

Immobilienkredite - Zahlungsmoratorium wird gut angenommen, aber zusätzliche Hilfen erforderlich.

Von Dr. Helena Klinger, Dr. Sally Peters

Laut Angaben der Bundesregierung hat die KfW Bank im Zeitraum vom 16. März 2020 bis 8. Mai 2020 zahlreiche Anträge auf Stundungen für Immobilienkredite von „privaten Kleinvermietern“ sowie „Selbstnutzern“ erhalten (BT-Drs. 19/19414, S. 3). Anlässlich dieser für einen ersten, relativ kurzen Zeitraum hohen Anzahl an 13.037 Stundungsanträgen könnte die endgültige Anzahl bezogen auf den gesamten Kreditmarkt an Baufinanzierungen, die infolge der infolge der Corona-pandemie notleidend werden, durchaus höher ausfallen. Positiv ist zu bewerten, dass Verbraucherinnen und Verbraucher von der Möglichkeit zur Darlehensstundung, die ihnen Art. 240 § 3 EGBGB zur Abmilderung der Folgen der COVID-19 Pandemie einräumt, Gebrauch machen. Andererseits zeigt sich, dass auch vermeintlich bonitätsstarke Immobilienkreditnehmer krisengeschwächt sind.

Anlass

Mit Verabschiedung des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht, das seit dem 1. April 2020 in Kraft ist (BGBl. 2020 I, S. 569), können Verbraucherdarlehensverträge, die vor dem 15. März 2020 abgeschlossen wurden, bis zum 30. Juni 2020 gestundet werden. Voraussetzung hierfür ist, dass Betroffene außergewöhnliche Einnahmeausfälle aufgrund der Corona-Krise verzeichnen und der eigene bzw. der Lebensunterhalt der Familie nicht mehr angemessen finanzieren kann. Die Regelung findet sowohl auf Konsumentenkredite, das heißt Darlehen zur Finanzierung von Konsumgütern oder Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, als auch auf Immobilienkredite Anwendung.

Hintergründe

Die ersten Zahlen der Kreditstundungen zeigen, dass von den einschneidenden wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie insbesondere selbstnutzende wie auch vermietende Immobilieneigentümer mit einer Baufinanzierung betroffen sind. Dabei sind Kreditnehmerinnen und Kreditnehmer, die keine oder keine liquiden finanziellen Rücklagen besitzen oder deren Haushaltsrechnung auch bereits vor der Krise durch die Immobilienfinanzierung „knapp“ bemessen war, besonders gefährdet.

Die pandemiebedingten existenziellen Sorgen treffen daher Mieterinnen und Mieter, private Vermieter wie auch Selbstnutzer gleichermaßen. Die Krise

erweist, dass auch vermeintlich bonitätsstarke Immobilienkreditnehmer vulnerabel sind.

Zahlreiche Banken unterstützen Kreditnehmer im Antragsprozess und ermöglichen eine online-Antragsstellung. Auch bankaufsichtsrechtlich eröffnete die BaFin bereits ab dem 3. April 2020 Erleichterungen für allgemeine Zahlungsmoratorien. Dieser vergleichsweise niedrigschwellige Zugang ermöglicht, dass Kreditnehmer ihre Rechte aus dem Zahlungsmoratorium wahrnehmen und die Hilfen bei den Betroffenen ankommen.

Ausblick

Sowohl Selbstnutzer als auch private Vermieter, die insbesondere als Selbstständige oder Freiberufler auf ihre Immobilie zur Altersvorsorge angewiesen sind, werden im weiteren Verlauf der Krise mit weiteren finanziellen Einschnitten zu rechnen haben. Mit pandemiebedingten Einkommenseinbußen und einer zu erwartenden Mietausfallquote von rd. 7 Prozent (Pressemitteilung von Haus & Grund Deutschland vom 24. April 2020) dürfte die Pandemie vor allem private Kleinvermieter als Verbraucher treffen.

Begrüßenswert ist, dass die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen weiterhin ein „Sicher-Wohnen-Programm“ fordert. Unverständlich aber bleibt, weshalb hiervon die Verbrauchergruppe der privaten Kleinvermieter ausgenommen bleibt. Denn der aktuelle Antrag im Bundestag (BT-Drs. 19/19148) beabsichtigt, Eigentum in Zeiten der Krise abzusichern. Allerdings soll lediglich selbstnutzenden Eigentümern, die wegen Corona in Zahlungsschwierigkeiten kommen, das Recht auf ein zinsloses Darlehen der KfW-Bankengruppe eingeräumt werden.

Ansprechpartnerinnen:

Frau Dr. Helena Klinger Tel: 040 / 3096-9116, E-Mail: helena.klinger@iff-hamburg.de

Frau Dr. Sally Peters Tel: 040 / 3096-9111, E-Mail: sally.peters@iff-hamburg.de

Über das iff

Das Institut für Finanzdienstleistungen e. V. (iff) ist ein gemeinnütziges Forschungsinstitut, das seit über 30 Jahren für öffentliche Auftraggeber, Verbraucherverbände und privatwirtschaftliche Unternehmen auf nationaler und internationaler Ebene forscht. Das iff setzt sich seit seiner Gründung für den Zugang zu Finanzdienstleistungen ein und konzentriert sich vor allem auf finanziell verletzte Verbraucher, insbesondere auf Alleinselbstständige sowie überschuldete Verbraucher.

Mehr Informationen unter: www.iff-hamburg.de