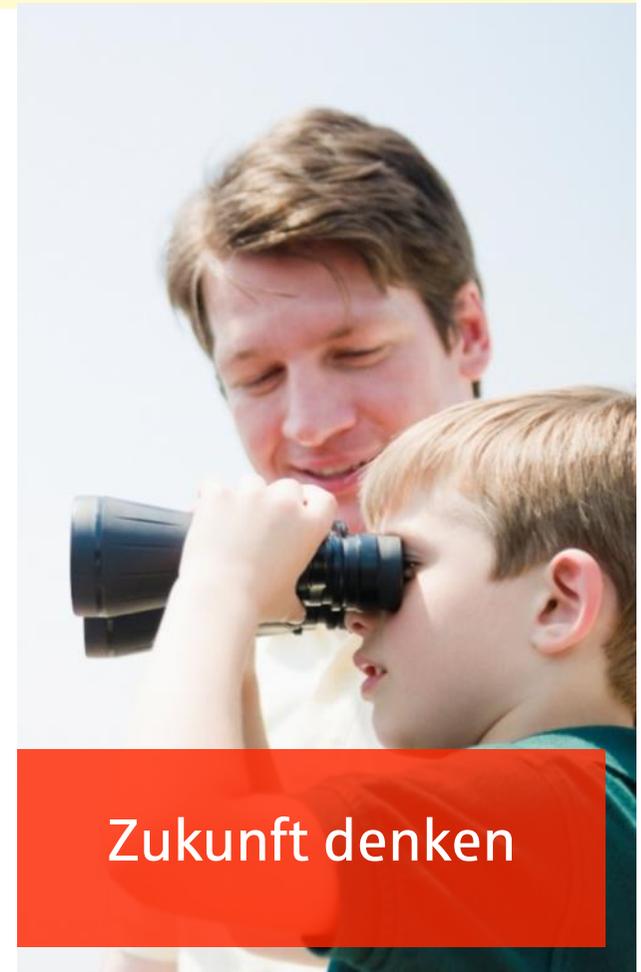
# Sparkassen in Deutschland



Menschen verstehen



Sicherheit geben



Zukunft denken

# Immobilienfinanzierungen - heute



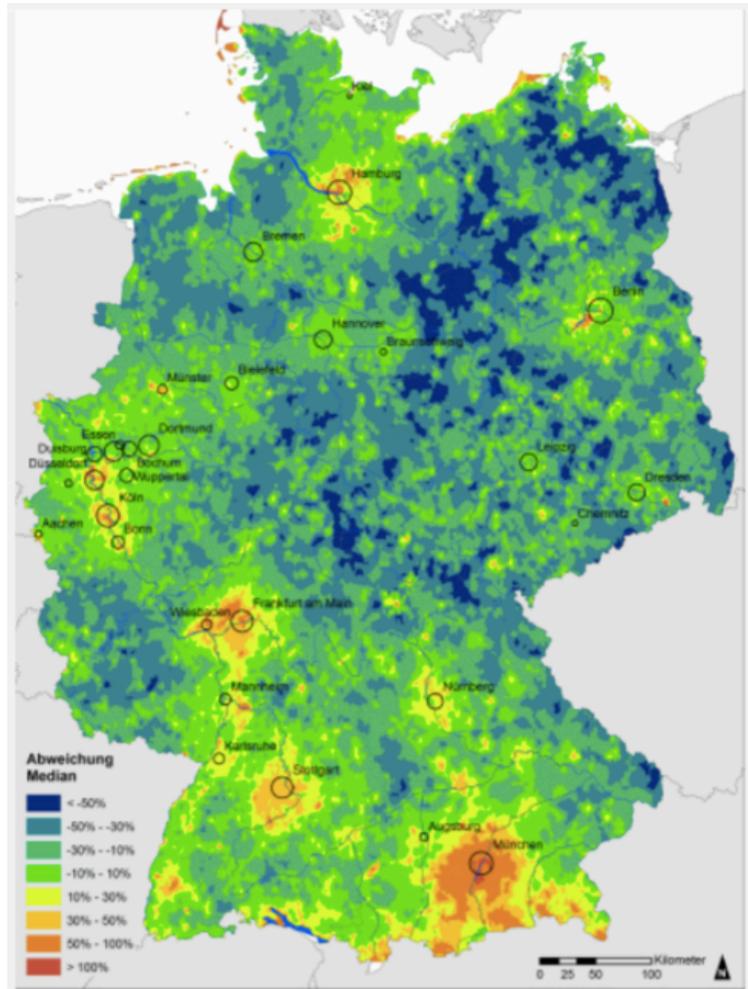
## Immobilienfinanzierungen - heute

- Historisch niedrige Darlehenszinsen
- Regional stark differenzierte Immobilienpreise
- Absehbare demografische Entwicklungen mit teilweise erheblichen Auswirkungen auf die Bevölkerungsdichte, gerade im ländlichen Raum
- Weiterhin gute Risikobeurteilung von Immobilienfinanzierungen – auch für die absehbare Zukunft

# Historisch niedrige Darlehenszinsen



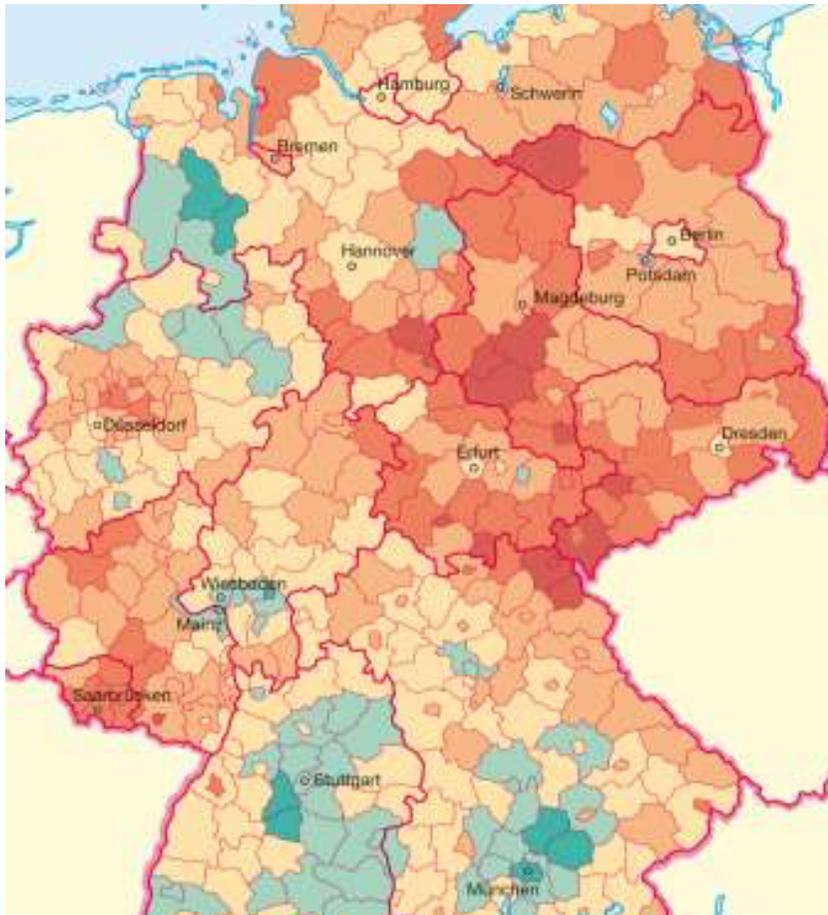
## Regional stark differenzierte Immobilienpreise



Eigenheime in Ballungszentren verzeichnen deutliche Wertsteigerungen, wogegen in ländlichen Regionen – vor allem in Ostdeutschland – die Preise sinken. In einigen ländlichen Gebieten betragen die Wertverluste bereits mehr als 20 Prozent. Schuld daran sind weite Arbeitswege und hohe Energiekosten.

Die Welt / 28.07.2008  
empirica newsletter 01/2009

## Absehbare demografische Entwicklungen



Die Menschen in Rheinland-Pfalz werden immer älter. Gleichzeitig werden weniger Kinder geboren als früher. Dadurch sinkt die Zahl der hier lebenden Menschen; der Anteil älterer Menschen an der Bevölkerung steigt. Diese demografische Entwicklung wirkt sich auf alle Bereiche des privaten und öffentlichen Lebens aus. Vor allem in einigen ländlichen Regionen unseres Landes ist das schon heute spürbar.

<http://msagd.rlp.de/demografie/>

# Weiterhin gute Risikobeurteilung

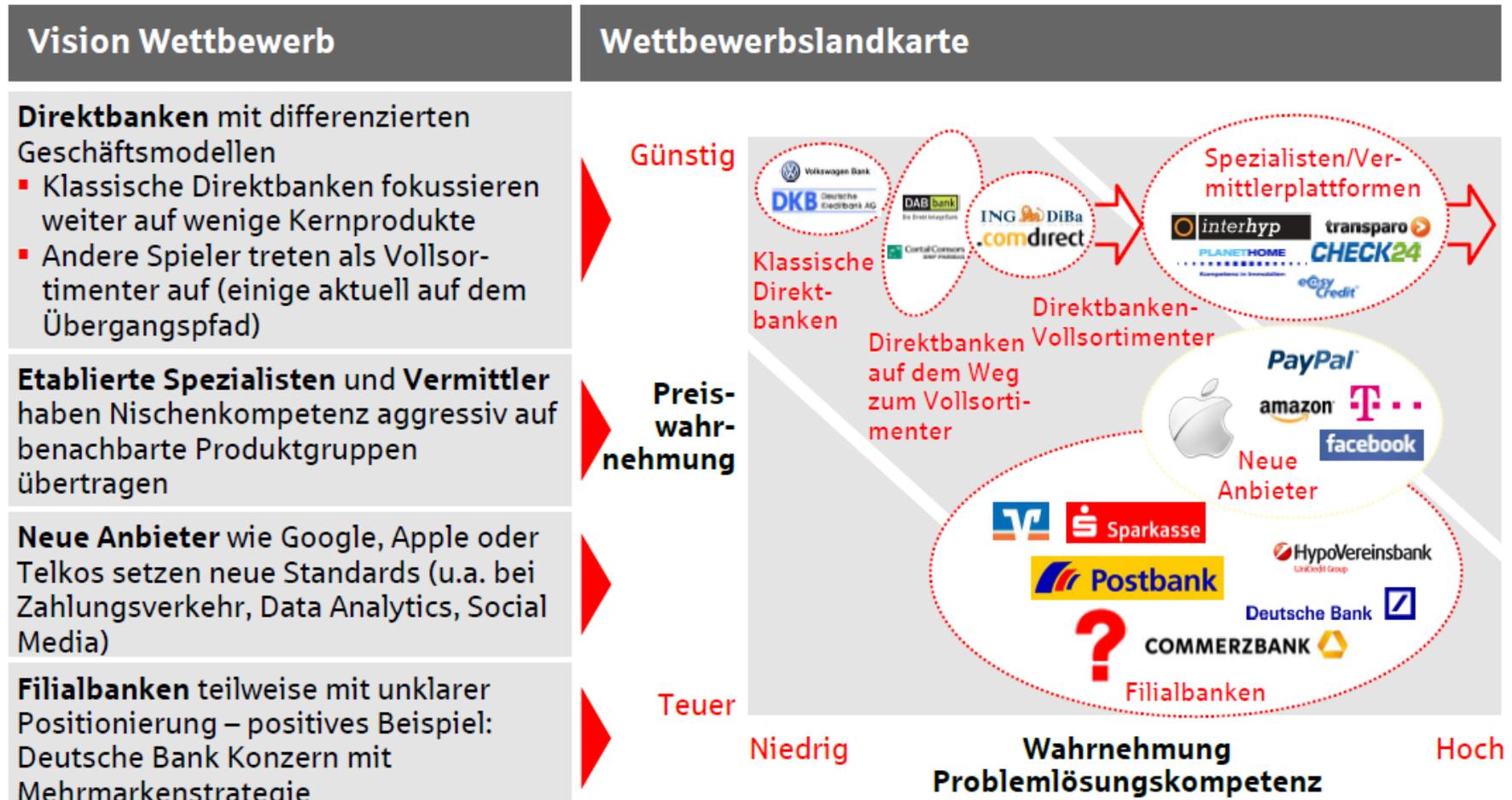
28. September 2015, 13:21

Immobilien

## Immobilienfinanzierung: Banken verbuchen mehr Neugeschäft

Immobilien sind derzeit gefragt, nationale und internationale Anleger investieren viel Geld in die Anlageklasse. Durch die hohe Nachfrage ist im ersten Halbjahr 2015 das **Neugeschäftsvolumen** vieler Banken gestiegen. Das geht aus einer Analyse von Jones Lang Lasalle (JLL) hervor.

# Veränderungen im Markt für Baufinanzierungen I



# Immobilienfinanzierungen – ab März 2016



# Immobilienfinanzierungen – ab März 2016

*Anforderungen bezüglich  
der Kreditwürdigkeitsprüfung:*

**Leitlinie 1: Prüfung des Einkommens des Verbrauchers**

Leitlinie 2: Dokumentation und Aufbewahrung von Informationen

Leitlinie 3: Feststellung und Verhinderung von falschen  
Informationen

**Leitlinie 4: Prüfung der Fähigkeit des Verbrauchers, seinen  
Verpflichtungen aus dem Kreditvertrag nachzukommen**

# Immobilienfinanzierungen – ab März 2016

*Anforderungen bezüglich  
der Kreditwürdigkeitsprüfung:*

Leitlinie 5: Berücksichtigung verbindlicher und sonstiger fester Ausgaben des Verbrauchers

**Leitlinie 6: Berücksichtigung für die Zukunft denkbarer negativer Szenarien**

## EBA-Leitlinien zur Kreditwürdigkeitsprüfung

4.3 Falls die Kreditlaufzeit über das voraussichtliche Rentenalter des Verbrauchers hinausgeht, sollte der Kreditgeber die Angemessenheit des voraussichtlichen Einkommens des Verbrauchers und seine Fähigkeit, seinen Verpflichtungen aus dem Kreditvertrag im Ruhestand weiter nachzukommen, angemessen berücksichtigen.

## EBA-Leitlinien zur Kreditwürdigkeitsprüfung

4.4 Der Kreditgeber sollte sicherstellen, dass die Fähigkeit des Verbrauchers, seinen Verpflichtungen aus dem Kreditvertrag nachzukommen, nicht auf einem erwarteten deutlichen Anstieg des Einkommens des Verbrauchers beruht, sofern die Dokumentation keinen ausreichenden Nachweis dafür bietet.

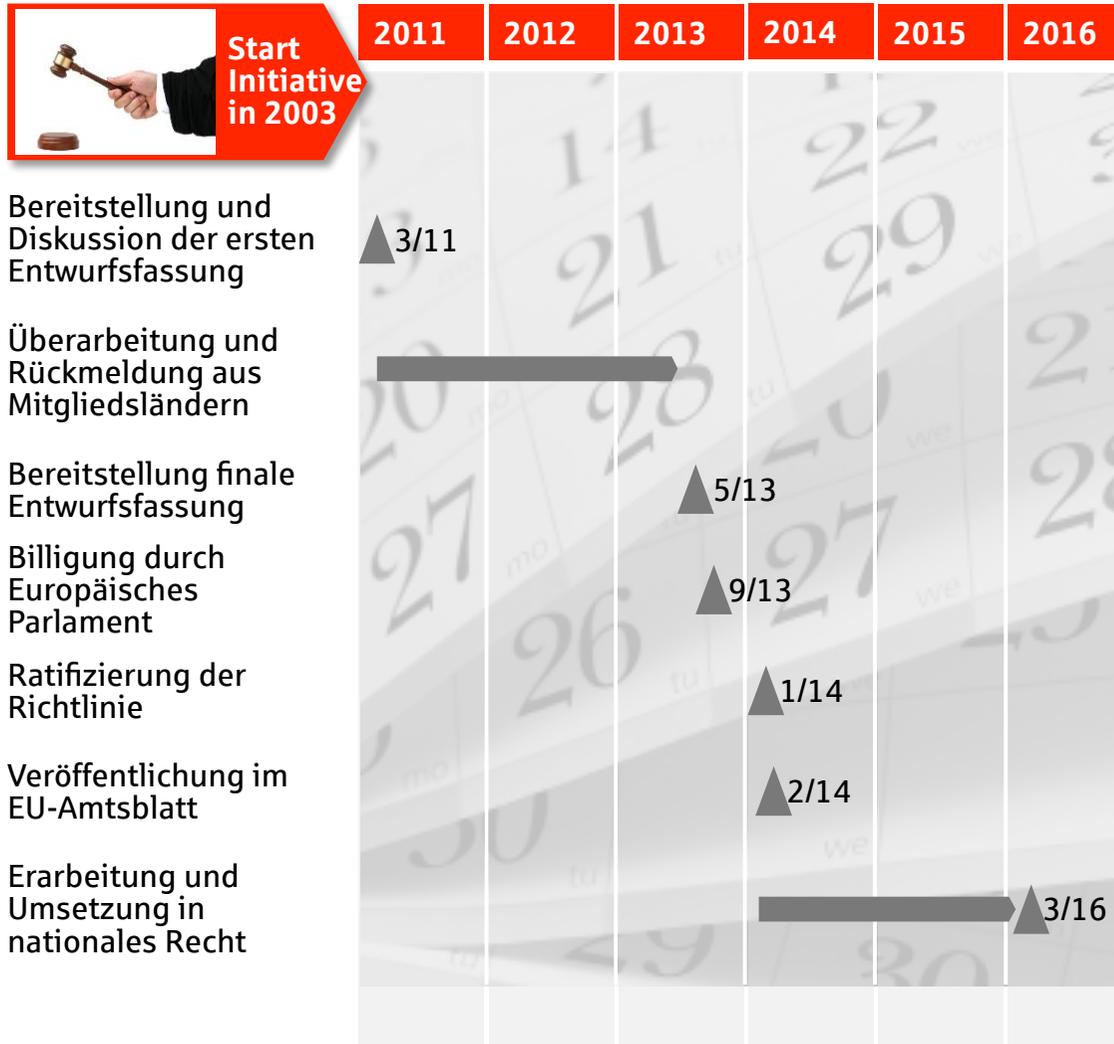
Quelle: EBA/GL/2015/11 vom 19.08.2015

# EBA-Leitlinien zur Kreditwürdigkeitsprüfung

6.1 Bei der Prüfung der Fähigkeit des Verbrauchers, seinen Verpflichtungen aus dem Kreditvertrag nachzukommen, sollte der Kreditgeber für die Zukunft denkbare negative Szenarien ausreichend berücksichtigen, darunter beispielsweise ein geringeres Einkommen im Ruhestand, einen Anstieg des Referenzzinssatzes bei variablen Hypotheken, eine negative Amortisation, Schlussraten oder aufgeschobene Tilgungs- oder Zinszahlungen.

Quelle: EBA/GL/2015/11 vom 19.08.2015

# Richtlinie soll europaweite Standards setzen und wird zwei Jahre nach Ratifizierung bindend – Umsetzungsdatum 21. März 2016



## Zweck der Richtlinie

- Die Richtlinie soll der **europaweiten Standardisierung** der **Immobilienfinanzierung** und dem Schutz der Kunden dienen
- Durch die Vereinheitlichung soll ein **wettbewerbsintensiver und effizienter Binnenmarkt** geschaffen werden, der sich durch eine **einheitliche und verantwortliche Kreditvergabepraxis** auszeichnet
- Der damit **angestrebte Verbraucherschutz** soll unter anderem durch wachsende Anforderungen an die Transparenz, die Qualifikation der beratenden Bankmitarbeiter und die **Aufklärung der Verbraucher** erreicht werden

# ● Vor Einstieg in die Beratung besteht weitere Informationspflicht



## Vorvertragliche Informationen bei Beratungsleistungen

- **Neue Anforderung an Kreditinstitute nach § 511 Abs. 1 BGB-E i.V.m. Art. 247 § 18 EGBGB-E:**

Vor der Erbringung von Beratungsleistungen im Zusammenhang mit einem Immobilier-Verbraucherdarlehen ist der Verbraucher darüber zu informieren, ob

- für die Beratung ein Entgelt verlangt wird,
  - auf welche Produktpalette (eigene/fremde Produkte) der Darlehensgeber seine Empfehlung stützt.
- Die Informationen sind auf einem dauerhaften Datenträger zu übermitteln
    - *Bereitstellung eines Formulars (individuelle Administration z. B. bzgl. Produktpalette und ggf. erhobenen Beratungsentgelts)*

## Gesetzliche Anforderungen der Beratungsleistung

Eine Beratungsleistung liegt vor, wenn der Darlehensgeber dem Darlehensnehmer individuelle Empfehlungen zu einem oder mehreren Geschäften erteilt, die im Zusammenhang mit einem Immobilier-Verbraucherdarlehensvertrag stehen (§ 511 BGB-E)

- Prägendes Element ist die **individuelle Empfehlung** eines bestimmten Verbraucher-Immobilienkreditdarlehens gegenüber dem Verbraucher.



## ▪ Beratungsschritte

### • **Informationseinholung**

- Bedarf des Kunden (Finanzierungsbedarf, Absicherungsbedarf)
- Persönliche und finanzielle Situation des Kunden
- Präferenzen und Ziele des Kunden

### • **Geeignetheitsprüfung (Erarbeitung Beratungsergebnis)**

- Geeignete Darlehen/Finanzierungsvarianten auswählen
- Grundlage: aktuelle Informationen des Kunden
- Realistische Einbeziehung von Laufzeitrisiken

### • **Empfehlung (Mitteilung Beratungsergebnis)**

- Kunden- und objektbezogene Empfehlung eines geeigneten bzw. mehrerer geeigneter Kreditprodukte (alternativ Hinweis: kein Produkt kann empfohlen werden)
- auf einem dauerhaften Datenträger (z.B. im ESIS)



## Dokumentation der Beratung (§ 511 Abs. 3 S. 2 BGB-E)

- der Darlehensgeber muss das Ergebnis der Beratung dokumentieren
  - aufsichtsrechtlich muss die Sparkasse prüffähige Nachweise vorhalten, dass sie den Pflichten gemäß § 511 BGB-E im Zusammenhang mit Beratungen zu Immobilien-Verbraucherdarlehen nachkommt

# Angebot mit Vertragsentwurf



- **bereits heute**: Recht des Darlehensnehmers einen Vertragsentwurf zu verlangen (dies gilt nicht, solange der Darlehensgeber nicht zum Vertragsschluss bereit ist) → keine Änderung
  
- **Neu bei Immobilier-Verbraucherdarlehen (§ 491a Abs. 2 BGB-E)**: Vertragsentwurf ist dem Verbraucher anzubieten bei
  - Unterbreitung eines Vertragsangebots durch den Darlehensgeber
  - einem bindenden Vorschlag für bestimmte Vertragsbestimmungen (z. B. bindendes Konditionenangebot)
  - Verbraucher soll frühzeitig in die Lage versetzt werden, sich ein Gesamtbild über den möglichen Vertrag zu machen.
  - Besteht kein Widerrufsrecht nach § 495 BGB ist die Aushändigung des Vertragsentwurfs verpflichtend



# nun auch zivilrechtliche Verpflichtung zur Prüfung der Kreditwürdigkeit



## Pflicht zur Kreditwürdigkeitsprüfung

- Wie bislang hat der Darlehensgeber vor Abschluss eines Verbraucher-darlehensvertrages die Kreditwürdigkeit des Darlehensnehmers zu prüfen. Die Regelungen werden aber nun verschärft.
- Hinzu kommt nun noch eine zivilrechtlich verankerte Pflicht zur Kreditwürdigkeitsprüfung (§§ 505a ff. BGB-E) → soll für alle Darlehensgeber gelten, unabhängig davon, ob diese auch aufsichtsrechtlich zur Kreditwürdigkeitsprüfung verpflichtet sind.
- Die Regelungen entsprechen den aufsichtsrechtlichen, sehen allerdings harte Sanktionen vor, wenn der Darlehensgeber gegen die Pflicht zur Kreditwürdigkeitsprüfung verstößt.

# Bewertungsmaßstab der Kreditwürdigkeit



## Bewertungsmaßstab der Kreditwürdigkeitsprüfung

Verbraucherdarlehensverträge dürfen gemäß § 505a Abs. 1 BGB-E (bzw. § 18a Abs. 1 KWG-E) nur noch abgeschlossen werden, wenn die auf der Kreditwürdigkeitsprüfung basierende Prognose der Kapitaldienstfähigkeit Folgendes ergibt:

- Allgemein-Verbraucherdarlehen

Es bestehen **keine erheblichen Zweifel**, dass der Verbraucher die Verpflichtungen im Zusammenhang mit dem Darlehen vertragsgemäß erfüllen wird.

- Immobilien-Verbraucherdarlehen

Es ist **wahrscheinlich**, dass der Darlehensnehmer seinen Verpflichtungen im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag vertragsgemäß erfüllen wird.

# Bewertungsgrundlage der Kreditwürdigkeitsprüfung §

## Verschärfung der Bewertungsgrundlage der Kreditwürdigkeitsprüfung bei Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen

- bei Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen muss die Prüfung auf Basis notwendiger, ausreichender und angemessener Informationen zu Einkommen, Ausgaben sowie anderer finanzieller und wirtschaftlicher Umstände des Verbrauchers erfolgen (§§ 505 Abs. 2 S. 1 BGB-E , 18a Abs. 4 KWG-E)
- zukünftig relevante Faktoren sind angemessen zu berücksichtigen
- diese Informationen hat der Darlehensgeber aus internen oder externen Quellen zu ermitteln und in angemessener Weise zu überprüfen (§§ 505b Abs. 3 BGB-E, 18a Abs. 3 KWG-E)



## Eingeschränkte Berücksichtigung der Immobilie

- Die Kreditwürdigkeitsprüfung darf nicht hauptsächlich darauf gestützt werden, dass der Wert des Grundstücks, grundstücksgleichen Rechts oder Gebäudes voraussichtlich zunimmt oder den Darlehensbetrag übersteigt (§§ 505b Abs. 2 BGB-E, 18a Abs. 4 KWG-E)
- Allein eine werthaltige Sicherheit oder mit dem Verbraucherdarlehen erworbene immobilienbezogene Werte können die Kreditwürdigkeit daher nicht begründen.
- Das Gesetz enthält keine Ausführungen dazu, in welchem Umfang die Immobilie zukünftig berücksichtigungsfähig ist (→ nach der Gesetzesbegründung kann der Wert der Immobilie als zusätzliches Merkmal durchaus berücksichtigt werden, primär sei jedoch auf die Fähigkeit des Darlehensnehmers zur Vertragserfüllung abzustellen).



## weitere Änderungen und Dokumentation der Kreditwürdigkeitsprüfung



- Die mit der Vergabe von Immobilier-Verbraucherdarlehen befassten internen und externen Mitarbeiter müssen über angemessene Kenntnisse und Fähigkeiten in Bezug auf das Gestalten, Anbieten, Vermitteln, Abschließen von Immobilier-Verbraucherdarlehen oder das Erbringen von Beratungsleistungen in Bezug auf diese Verträge verfügen und ihre Kenntnisse und Fähigkeiten auf aktuellem Stand halten (§ 18a Abs. 5 KWG-E).
  
- **Dokumentation und Aufbewahrung der Kreditwürdigkeitsprüfung**
  - Verfahren und Angaben, auf die sich die Kreditwürdigkeitsprüfung stützt, sind zu dokumentieren und die Dokumentation aufzubewahren (§ 505 b Abs. 4 BGB-E, § 18a Abs. 4 KWG-E)
  
  - Wichtig im Hinblick auf die Sanktionen bei fehlerhafter Kreditwürdigkeitsprüfung!



# Folgen fehlerhafter Kreditwürdigkeitsprüfung



## Sanktionen bei fehlerhafter Kreditwürdigkeitsprüfung

### ■ **Aufsichtsrechtliche Folgen bei Verstößen**

- bisherige Rechtslage bleibt erhalten (allgemeine Eingriffsbefugnis der BaFin bei Missständen gem. § 6 Abs. 3 KWG)

### ■ **Zivilrechtliche Folgen bei Verstößen (§ 505 d BGB-E)**

- Ermäßigung des Sollzinses auf den marktüblichen Zinssatz zum Zeitpunkt des Abschlusses des Verbraucherdarlehens
- Fristloses Kündigungsrecht des Verbrauchers ohne VFE
- Ausschluss von Ansprüchen des Darlehensgebers
  - keine Ansprüche aufgrund einer Pflichtverletzung des Darlehensnehmers, wenn diese auf einem Umstand beruht, der bei ordnungsgemäßer KWP dazu geführt hätte, dass der Darlehensvertrag nicht hätte geschlossen werden dürfen (z. B. Verzugszinsen, Rechtsverfolgungskosten)

# Folgen fehlerhafter Kreditwürdigkeitsprüfung



- Ausschluss des Kündigungsrechts des Darlehensgebers
  - der Darlehensgeber kann gemäß § 499 Abs. 3 S. 1 BGB-E nicht allein deswegen kündigen, weil die KWP nicht ordnungsgemäß durchgeführt wurde
  - Ausnahme: Mangel der Kreditwürdigkeitsprüfung beruht auf wissentlich vorenthaltenen oder gefälschten Informationen des Verbrauchers, die für die Prüfung relevant waren
- Ausnahmen einer Haftung des Kreditinstituts
  - bei „rechtmäßigem Alternativverhalten“ (Verbraucherdarlehensvertrag hätte bei ordnungsgemäßer Kreditwürdigkeitsprüfung geschlossen werden dürfen)
  - keine Ansprüche des Verbrauchers, wenn er Informationen vorsätzlich oder grob fahrlässig unrichtig erteilt oder vorenthalten hat

# Ältere Verbraucherinnen und Verbraucher

Alle Kreditinstitute werden zukünftig die gesetzlichen Anforderungen lückenlos erfüllen – dies gilt unabhängig vom bisherigen Geschäftsmodell auch aufgrund der aufsichts- und zivilrechtlichen Sanktionsmechanismen - unabhängig von der Besicherung durch die Immobilie

**Leitlinie 1: Prüfung des Einkommens des Verbrauchers**

**Leitlinie 4: Prüfung der Fähigkeit des Verbrauchers, seinen Verpflichtungen aus dem Kreditvertrag nachzukommen**

**Leitlinie 6: Berücksichtigung für die Zukunft denkbarer negativer Szenarien**

# Ihre Fragen?



# Kontakt

Dipl. Bankbetriebswirt  
**Marco Sewald, M.A.**



Sparkassenverband Rheinland-Pfalz  
Stv. Verbandsgeschäftsführer  
Leiter Kompetenzzentrum Markt, Vertrieb und Prozesse  
Postfach 38 69  
55028 Mainz



06131 145-280



06131 145-7280



[marco.sewald@sv-rlp.de](mailto:marco.sewald@sv-rlp.de)