

Forschungsprojekt

„Evaluierung der Entwicklungen im Bereich der Kreditwürdigkeitsprüfung bei Immobilien- Verbraucherdarlehensverträgen“

- Kurzfassung des Abschlussberichts -

6. Mai 2021

Auftraggeberin:

Bundesrepublik Deutschland,
vertreten durch die Bundesministerin der Justiz und für Verbraucherschutz
Mohrenstraße 37, 10117 Berlin

Auftragnehmer:

institut für finanzdienstleistungen e.V. (*iff*)
Grindelallee 100, 20146 Hamburg

Projektleitung:

Dr. Helena Klinger, Dr. Duygu Damar

Mitautor*innen:

Prof. Dr. Petra Buck-Heeb, Jun.-Prof. Dr. Claire Feldhusen,
Prof. Dr. Ulrich Fritsche, Prof. Dr. Ingrid Größl, Prof. Dr. Peter Rott

unter Mitarbeit von:

Dr. Sally Peters, Dr. Hanne Roggemann, Denham Block, Martin Hansen

Teil I: Forschungsauftrag

Mit dem Forschungsvorhaben wurden die Entwicklungen im Bereich der Kreditwürdigkeitsprüfung (KWP) bei Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen (im Folgenden Immobilien-Verbraucherdarlehen) in Deutschland seit 2007 untersucht. In diesen Zeitraum fällt die Umsetzung der Richtlinie 2014/17/EU über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher¹ (WIKR) in das deutsche Recht, die mit weiteren flankierend in Kraft getretenen Regulierungsmaßnahmen² 2017 und 2018 einherging.

Im Fokus des Forschungsvorhabens stand die Untersuchung, ob die KWP in der Praxis das beabsichtigte Ziel erreicht hat, Verbraucher*innen effektiv vor überfordernden Finanzierungen zu schützen. Forschungsziel war es zum einen herauszuarbeiten, inwiefern die Praxis der KWP die relevante Gesetzgebung erfüllt (Effektivität im Sinne der Befolgung sowie Nutzung). Darauf aufbauend galt es, die zielkonforme Wirkung auf die Kreditvergabe zu ermitteln (Wirksamkeit). Für die Wirksamkeitsanalyse wurden die Perspektiven unterschiedlicher Stakeholder einbezogen, um die Umsetzung der gesetzlichen Regelungen, die entsprechenden Verhaltensänderungen und die Auswirkungen auf die Betroffenen zu erforschen. Soweit Defizite oder Schwierigkeiten bei der KWP festzustellen waren, beispielsweise Zugangshindernisse einzelner Verbraucher*innengruppen oder bestehende Unsicherheiten der Betroffenen in der Rechtsanwendung, sollten auch die Ursachen untersucht werden. Daran anknüpfend wurden insbesondere auch Nebenwirkungen der neuen Rechtslage untersucht, die Rückschlüsse zum Beispiel Kreditablehnungen für besondere Personengruppen erkennen lassen. Soweit ein gesetzgeberischer Handlungsbedarf festgestellt werden konnte, weil eine Diskrepanz zwischen den eingetretenen und den gesetzgeberisch intendierten Wirkungen besteht, galt es abschließend alternative Regelungsvorschläge zu entwerfen und diese zu bewerten.

Das Forschungsvorhaben unterteilt sich in eine Vor- und eine Hauptstudie. Innerhalb der Vorstudie wurde die Problem- und Bedarfslage anhand der genannten Fragestellungen beleuchtet. Soweit Lücken im Untersuchungsgegenstand festgestellt wurden, konnten diese geschlossen und anhand erster gewonnener Ergebnisse Schwerpunkte in Absprache mit der Auftraggeberin gesetzt werden. Als erster Schritt der Vorstudie wurde eine Norm- und Literaturanalyse durchgeführt. Eine Rechtsprechungsanalyse konnte mangels einschlägiger Entscheidungen seit Inkrafttreten der §§ 505a ff. BGB nicht erfolgen. Auf der Grundlage dieser Analyse konnten die relevanten, zu untersuchenden Fragestellungen bestimmt und damit eine Basis für die leitfadengestützte Interviews und Befragungen der betroffenen Stakeholder geschaffen werden. Weitere Elemente der Vorstudie waren offene leitfadengestützte Telefoninterviews sowie die Auswertung verfügbarer makroökonomischer Statistiken. Basierend auf den Erkenntnissen der Vorstudie erfolgte in Abstimmung mit der Auftraggeberin die Vorbereitung und Durchführung der Hauptstudie. Die vorliegende Kurzfassung des Abschlussberichts fasst wichtigste Ergebnisse des Forschungsvorhabens, sowohl aus der Vor- als auch der Hauptstudie.

¹ ABl. 2014, L 60/34.

² Gesetz zur Ergänzung des Finanzdienstleistungsaufsichtsrechts im Bereich der Maßnahmen bei Gefahren für die Stabilität des Finanzsystems und zur Änderung der Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie (Finanzaufsichtsrechtsergänzungsgesetz) vom 6. Juni 2017, BGBl. 2017 I, 1495; Gesetz zur Umsetzung der Zweiten Zahlungsdiensterichtlinie vom 17. Juli 2017, BGBl. 2017 I, 2446; Immobilien-Kreditwürdigkeitsprüfungsleitlinien-Verordnung (ImmoKWPLV) vom 24. April 2018, BGBl. 2018 I, 1495.

Teil II: Entwicklung der KWP im Zuge der Regulierungsmaßnahmen und aktuelle Praxis

Mit der Umsetzung der WIKR in deutsches Recht soll für die Verbraucher*innen ein besserer Schutz vor Überschuldung geboten werden. Es sollen aber auch Kreditablehnungen in einem ungerechtfertigten Ausmaß vermieden werden, insbesondere mit Blick auf bestimmte Personengruppen.

Bei der Auswahl der Datenquellen, die der Analyse zugrunde liegen, wurden dabei zwei Klassen unterschieden: Zum einen wurden die von der Umsetzung der WIKR in deutsches Recht unmittelbar betroffenen Stakeholder befragt (forsa-Umfrage und iff-Umfrage). Neben Wirkungen der neuen Rechtsvorschriften geben die Umfrageergebnisse auch über bestehende Rechtsunsicherheiten und Unklarheiten, die eine Implementation erschweren, Auskunft. Zum anderen wurde auf Umfragen zurückgegriffen, die keinen unmittelbaren Bezug zu den neuen Rechtsnormen haben, sondern zu anderen Zwecken erhoben wurden. Eine Analyse dieser Umfragen dient vor allem auch dazu, zusätzlich zur KWP weitere bankinterne und ferner auch externe Einflussfaktoren auf die bankbetriebliche Kreditvergabepaxis und Wirkungen auf Kreditablehnungen und Überschuldung zu erfahren (Bank Lending Survey der Europäischen Zentralbank, Panel of Household Finance der Europäischen Zentralbank und Europäische Verbrauchsstichprobe des Statistischen Bundesamtes). Der Rückgriff auf diese Umfragen erlaubt es, Schlussfolgerungen für die Wirkungseffektivität der Umsetzung der WIKR in deutsches Recht auf der Grundlage einer Beobachtung über die Zeitachse hinweg zu tätigen und damit einen besseren Einblick in die Bedeutung anderer die Kreditvergabe bestimmender bankinterner und externer Faktoren zu erhalten. Dies erlaubt es, auf der Grundlage von statistischen Informationen, Tendenzaussagen im Hinblick auf die Wirkungseffektivität der Umsetzung der WIKR zu treffen, die dieser Komplexität Rechnung tragen.

1 Wirkungen der Umsetzung der WIKR in deutsches Recht aus Sicht der betroffenen Stakeholder

Die Umsetzung der WIKR in deutsches Recht betraf mehrere Stakeholder, die die Wirkungen der neuen gesetzlichen Regelung zur KWP zu tragen hatten. Diese sind an erster Stelle die Verbraucher*innen und die Kreditinstitute sowie die Verbände, die Interessen dieser Stakeholder vertreten, nämlich Verbraucher- und Bankenverbände.

Schuldnerberatungsstellen vertreten ebenfalls die Interessen der Verbraucher*innen, indem sie Verbraucher*innen helfen, die sich in der Situation einer Überschuldung befinden. Sie unterstützen die überschuldeten Verbraucher*innen durch Erstellung eines Schuldenbereinigungsplans und Verhandlung mit den Gläubiger*innen, sodass die Schulden außergerichtlich reguliert werden und die Überschuldung nicht die Privatinsolvenz der Verbraucher*innen zur Folge hat.

Der letzte Stakeholder, der durch die Umsetzung ins deutsche Recht unmittelbar betroffen war, ist die Gruppe der Kreditvermittler*innen. Bekanntlich bedarf die Tätigkeit der Kreditvermittler*innen einer Mittelstellung zwischen Verbraucher*innen und Kreditinstituten. Dadurch haben die Kreditvermittler*innen die Möglichkeit, die Interessen und Bedürfnisse sowohl der Verbraucher*innen als auch der Kreditinstitute zu beobachten und zu betrachten. Aufgrund dieser einzigartigen Rolle zwischen Verbraucher*innen und Kreditinstituten bei der Gestaltung von Immobilien-Darlehensverträgen kann man die Kreditvermittler*innen

weder als Vertreter*innen von Verbraucherinteressen noch als Vertreter*innen von Interessen der Kreditinstitute einordnen. Daher entspricht die Perspektive der Kreditvermittler*innen zumeist ihrer Mittelstellung im Kreditgeschäft.

Im Folgenden werden die Ergebnisse der forsa- und iff-Umfragen mit Fokus auf den Stakeholder dargestellt. Dabei wird die Betonung auf jene Ergebnisse gelegt, die Unterschiede in den Ansichten verschiedener Stakeholder besonders deutlich zutage treten lassen.

1.1 Verbraucher*innen und Verbraucherverbände

An den Umfragen haben insgesamt 504 Verbraucher*innen und 13 Verbraucherverbände teilgenommen.

Ein überwiegender Teil von Verbraucherverbänden ist der Meinung, dass es in der Geschäftspraxis Defizite bei Immobilienkrediten vor der Umsetzung der WIKR für Verbraucher*innen im Hinblick auf den Schutz vor einer Überschuldung oder Zahlungsunfähigkeit der Kreditnehmer*innen gab. In diesem Zusammenhang hielt die Hälfte der Verbraucherverbände eine mangelhafte KWP für eine Ursache von notleidenden Immobilienkrediten. Lediglich ein kleiner Teil der Verbraucherverbände ist der Meinung, die KWP in der aktuellen rechtlichen Gestalt und Bankpraxis erfülle hinreichend den Zweck, Verbraucher*innen wirksam vor einem überfordernden Immobilienkredit und damit vor Überschuldung zu schützen. Beinahe die Hälfte der Verbraucherverbände äußerten, der Zweck sei nicht hinreichend erfüllt.

Circa ein Drittel der Verbraucherverbände berichteten von vermehrten Kreditablehnungen seit der Umsetzung der WIKR. Vor allem Rentner*innen/Senior*innen gehörten diesbezüglich zu den Ratsuchenden bei Verbraucherverbänden. Nach der Ansicht der Verbraucherverbände ist dennoch der Zugang zu Immobilienkrediten infolge der Klarstellungen der nationalen Regulierungsmaßnahmen ab dem 10.06.2017, insbesondere auf Basis der ImmoKWPLV bis heute wieder verbessert.

Als die wichtigsten Ursachen einer finanziellen Überforderung von Verbraucher*innen mit einem Immobilienkredit betrachten die Verbraucherverbände besondere Risiken, die sich realisiert haben, auf das Einkommen/die Ausgaben bezogene, unvorhersehbare Ereignisse, zu knapp bemessener Spielraum und auf die Immobilie bezogene Ereignisse. Als die Formen des Immobiliarkredits, die das Risiko einer finanziellen Überforderung besonders erhöhen, nennen die Verbraucherverbände die Bauspar-Sofortfinanzierung, endfällige Darlehen und Fremdwährungskredite.

Die noch zu klärenden Unsicherheiten in der Anwendung der gesetzlichen Bestimmungen bestehen nach Ansicht der Verbraucherverbände vor allem bei den Rechtsfolgen einer mangelhaften KWP.

1.2 Schuldnerberatungsstellen

An den Umfragen haben 28 Schuldnerberatungsstellen teilgenommen.

Beinahe die Hälfte der Schuldnerberatungsstellen ist der Meinung, es habe in der Geschäftspraxis Defizite bei Immobilienkrediten vor der Umsetzung der WIKR für Verbraucher*innen im Hinblick auf den Schutz vor einer Überschuldung oder Zahlungsunfähigkeit der Kreditnehmer*innen gegeben. In diesem Zusammenhang betrachtete die Hälfte der Schuldnerberatungsstellen eine mangelhafte KWP für als Ursache für notleidende Immobilienkredite. Bloß ein kleiner Teil der Schuldnerberatungsstellen ist der Meinung, die KWP in der aktuellen rechtlichen Gestalt und Bankpraxis erfülle den Zweck hinreichend, Verbraucher*innen wirksam vor einem überfordernden Immobilienkredit und damit vor Überschuldung zu schützen. Beinahe die Hälfte der Schuldnerberatungsstellen äußerten, der Zweck sei nicht hinreichend erfüllt.

Beinahe ein Fünftel der Schuldnerberatungsstellen berichteten von vermehrten Kreditablehnungen seit der Umsetzung der WIKR. Vor allem befristet Beschäftigte, Selbständige und Rentner*innen/Senior*innen gehörten zu den Ratsuchenden bei Schuldnerberatungsstellen. Die Schuldnerberatungsstellen empfinden keine Verbesserung beim Kreditzugang infolge der nationalen Regulierungsmaßnahmen.

Als die wichtigsten Ursachen einer finanziellen Überforderung von Verbraucher*innen mit einem Immobilienkredit betrachten die Schuldnerberatungsstellen die unvorhersehbaren Ereignissen bezogen auf das Einkommen/die Ausgaben, den zu knapp bemessenen Spielraum und Konsumentenkredite. Als Formen des Immobiliarkredits, die das Risiko einer finanziellen Überforderung besonders erhöhen, nennen die Schuldnerberatungsstellen endfällige Darlehen, Bauspar-Sofortfinanzierung, Umschuldungen, Kredite mit variabler Verzinsung und echte Abschnittsfinanzierungen.

1.3 Kreditinstitute und Bankenverbände

An den Umfragen haben 100 Kreditinstitute und sechs Bankenverbände teilgenommen.

Der überwiegende Teil der Banken hat vor der Umsetzung der WIKR keine Defizite bei Immobilienkrediten im Hinblick auf den Schutz vor einer Überschuldung oder Zahlungsunfähigkeit der Verbraucher*innen wahrgenommen. Ebenfalls war kein einziger Bankenverband der Meinung, es hätte diesbezügliche Defizite bei Immobilienkrediten vor Umsetzung der WIKR gegeben. Die Hälfte der Banken und der überwiegende Teil der Bankenverbände sind der Meinung, dass die KWP in der aktuellen rechtlichen Gestalt und Bankpraxis hinreichend den Zweck erfüllt, Verbraucher*innen wirksam vor Überschuldung zu schützen.

Infolge der Änderungen bzw. Anpassungen bei der KWP mussten beinahe die Hälfte der Banken, insbesondere Privatbanken, vermehrt Kreditanträge ablehnen. Ein überwiegender Teil der Bankenverbände haben auch von vermehrten Kreditablehnungen berichtet. Der Grund bei der Ablehnung war einerseits die Rechtsunsicherheit in der Anwendung der neuen Vorschriften, andererseits die mangelnde Kreditwürdigkeit der Verbraucher*innen. Dabei wurden folgende Verbraucher*innengruppen als besonders betroffen betrachtet: Senior*innen, Fremdwährungskredite (Grenzpendler), befristet Beschäftigte, junge, angehende Familien und Selbständige. Nach der Mehrheit der Banken haben diese Wirkungen durch die Nachjustierungsmaßnahmen 2017 und 2018, insbesondere für Senior*innen, abgenommen.

Die drei wichtigsten Ursachen der finanziellen Überforderung von Ratsuchenden mit einem Immobilienkredit sind nach der Ansicht der Bankenverbände auf das Einkommen/die Ausgaben bezogene, unvorhersehbare Ereignisse, auf die Immobilie bezogene Ereignisse und wirtschaftliche Auswirkungen infolge der Covid-19-Pandemie. Die Formen des Immobiliarkredits, die das Risiko einer finanziellen Überforderung erhöhen, sind nach der Ansicht der Bankenverbände Fremdwährungskredite, endfällige Darlehen und echte Abschnittsfinanzierungen sowie Kredite mit variabler Verzinsung.

Die noch zu klärenden Unsicherheiten in der Anwendung der gesetzlichen Bestimmungen bestehen nach Ansicht der Banken und Bankenverbände vor allem bei der Berücksichtigung von Zukunftsrisiken, KWP für mehrere Darlehensnehmer*innen, Berücksichtigung der Wertsteigerungen, 10-prozentige Darlehenserhöhung bezogen auf Nettodarlehensbetrag oder auf noch offenen Restbetrag, überlegenes Wissen und Berücksichtigung schwankenden Einkommens.

1.4 Verband der Kreditvermittler

An den Umfragen hat ein Verband der Kreditvermittler teilgenommen.

Der Verband der Kreditvermittler ist der Meinung, dass es in der Geschäftspraxis Defizite bei Immobilienkrediten vor der Umsetzung der WIKR für Verbraucher*innen im Hinblick auf den Schutz vor einer Überschuldung oder Zahlungsunfähigkeit der Kreditnehmer*innen gab. Der Verband der Kreditvermittler ist des Weiteren der Meinung, die KWP in der aktuellen rechtlichen Gestalt und Bankpraxis erfülle den Zweck hinreichend, Verbraucher*innen wirksam vor einem überfordernden Immobilienkredit und damit vor Überschuldung zu schützen.

Der Verband der Kreditvermittler berichtete ebenfalls von vermehrten Kreditablehnungen seit der Umsetzung der WIKR. Selbständige, Existenzgründer*innen, junge, angehende Familien, Rentner*innen/Senior*innen, befristet Beschäftigte und Bezieher*innen von Elterngeld gehörten der Gruppe, die von vermehrten Kreditablehnungen besonders betroffen waren. Der Verband ist der Meinung, dass der Kreditzugang infolge der Klarstellungen der nationalen Regulierungsmaßnahmen ab dem 10.06.2017 bis 1.05.2018, d.h. insbesondere auf Basis der ImmoKWPLV bis heute wieder verbessert wurde.

Als die wichtigsten Ursachen einer finanziellen Überforderung von Verbraucher*innen mit einem Immobilienkredit betrachtet der Verband der Kreditvermittler unvorhersehbare Ereignisse bezogen auf das Einkommen/die Ausgaben, den zu knapp bemessenen Spielraum und die Ereignisse bezogen auf die Immobilie. Als die Formen des Immobiliarkredits, die das Risiko einer finanziellen Überforderung besonders erhöhen, nennt der Verband der Kreditvermittler endfällige Darlehen, Bauspar-Sofortfinanzierung, Umschuldungen, Kredite mit variabler Verzinsung, Fremdwährungskredite und echte Abschnittsfinanzierungen.

Die noch zu klärenden Unsicherheiten in der Anwendung der gesetzlichen Bestimmungen bestehen nach Ansicht des Verbandes der Kreditvermittler bei der Berücksichtigung der Wertsteigerungen, KWP für mehrere Darlehensnehmer*innen, Berücksichtigung von Zukunftsrisiken, überlegenes Wissen, Berücksichtigung schwankenden Einkommens, Auswirkungen eines negativen Zinssatzes und Besonderheiten bei der Beteiligung von Kreditvermittler*innen.

2 Empirische Analyse

Die im Rahmen des Projektauftrags erfolgte empirische Analyse befasste sich mit den Wirkungen der erfolgten Umsetzung der WIKR in der Praxis. Hierbei lag der Fokus vor allem auf den bankinternen Kreditrichtlinien (Kreditstandards), auf Überschuldungsrisiken und auf der Quote abgelehnter Kreditanträge.

Sämtliche Datenquellen der erfolgten Analyse basieren auf Befragungen, die entweder durch die Deutsche Bundesbank oder das Statistische Bundesamt erhoben wurden. Die Auswertung der Daten und ihre Zuordnung zu den Forschungsfragen des Projektauftrags war vor allem mit folgenden Problemen konfrontiert: Erstens vermittelt mit Ausnahme des Bank Lending Surveys (BLS) keine Datenbank eine kontinuierliche Zeitreihe der erhobenen Daten, vielmehr ist eine diskrete in größeren Zeitabständen erfolgende Datenerhebung typisch. Zweitens sind die gezogenen Stichproben zwischen den einzelnen als auch innerhalb der Datenbanken über die Zeit hinweg unterschiedlich. Eine Ausnahme bildet lediglich das Panel of Household Finance (PHF). Dass die den Datenbanken zugrunde liegenden Umfragen zu anderen Zwecken als zur Erkundung der Wirkungsweise der WIKR erhoben wurden, kann demgegenüber vielmehr als Vorteil gewertet werden, gelingt es doch dadurch, die WIKR und damit KWP besser in einen Kreditvergabeprozess einordnen zu können, dessen Komplexität durch bankinterne Strategien und vor allem durch für Gesetzgeber und Kreditinstitute

externe Faktoren bestimmt wird. Im Folgenden sollen sämtliche Ergebnisse auf die wesentlichen Forschungsfragen des Forschungsauftrags bezogen, zusammengefasst werden. Kreditvergabepraxis mit Fokus auf die bankinternen Kreditrichtlinien (Kreditstandards), Kreditablehnungen und Überschuldung bzw. Überschuldungsrisiko bilden dabei die Bezugspunkte. Abschließend werden die Analyseergebnisse im Hinblick auf die Covid-19-Pandemie zusammengefasst dargestellt.

2.1 WIKR und Kreditstandards der Kreditinstitute

Die Auswertung der fragebogenbasierten Datenerhebung ergab, dass es bereits ein Quartal nach Umsetzung der WIKR zu einer deutlichen Verschärfung der Kreditstandards der Kreditinstitute und zu einem Anstieg der Quote abgelehnter Wohnimmobilienkredite kam. Dies geschah vor dem Hintergrund einer rückläufigen Kreditnachfrage. Bemerkenswert ist das insofern, als erfahrungsgemäß die durchschnittliche Bonität bei sinkender Kreditnachfrage eher zunimmt. Dass diese deutliche Verschärfung von Kreditstandards und Quote abgelehnter Kredite wohl eng mit einer unter den Kreditinstituten herrschenden Unsicherheit im Hinblick auf die Interpretation der gesetzlichen Vorgaben zusammenhing, zeigt dann die bereits 2017 und 2018 auf Klarstellung des Gesetzgebers erfolgende Lockerung der Kreditstandards der Kreditinstitute.³ Aber auch 2018 lagen die Kreditstandards zumindest noch leicht über dem Niveau vor der Umsetzung der WIKR. Weitgehend sind danach die Kreditstandards auf diesem Niveau geblieben. Diese Ergebnisse weisen somit auf einen kurzfristig sehr deutlichen und längerfristig nur leichten Effekt der Umsetzung der WIKR in deutsches Recht hin. Vor allem die nach 2018 zu beobachtenden leichten Schwankungen in Kreditstandards lassen sich hingegen nicht mit der WIKR erklären. Analoges gilt für die Entwicklung abgelehnter Kredite, deren Rückgang nach der Konkretisierung der WIKR 2017 und im Sommer 2018 durch einen erneuten Anstieg Ende 2018 nicht durch eine Veränderung in den Kreditstandards begleitet wurde, die weitgehend stabil geblieben waren. Die Beobachtungsergebnisse deuten vielmehr auf weitere die Kreditstandards bestimmende Faktoren hin. In der Tat ist die Kreditwürdigkeit, und das zeigt der BLS, aber nur ein Faktor, der die Kreditstandards bestimmt. Eine sinkende Kreditwürdigkeit kann in ihrer Wirkung auf die Kreditstandards z.B. überkompensiert werden durch eine gestiegene Wettbewerbsintensität. Auch kann die Erwartung eines Konjunkturaufschwungs dazu führen, dass die Fähigkeit, erhöhte Risiken in der Vergabe von Krediten an einzelne Kunden durch andere auszugleichen, steigt, die mehr von der verbesserten Wirtschaftslage profitieren. Damit zusammenhängend könnte auch die Risikotoleranz zunehmen. Der BLS vermag gerade durch seine vierteljährliche Befragung der Kreditinstitute diese eine einzelne gesetzgeberische Maßnahme überlagernde Faktoren in ihrer zeitlichen Entwicklung gut abzubilden. Daraus wird ersichtlich, dass gesetzgeberische Änderungen zwar eine schnelle auch vom Gesetzgeber gewollte starke Reaktion herbeizuführen vermögen, dies aber möglicherweise in der längeren Frist aufgrund der Komplexität des Kreditvergabeprozesses unter besonderer Berücksichtigung sowohl bankpolitischer als auch bankexterner Faktoren keinen nachhaltigen Wirkungseffekt zeigt. So hat die Geldpolitik im Gefolge der Finanz- und Staatsschuldenkrise für einen anhaltenden Konjunkturaufschwung und einem Niveau anhaltend niedriger Zinssätze gesorgt. Mit einem Druck auf die Zinsmarge der Banken verbunden, dürfte eine Umorientierung in der Geschäftspolitik der Kreditinstitute auf der Suche nach renditeträchtigen Anlagen (Search for Yield) verbunden gewesen sein, die sich auch auf die Kreditvergabepraxis in Bezug auf Immobilien ausgewirkt hat, mit der WIKR aber zumindest unmittelbar nicht verknüpft werden kann. Eine erhöhte Kreditvergabebereitschaft könnte so vermittelt durch eine höhere Risikotoleranz und

³ Wohlbemerkt ist hier nicht eine Lockerung gesetzlicher Vorgaben gemeint, sondern eine Lockerung der bankbetrieblichen Kreditstandards in dem Sinne, dass die Banken bei unverändertem Kreditantrag schneller bereit sind, diesen zu genehmigen.

Wettbewerbsintensität zustande gekommen sein, die nach 2018 nur noch eine leichte tendenziell restriktive Wirkung der WIKR auf die Kreditstandards zur Folge hatte.

2.2 WIKR und die Quote durch die Kreditinstitute abgelehnter Kredite

Eine Auswertung des BLS ergab auch, dass die unmittelbar nach Einführung der WIKR erfolgte Verschärfung der Kreditstandards mit einem deutlichen Anstieg der Quote abgelehnter Kredite für Wohnimmobilien verbunden war. Ebenso wie die Kreditstandards nach Anpassung und Konkretisierung der WIKR gelockert wurden, sank dann auch die Quote abgelehnter Kredite. Der dann 2018 erfolgte Anstieg kann allerdings nicht mehr mit einer parallelen Entwicklung der Kreditstandards erklärt werden. Die Beobachtungsergebnisse deuten vielmehr auf überlagernde externe Faktoren hin. Von Relevanz mag hierbei die im Zusammenhang mit dem Niedrigzinsumfeld stehende Search-for-Yield Strategie im Bankensektor gespielt haben, die dort zu einer Akkumulation von Risiken geführt hat, die zusammen mit dem Risikoreduzierungsgesetz schließlich zu einer Restrukturierung im Aktivgeschäft der Kreditinstitute zugunsten von risikoärmeren Geschäften geführt haben könnte.

Im BLS wird nicht nach sozioökonomischen und demografischen Merkmalen der Kreditnehmer*innen unterschieden. Es kann somit nicht untersucht werden, welche Personengruppen mehr als andere von Kreditablehnungen betroffen waren. Nähere Auskünfte hierüber gibt die Analyse auf der Grundlage des PHF, das auf Befragungen von Haushalten mit unterschiedlichen sozioökonomischen Merkmalen über ihr Vermögen (Sach- und Finanzvermögen), ihre Verbindlichkeiten und ihr Sparverhalten beruht. Unter den drei Befragungswellen (2010/2011, 2014 und 2017) sind für die Auswirkungen der umgesetzten WIKR die letzten beiden relevant. In einer Vorbereitung auf eine sich anschließende ökonometrische Kausalanalyse wird nach Gründen für die Wahrscheinlichkeit eines nicht oder nicht in voller Höhe gewährten Kredites gesucht.⁴ Einkommen und Nettovermögen werden über alle Wellen hinweg als die entscheidenden Variablen herauskristallisiert, ebenso Arbeitslosigkeit, und zwar unabhängig vom verwendeten ökonometrischen Modell. Die Umsetzung der WIKR in das deutsche Recht hat darauf so gut wie keinen Einfluss. Anders sieht es bei den Selbständigen und Kreditantragsteller*innen aus, die das 65. Lebensjahr überschritten haben. Hier zeigt die WIKR eine die Ablehnungswahrscheinlichkeit leicht erhöhende Wirkung, vor allem wenn man die auch abgefragte Möglichkeit der wegen antizipierter Ablehnung nicht gestellten Kreditanträge mit einbezieht. Allerdings ist aufgrund der insgesamt sehr geringen Fallzahlen Vorsicht bei der Interpretation geboten. Der Befund, dass neben dem Vermögen Einkommen und damit zusammenhängend auch Arbeitslosigkeit die entscheidenden Variablen zur Erklärung abgelehnter Kredite sind, und zwar vor und nach Umsetzung der WIKR, könnte auch ein Grund für die längerfristig nur leichten Wirkungen auf Kreditstandards und Kreditablehnungen sein. Auch hierfür spielen dann externe Faktoren wie der anhaltende Konjunkturaufschwung eine Rolle, der über steigende Einkommen die Schuldnerbonität erhöht hat. Einen zusätzlichen Hinweis auf die besondere Rolle des Personenkreises, der das 65. Lebensjahr überschritten hat, gibt die Verbrauchsstatistik (EVS). Danach hat der Immobilienbesitz dieses Personenkreises zwischen 2008 und 2018 stetig, also auch über 2016 hinaus zugenommen, dagegen nahm der Anteil an einer damit verbundenen Kreditfinanzierung ab. Offensichtlich war es diesem Personenkreis in steigendem Maße möglich, Immobilien aus eigener Kraft zu finanzieren. Auch dieser Befund könnte mit dem externen Faktor „konjunkturelle Entwicklung“ zusammenhängen, wodurch auch die Altersbezüge zunahmen. Die EVS zeigt auch an, dass der Personenkreis der Arbeitslosen und Nichterwerbstätigen mit Immobiliendarlehen zwischen der zweiten Welle (2013) und der

⁴ Vollständig und teilweise abgelehnte Kredite werden zusammengefasst, um die Fallzahlen zu erhöhen. Für das Ergebnis ist das deshalb unerheblich, weil der Anteil teilweise abgelehnter Kredite sehr gering ist.

dritten Welle (2018) stark an Bedeutung verloren hat, Personenkreise also, die vom Konjunkturaufschwung nicht profitiert haben. Die WIKR könnte hier insofern Wirkung gezeigt haben, als die zukünftige Schuldtragsfähigkeit aus eigenen Mitteln für die KWP ins Zentrum gerückt wurde.

Mit einem ökonometrischen Modellansatz wurde auf der Grundlage der im PHF ermittelten Kreditablehnungswahrscheinlichkeiten in Abhängigkeit von Einkommens-, Vermögens- und sozioökonomischen Variablen im Rahmen einer Kausalanalyse geprüft, ob und in welche Richtung die Umsetzung der WIKR die Kreditablehnungswahrscheinlichkeit verändert hat.

Auf der Grundlage des gewählten Modellansatzes hat sich die Kreditablehnungswahrscheinlichkeit im Vergleich zu anderen Kreditarten für Haushalte von der zweiten (2014) zur dritten Welle (2017) sogar vermindert. Allerdings wäre es vorschnell, eine Kausalität zur WIKR zu vermuten. Denn es wurden Faktoren wie das Alter als Kontrollvariable berücksichtigt, mithin unterstellt, dass sich sowohl die Altersstruktur unter den Kreditantragsteller*innen zwischen der zweiten und dritten Welle nicht änderte, als auch der Einfluss, den Alter auf die Kreditablehnungswahrscheinlichkeit hat. Letztgenanntes ist anzuzweifeln, wenn man z.B. die forsa-Befragungsergebnisse der Banken heranzieht. Danach haben gerade ältere oder alte Personen mit Umsetzung der WIKR in das deutsche Recht zunächst stärkere Kreditablehnungen erfahren. Analoges gilt für das Vermögen und Einkommen, die im verwendeten ökonometrischen Ansatz ebenfalls als über die Wellen gleich wirkende Kontrollvariablen verwendet werden. Zusätzlich zu der geringen Fallzahl schließt die auf zwei Wellen als Datenlage beruhende Analyse aus, externe Einflussfaktoren wie Niedrigzinsumfeld, Konjunktur, Immobilienpreisanstieg, Arbeitsmarktlage in der hier vorgestellten Kausalanalyse explizit in ihrer Kausalität für die Quote abgelehnter Kredite zu berücksichtigen.

Vor diesem Hintergrund lässt sich das folgende Fazit ziehen: Mit den verfügbaren statistischen Methoden stößt man aufgrund der spezifischen Datensituation an Grenzen, eine eindeutige Kausalbeziehung zwischen der Umsetzung der WIKR und der Kreditablehnungsquote für Immobilien-Verbraucherdarlehen herzustellen. Die Befragungsergebnisse des BLS lassen aber vermuten, dass die Kreditinstitute auf regulatorische Maßnahmen zunächst schnell mit einer Anpassung ihrer Kreditstandards und auch mit Kreditablehnungen reagierten, dass aber für die endgültige Wirkung andere – für Kreditinstitute wie Gesetzgeber externe – Faktoren ebenfalls in Betracht gezogen werden müssen.

2.3 Die Schuldendienstquote als Indikator für ein Überschuldungsrisiko

Ein steigendes Überschuldungsrisiko zeigt sich darin, dass es Schuldner*innen immer weniger gelingt, Zins und Tilgung aus eigener Kraft zu leisten. Hierfür ist die Schuldendienstquote ein aussagekräftiger Indikator. Je höher die Schuldendienstquote ist, um so fragiler ist die Zahlungsfähigkeit des/der Kreditnehmer*in gegenüber Veränderungen in seiner Einnahmen- und Ausgabensituation und damit auch im Hinblick auf den Verlust des Arbeitsplatzes, Einkommensverlust wegen Krankheit, Kurzarbeit und dergleichen mehr.

Um bezüglich der Wirkung der WIKR auf die Schuldendienstquote von Haushalten mit Immobilien-Verbraucherdarlehen Tendenzaussagen zu erhalten, wurden im Rahmen der vorliegenden empirischen Analyse Daten der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) durch das Statistische Bundesamt ausgewertet. Die EVS dient der Ermittlung bzw. Überprüfung des Warenkorbbes als Grundlage für die Berechnung der Inflationsrate. Sie basiert auf einer Zufallsstichprobe von Haushalten und wird alle fünf Jahre durchgeführt. In Bezug auf die Forschungsfragen sind die beiden Befragungswellen 2013 und 2018 von Relevanz. Ein Vorteil der EVS besteht darin, dass hier demografische und sozioökonomische Merkmale wie Alter und Beruf Berücksichtigung finden.

Die Analyseergebnisse zeigen, dass der Anteil des Schuldendienstes am Cashflow der Immobilienbesitzer*innen im Durchschnitt zwischen 2013 und 2018 gestiegen ist und mit dieser Entwicklung einem Rückgang zwischen der ersten Welle 2008 und der zweiten Welle 2013 gegenübersteht. Bei der Interpretation dieses Ergebnisses gilt es zu berücksichtigen, dass 2018 den Kreditinstituten bereits explizite Vorgaben für ihre KWP zur Verfügung standen, die sich im Vergleich zu der scharfen Reaktion 2016 lockernd auf die Kreditstandards auswirkten und hierbei auch einen Anstieg der Schwellenwerte für die von den Kreditinstituten geduldete Schuldendienstquote begünstigt haben. Dass die WIKR dennoch Wirkung zeigen könnte, macht ein Vergleich mit der Entwicklung der Schuldendienstquote bei Konsumentenkrediten deutlich, die signifikant stärker zwischen den beiden Wellen zunahm.

Mit Hilfe des Medians konnte auch die besondere Betroffenheit bestimmter nach sozioökonomischen Merkmalen ausgewählten Personenkreisen ermittelt werden. So ist die Schuldendienstquote bei Rentner*innen und Pensionär*innen zwischen der zweiten und dritten Welle gesunken, was mit der oben beschriebenen rückläufigen Entwicklung beim kreditfinanzierten Anteil von Immobilien in Einklang steht. Analog verhält es sich bei Arbeitslosen und selbständig Gewerbetreibenden, während sie bei Landwirt*innen, Studierenden und sonstigen Nichterwerbstätigen signifikant gestiegen ist.

Als ein Beleg für die Wirkung der WIKR könnte gewertet werden, dass der statistische Mittelwert der Schuldendienstquote zwischen der zweiten und dritten Welle zwar gestiegen ist, aber eben weniger stark als bei Konsumentenkrediten. Andererseits deutet die aufgezeigte verminderte Kreditfinanzierung von Immobilien darauf hin, dass hierfür auch eine gestiegene Tilgung von Altschulden verantwortlich sein könnte.

Mit den Kreditstandards der Kreditinstitute hat die Schuldendienstquote gemein, dass es sich jeweils um eine komplexe Größe handelt, für deren Ausprägung externe Faktoren eine hohe Relevanz besitzen. So hat die Geldpolitik zwar für niedrige Kreditzinsen gesorgt. Andererseits sind aber die Immobilienpreise kräftig gestiegen und haben somit vermutlich die zur Finanzierung einer Wohnimmobilie erforderliche Kreditsumme in die Höhe getrieben. Dies könnte dazu führen, dass bei gegebenem Cashflow die Schuldendienstquote zunimmt. Dem gegenüber stehen allerdings aufgrund der konjunkturellen Entwicklung gestiegene Einkommen und eine historisch niedrige Inflationsrate, was wiederum den Cashflow erhöht. Eine Erklärung für die gestiegene Schuldendienstquote könnte im gestiegenen Wettbewerb nicht nur zwischen Kreditinstituten, sondern auch zwischen Kreditinstituten und Schattenbanken, also z.B. Kreditplattformen, liegen. So trennt der EVS nicht zwischen unterschiedlichen Kreditgebern und bezieht somit Schattenbanken mit ein, die möglicherweise eine höhere Risikotoleranz besitzen. Gerade Konsumentenkredite werden gerne bei Schattenbanken aufgenommen. Dies könnte auch erklären, warum die Schuldendienstquote bei Konsumentenkrediten stärker gestiegen ist als bei Wohnimmobilienkrediten, die eher im Bankensektor aufgenommen werden, der unmittelbar von der Umsetzung der WIKR betroffen ist.

2.4 Wirkungen der Covid-19-Pandemie

Berücksichtigt wurde in der empirischen Analyse auch die Covid-19-Pandemie als aktuelles und einschneidendes externes Ereignis. Sie lässt einen Anstieg notleidender Kredite erwarten, und insofern stand die Reaktion der bankbetrieblichen Kreditvergabepraxis im Zentrum. Die Umsetzung der WIKR könnte sich darauf insofern auswirken, als die gebotene Einbeziehung zukünftiger vor allem negativer Ereignisse zu einer restriktiveren Kreditvergabe führt, die sich in schärferen Kreditstandards, höheren Kreditbedingungen z.B. in Form von Kreditnebenkosten und einer höheren Quote abgelehnter Kredite äußert. Die empirische Analyse

einer Befragung von Kreditinstituten im Rahmen des BLS bestätigt ein Anziehen der Kreditstandards mit Beginn der Pandemie im März 2020, und zwar für Wohnungsbaukredite stärker als für Konsumentenkredite. Dasselbe trifft für Kreditbedingungen zu. Maßgeblichen Einfluss darauf haben eine pessimistischere Risikoeinschätzung und gesunkene Risikotoleranz. Bemerkenswert dabei ist, dass die von den Kreditinstituten erwartete Verschärfung der Kreditstandards und Kreditbedingungen im Gefolge steigender notleidender Kredite bislang stärker als die bislang eingetretene Entwicklung ist, was auf eine gestiegene Unsicherheit über die Zukunft hindeutet. Auch in der Covid-19-Pandemie sind dabei Konsumentenkredite von diesen Änderungen weniger als Wohnungsbaukredite betroffen. Das gilt auch für das Auseinanderdriften von Erwartungen und Realisierungen. Dieses könnte mit der Umsetzung der WIKR zusammenhängen. Kreditinstitute könnten versucht sein, durch eine restriktivere Kreditvergabepolitik einen ansonsten vermuteten Zusammenhang zwischen notleidenden Krediten und laxer KWP zu vermeiden.

3 Fazit

Mit dem Forschungsvorhaben wurde untersucht, inwieweit es mit der Umsetzung der WIKR in deutsches Recht und der weiteren dazu flankierend in Kraft getretenen Regulierungsmaßnahmen⁵ gelingt, Verbraucher*innen besser als zuvor im Zusammenhang mit Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen vor finanzieller Überforderung zu schützen. Das zentrale Anliegen der WIKR ist es dabei, den Fokus bei einer Prüfung der individuellen Kreditwürdigkeit stärker auf zukünftige Ereignisse und weniger auf den Wert der zu finanzierenden Immobilie als Sicherheit zu lenken. Zentral für die Erfüllung des Forschungsauftrags war es, Antworten auf folgende Fragen zu finden:

1. Erfüllt die Praxis der KWP die relevante Gesetzgebung? (Frage nach der Effektivität im Sinne der Befolgung sowie Nutzung)
2. Welche Defizite bzw. Schwierigkeiten bei der KWP lassen sich feststellen, und welche Ursachen lassen sich dafür ausmachen?
3. Wie berücksichtigen die Kreditinstitute die Gesetzgebung in ihrer Kreditvergabepraxis?
4. Lässt sich erkennen, ob und in welchem Ausmaß die WIKR dazu beiträgt, Verbraucher*innen vor finanzieller Überforderung zu schützen?
5. Hat die Umsetzung der WIKR in deutsches Recht einen Beitrag dazu geleistet, dass Kredite überdurchschnittlich stark abgelehnt bzw. bestimmte Personengruppen besonders davon betroffen wurden?

Die Hauptstudie befasste sich in diesem Zusammenhang mit der Auswertung von Befragungen.

Bei der Auswahl der Datenquellen, die der Analyse zugrunde liegen, wurden dabei zwei Klassen unterschieden: Zum einen wurden die von der Umsetzung der WIKR in deutsches Recht unmittelbar betroffenen Stakeholder befragt, also Kreditinstitute als die zentralen Akteure, aber auch Verbraucher*innen, Verbraucherverbände, Bankenverbände, Schuldnerberatungsstellen und Verbände der Kreditvermittler. Auf diese Weise

⁵ Gesetz zur Ergänzung des Finanzdienstleistungsaufsichtsrechts im Bereich der Maßnahmen bei Gefahren für die Stabilität des Finanzsystems und zur Änderung der Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie (Finanzaufsichtsrechtergänzungsgesetz) vom 6. Juni 2017, BGBl. 2017 I, 1495; Gesetz zur Umsetzung der Zweiten Zahlungsdiensterichtlinie vom 17. Juli 2017, BGBl. 2017 I, 2446; Immobilien-Kreditwürdigkeitsprüfungsleitlinien-Verordnung (ImmoKWPLV) vom 24. April 2018, BGBl. 2018 I, 1495.

gelang es, unterschiedliche Wahrnehmungen im Hinblick auf die Wirkungsweise und Wirkungseffektivität der Gesetzgebungsmaßnahmen herauszufiltern.

Zum anderen wurde auf Umfragen zurückgegriffen, die keinen unmittelbaren Bezug zu den neuen Rechtsnormen haben, sondern anderen Zwecken dienen. Hierbei handelte es sich um Statistiken der EZB bzw. Deutschen Bundesbank und des Statistischen Bundesamtes auf der Grundlage von Befragungen der Kreditinstitute bzw. Haushalte (Bank Lending Survey der EZB, Panel of Household Finance der EZB und Europäische Verbrauchsstichprobe des Statistischen Bundesamtes). Ein Ziel war es nachzuprüfen, inwieweit sich die Stakeholder-Umfrageergebnisse im statistischen Befund widerspiegeln. Damit zusammenhängend bestand ein weiteres Ziel darin zu untersuchen, welche Rolle die KWP im Rahmen eines mit hoher Komplexität behafteten Kreditvergabeprozesses spielt. Sowohl die Kreditvergabeentscheidung als auch die Schuldentragfähigkeit sowie die Zahl abgelehnter Kredite werden nicht nur durch die KWP beeinflusst, vielmehr spielt eine Vielzahl weiterer Faktoren eine Rolle, z.B. die bankbetriebliche Einschätzung von Risiken, die mit den Immobilienmärkten aber auch makroökonomischen Variablen zusammenhängen, die Risikotoleranz und Wettbewerbsintensität. Die vorliegende Studie richtete dabei ein besonderes Augenmerk auf sogenannte externe Faktoren, nämlich Variablen, die außerhalb des Entscheidungsbereichs der Kreditinstitute, Verbraucher*innen und des Gesetzgebers liegen. Herausragende Bedeutung hierfür hat dabei die Geldpolitik, die nicht nur einen anhaltenden Konjunkturaufschwung ermöglichte, sondern auch ein Niedrigzinsumfeld begründete, das die Kreditinstitute vor besondere Herausforderungen stellt. Zumindest ansatzweise wurde auch auf die Bedeutung der Covid-19-Pandemie für die Kreditvergabepaxis Bezug genommen.

Eine Gegenüberstellung von Einschätzungen und Wahrnehmungen betroffener Stakeholder mit einer Auswertung ausgewählter Statistiken unter Einbeziehung externer Faktoren ist Gegenstand der folgenden Ausführungen.

3.1 Auswirkungen der WIKR auf die Kreditvergabepaxis

Alle Bankenverbände, der Verband der Kreditvermittler und ein überwiegender Teil der Kreditinstitute haben mitgeteilt, dass sie oder ihre Mitglieder ab der Umsetzung der WIKR in deutsches Recht Anpassungen hinsichtlich ihrer KWP vorgenommen haben.

Das Forschungsprojekt hat im Rahmen der empirischen Analyse anhand einer Auswertung des BLS die Entwicklung der bankinternen Kreditrichtlinien (Kreditstandards) für den Zeitraum 2002-2020 untersucht. Danach kam es bereits ein Quartal nach Umsetzung der WIKR zu einer deutlichen Verschärfung der Kreditstandards der Kreditinstitute kam, die allerdings nach einer 2017 und 2018 erfolgten Klarstellung durch den Gesetzgeber wieder bis auf einen kleinen verbleibenden Anstieg zurückgenommen wurde. Die in den Folgejahren zu beobachtenden Schwankungen der Kreditstandards sind auf externe Faktoren wie eine gestiegene Wettbewerbsintensität, den anhaltenden Konjunkturaufschwung und auf eine damit korrelierende Risikotoleranz zurückzuführen. Daraus wird ersichtlich, dass gesetzgeberische Änderungen zwar eine schnelle, auch vom Gesetzgeber gewollte, starke Reaktion herbeizuführen vermögen, diese aber aufgrund der Komplexität des Kreditvergabeprozesses und aufgrund sowohl bankpolitischer als auch bankexterner Faktoren keinen nachhaltigen Wirkungseffekt zeigt..

3.2 WIKR und Schuldentragfähigkeit

Mit einer verstärkten Einbeziehung zukünftiger die Kreditnehmer*innen betreffenden Ereignisse in die KWP soll mit Umsetzung der WIKR in deutsches Recht ein stärkerer Schutz vor Überschuldung geleistet werden,

indem darauf geachtet wird, wie wahrscheinlich es ist, dass die Kreditnehmer*innen ihre Kreditverpflichtungen auch in Zukunft aus eigener Kraft leisten können. Ein überwiegender Teil von Verbraucherverbänden, die Hälfte der Schuldnerberatungsstellen und der Verband der Kreditvermittler sind der Meinung, dass es in der Geschäftspraxis Defizite bei Immobilienkrediten vor der Umsetzung der WIKR für Verbraucher*innen im Hinblick auf den Schutz vor einer Überschuldung oder Zahlungsunfähigkeit der Kreditnehmer*innen gab. In diesem Zusammenhang hielt die Hälfte der Verbraucherverbände, die Hälfte der Schuldnerberatungsstellen eine mangelhafte KWP für eine Ursache von notleidenden Immobilienkrediten. Wenig überraschend wurden seitens der Kreditinstitute keine Defizite vor der Umsetzung der WIKR bei Immobilienkrediten im Hinblick auf den Schutz vor einer Überschuldung oder Zahlungsunfähigkeit der Verbraucher*innen wahrgenommen.

Lediglich ein kleiner Teil der Verbraucherverbände und Schuldnerberatungsstellen sind der Meinung, die KWP auch in der aktuellen rechtlichen Gestalt und Bankpraxis erfülle hinreichend den Zweck, Verbraucher*innen wirksam vor einem überfordernden Immobilienkredit und damit vor Überschuldung zu schützen. Beinahe die Hälfte der Verbraucherverbände und der Schuldnerberatungsstellen vertreten die Auffassung, der Zweck sei nicht hinreichend erfüllt. Dagegen wird seitens der Kreditinstitute die Ansicht vertreten, die KWP in der aktuellen rechtlichen Gestalt und Bankpraxis erfülle hinreichend den Zweck, Verbraucher*innen wirksam vor Überschuldung zu schützen. Der Verband der Kreditvermittler schließt sich dieser Ansicht an.

Die statistische Auswertung der EVS-Daten basierte auf der Schuldendienstquote als Indikator für die Schuldentragfähigkeit bzw. für existierende Überschuldungsrisiken. Sie gibt Auskunft darüber, ob und in welchem Ausmaß Zins und Tilgung aus dem monatlich dazu zur Verfügung stehenden Einkommen geleistet werden können. Der aus Immobiliarkrediten zu leistende Schuldendienst war zwischen 2008 und 2013 im Vergleich zum hierfür verfügbaren Einkommen gesunken, wohl eine Folge der Finanzkrise. Dagegen stieg die Schuldendienstquote zwischen 2013 und 2018 wieder deutlich an. Auffällig ist dabei auch ein Rückgang der Streuung, d.h., 95 Prozent der Immobiliarkreditnehmer*innen lagen 2018 in einem kleineren Intervall für die Werte des Schuldendienstes als 2013. Die Schuldendienstquote für Konsumentenkredite stieg dagegen in diesem Zeitraum stärker als für Immobiliarkredite an, und auch die Streuung zeigt keine mit Immobiliarkrediten übereinstimmende Änderung. Vorsichtig könnten diese Entwicklungen als ein Indiz für die Effektivität der WIKR gewertet werden, und zwar auch in dem Sinne, dass möglicherweise unter den Kreditinstituten eine höhere Homogenität im Hinblick auf kritische Werte für die Schuldendienstquote bei Immobiliarkrediten existiert – zum Beispiel als Folge einer größeren Übereinstimmung in ihren Bonitätsprüfungsverfahren.

Allerdings gilt es zu berücksichtigen, dass es sich bei der Schuldendienstquote um eine komplexe Größe handelt, für deren Ausprägung externe Faktoren eine hohe Relevanz besitzen. Beispielsweise hatten gestiegene Immobilienpreise zur Folge, dass die zur Finanzierung einer Wohnimmobilie erforderliche Kreditsumme, trotz der niedrigen Kreditzinsen, in die Höhe getrieben wurde. Daraus könnte bei gegebenem Cashflow die Zunahme der Schuldendienstquote erfolgen. Dagegen wird der Cashflow durch das konjunkturellen Entwicklungen entsprechend gestiegene Einkommen und eine historisch niedrige Inflationsrate erhöht. Ein weiterer Faktor für die gestiegene Schuldendienstquote könnte der gestiegene Wettbewerb sowohl zwischen Kreditinstituten, als auch zwischen Kreditinstituten und Schattenbanken, also z.B. Kreditplattformen, liegen.

Ein Anstieg der Schuldendienstquote kann mit einer gestiegenen Bonität der Kredit beantragenden Verbraucher*innen zusammenhängen. Möglich ist aber auch, dass die bankbetrieblichen Schwellenwerte erhöht werden, bei deren Überschreitung kein Kredit mehr vergeben wird. Die Umfrage unter den Stakeholdern

thematisierte auch die Frage, inwiefern es wünschenswert wäre, Obergrenzen gesetzlich zu fixieren. Erfreulicherweise bezieht mehr als die Hälfte der Banken, die standardisierte Verfahren bei der KWP nutzen, eine maximale Schuldendienstquote mit ein. Dennoch äußerte sich die Mehrheit von Banken gegen Regulierungsmaßnahmen, die Relationswerte bzw. Obergrenzen in Bezug auf Bonitätsindikatoren für die KWP vorgeben oder pauschalisieren würden. Lediglich ein Drittel der Banken erachten vorgegebene oder pauschale Werte für sinnvoll und würden den loan to value, das Verhältnis von monatlichen Kreditverpflichtungen zu Einkommen, die Schuldendienstquote sowie den Amortisationszeitraum präferieren. In dieselbe Richtung argumentieren die Bankenverbände, der Verband der Kreditvermittler, aber auch Verbraucherverbände. Dagegen befürwortet ein überwiegender Teil der Schuldnerberatungsstellen die Regulierung von vorgegebenen oder pauschalen Relationswerten bzw. Obergrenzen nicht nur für monatliche Kreditverpflichtungen zu Einkommen sondern auch für die Schuldendienstquote.

3.3 WIKR und Kreditablehnungen

Ein überwiegender Teil der Bankenverbände, circa ein Drittel der Verbraucherverbände, circa ein Fünftel der Schuldnerberatungsstellen sowie der Verband der Kreditvermittler berichteten von vermehrten Kreditablehnungen seit der Umsetzung der WIKR. Dieses Ergebnis stimmt mit den Ergebnissen der Bankenbefragung überein: Infolge der Änderungen bzw. Anpassungen bei der KWP musste beinahe die Hälfte der Banken vermehrt Kreditanträge ablehnen. Der Grund bei der Ablehnung sei einerseits die Rechtsunsicherheit in der Anwendung der neuen Vorschriften, andererseits die mangelnde Kreditwürdigkeit der Verbraucher*innen.

Ob sich die von den Stakeholdern berichteten vermehrten Kreditablehnungen in den statistischen Daten widerspiegeln, war der Gegenstand der empirischen Auswertung anhand der BLS-Daten sowie – bezogen auf einzelne Personengruppen – des PHF.

Die Auswertung des BLS zeigte, dass die unmittelbar nach Einführung der WIKR erfolgte Verschärfung der Kreditstandards den deutlichen Anstieg der Quote abgelehnter Kredite für Wohnimmobilien zur Folge hatte. Die Quote abgelehnter Kredite sank nach der Verabschiedung der Nachjustierungsmaßnahmen 2017 und 2018, ebenso wie die Kreditstandards. Der dann 2018 erfolgte Anstieg kann allerdings vielmehr durch überlagernde externe Faktoren erklärt werden. Die mit dem Niedrigzinsumfeld zusammenhängende Suche der Kreditinstitute nach renditeträchtigen Anlagen (Search-for-Yield) mag hierbei von Relevanz sein. Denn diese Suche hatte die Akkumulation von Risiken zur Folge, die zu einer Restrukturierung im Aktivgeschäft der Kreditinstitute zugunsten von risikoärmeren Geschäften geführt haben könnte.

Nach Ansicht der unterschiedlichen Stakeholder waren von den Kreditablehnungen vor allem Rentner*innen/Senior*innen, Selbständige/Existenzgründer*innen, befristet Beschäftigte, Fremdwährungskredite (Grenzpendler), junge, angehende Familien, Bezieher*innen von Elterngeld besonders betroffen.

Nähere Auskünfte hierüber gibt die Analyse auf der Grundlage des PHF, das auf Befragungen von Haushalten mit unterschiedlichen sozioökonomischen Merkmalen über ihr Vermögen (Sach- und Finanzvermögen), ihre Verbindlichkeiten und ihr Sparverhalten und unterschiedlichen demografischen Merkmalen beruht. Die Wahrscheinlichkeit dafür, einen Kredit abgelehnt zu bekommen, ist danach umso größer, je niedriger das Einkommen und das Nettovermögen sind. Zu diesen als entscheidend gefundenen Faktoren kommt Arbeitslosigkeit hinzu. Die Ergebnisse der ökonometrischen Analyse messen dagegen der Umsetzung der WIKR in deutsches Recht einen signifikanten Einfluss nur für Selbständige zu und ferner Kreditantragsteller*innen, die älter als 65 Jahre sind. Die Ergebnisse sind allerdings vor allem aus zwei Gründen mit Vorsicht zu genießen: Erstens waren die für die ökonometrische Analyse zu Verfügung stehenden Fallzahlen zu gering, und

zweitens konnten externe Faktoren wie der anhaltende Konjunkturaufschwung nicht berücksichtigt werden. So weist die Analyse auf der Grundlage der EVS-Daten darauf hin, dass es Personen über 65 Jahren zwischen 2008 und 2018 – einer Phase anhaltenden Konjunkturaufschwungs - immer besser gelang, Immobilien aus eigenen Mitteln zu finanzieren.

Teil III: Rechtliche Analyse

4 Aufgabe und Ziel

Gegenstand des Forschungsprojekts ist die Evaluierung der Entwicklungen im Bereich der KWP bei Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen seit Inkrafttreten ihrer Neuregelung im Jahre 2016. Im Fokus der hierfür eingesetzten empirischen Untersuchungen stand die Frage, ob mögliche Defizite und praktische Schwierigkeiten bei Anwendung der innerhalb des BGB und KWG hierfür neu geschaffenen Vorschriften dazu führen, dass Verbraucher*innen trotz mangelnder Kreditwürdigkeit Darlehen erhalten haben oder bestimmten Verbraucher*innengruppen der Kreditzugang generell erschwert wurde.

Die Norm- und Rechtsprechungsanalyse prüft, inwiefern sich insbesondere solche unerwünschten Nebeneffekte auf die Kreditvergabepraxis nach Inkrafttreten der die Neuregelungen ergänzenden Vorschriften⁶ aus den Jahren 2017 und 2018, insbesondere die ImmoKWPLV, auf Rechtsunsicherheiten zurückführen lassen und geht noch offenen Rechtsfragen nach. Den Ausgangspunkt bilden die im Rahmen der Vorstudie anhand der Auswertung der Fachliteratur ermittelten sowie der von den Umfrageteilnehmern angezeigten Rechtsunsicherheiten.

Insofern war es das Ziel der Norm- und Rechtsprechungsanalyse, soweit Ursachenzusammenhänge zwischen dem Verhalten der Kreditinstitute bei Vertragsschluss und der Neuregelung der KWP, insbesondere mit Blick auf die zivilrechtlichen Sanktionen bei fehlerhafter KWP, festgestellt werden, diese dem Schutzzweck der Vorschriften zur KWP gegenüberzustellen, daraus – soweit gerechtfertigt – einen möglichen gesetzgeberischen Handlungsbedarf abzuleiten und ihn durch Lösungsvorschläge zu konkretisieren.

5 Ergebnisse

Nach einer tiefergehenden Untersuchung, in der ebenfalls die Perspektiven unterschiedlicher Stakeholder geprüft sowie berücksichtigt wurde, kommt die rechtliche Analyse zu folgenden Ergebnissen:

Nach den Ergebnissen der Umfragen bestehen in der Praxis Rechtsunsicherheiten bei der Anwendung der Vorschriften u.a. zu folgenden Fragestellungen: Berücksichtigung von Zukunftsrisiken, KWP für mehrere Darlehensnehmer*innen, Wertsteigerungen der Immobilie, Darlehenserrhöhungen unter dem 10 prozentigen Schwellenwert bezogen auf Nettodarlehensbetrag oder auf noch offenen Restbetrag, Anforderungen für eine sogenannte erleichterte KWP, Rechtsfolgen einer fehlerhaften KWP und Auswirkungen eines negativen Zinssatzes.

⁶ Gesetz zur Ergänzung des Finanzdienstleistungsaufsichtsrechts im Bereich der Maßnahmen bei Gefahren für die Stabilität des Finanzsystems und zur Änderung der Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie (Finanzaufsichtsrechtsergänzungsgesetz) vom 6. Juni 2017, BGBl. 2017 I, 1495; Gesetz zur Umsetzung der Zweiten Zahlungsdiensterichtlinie vom 17. Juli 2017, BGBl. 2017 I, 2446; Immobilien-Kreditwürdigkeitsprüfungsleitlinien-Verordnung (ImmoKWPLV) vom 24. April 2018, BGBl. 2018 I, 1495.

Allerdings sind **Unklarheiten bzgl. der Auslegung unbestimmter Rechtsbegriffe** der Regelfall. Eine Konkretisierung der §§ 505a ff. BGB kann nach Inkrafttreten der Nachregulierungsmaßnahmen aus den Jahren 2017 und 2018 weitestgehend der **Rechtsprechung** überlassen bleiben, da nur wenige Rechtsunsicherheiten mit Nachteilen für die Verbraucher*innen verbunden sind. Das dient zudem der Vermeidung einer – den Verbraucherschutz konterkarierenden – Überregulierung.

Bei **Umschuldungskredit**en wurde gezeigt, dass soweit ein Ausschluss der in § 505a Abs. 3 Satz 2 BGB vorgesehen Privilegierung bei der KWP in Betracht kommt, in Bezug auf das Tatbestandsmerkmal der Kenntnis des/der Kreditgeber*in dasselbe gelten muss, wie es für wahrscheinliche oder mögliche negative Ereignisse, bei der Erstfinanzierung gemäß § 4 Abs. 3 Satz 2 ImmoKWPLV gilt. Sie begründen nur dann eine entsprechende Kenntnis, wenn konkrete Anhaltspunkte hierfür bestehen. Eine gesetzgeberische Klarstellung hierzu ist nicht erforderlich. Das Gesetz stellt klar, dass nur eine positive Kenntnis von Zahlungsschwierigkeiten die Privilegierung nach § 505a Abs. 3 Satz 2 BGB ausschließt.

Bei einer **Kreditnehmer*innenmehrheit** besteht ebenfalls **kein weiterer gesetzgeberischer Handlungsbedarf**. Denn bei der Fragestellung handelt es sich um eine (richtlinienkonforme) Auslegung des Gesetzes, die typischerweise durch die **Rechtsprechung** erfolgt.

Teil IV: Kernfragen und-ergebnisse

Mit dem Forschungsvorhaben wurde untersucht, inwieweit es mit der Umsetzung der WIKR in deutsches Recht und der weiteren dazu flankierend in Kraft getretenen Regulierungsmaßnahmen gelingt, Verbraucher*innen besser als zuvor im Zusammenhang mit Immobilien-Verbraucherdarlehensverträgen vor finanzieller Überforderung zu schützen. Ein zentrales Augenmerk soll hierbei auf die zukünftige Fähigkeit von Kreditnehmer*innen gelegt werden, den laufenden Kreditverpflichtungen aus eigener Kraft nachkommen zu können, die damit auch eine bedeutendere Rolle spielen soll als der Wert der zu finanzierenden Immobilie als Kreditsicherheit. Damit korrigiert die WIKR eine Sichtweise, durch die mit einer KWP einseitig das Verlustrisiko des Kreditinstituts begrenzt wird. Vielmehr geht es nun auch darum, Schuldner*innen vor einer aus der Kreditverbindlichkeit resultierenden Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung zu schützen. Ungeachtet dieses Regelungsziels gilt es, eine unangemessene Kreditablehnung zu vermeiden.

Vor diesem Hintergrund war mit diesem Forschungsauftrag verbunden die Aufgabe, Antworten auf folgende Kernfragen zu finden:

1. Erfüllt die Kreditvergabepraxis, die auf die neuen Regelungen zur KWP aufbaut, hinreichend den Zweck, Verbraucher*innen wirksam vor einem überfordernden Immobilienkredit und damit vor Überschuldung zu schützen?
2. Hat die Umsetzung der WIKR dazu geführt, dass bestimmten Personengruppen die Darlehensaufnahme erschwert wird?
3. Existieren noch Rechtsunsicherheiten in der Anwendung der neuen Regelungen zur KWP? Besteht diesbezüglich gesetzgeberischer Handlungsbedarf?

Nach einer detaillierten ökonomischen und juristischen Analyse, in der ebenfalls die Perspektiven unterschiedlicher Stakeholder geprüft sowie berücksichtigt wurde, kommt die Studie zusammengefasst zu folgenden Ergebnissen:

Die Kreditvergabepraxis, die auf die neuen Regelungen zur KWP aufbaut, erfüllt hinreichend den Zweck, Verbraucher*innen wirksam vor einem überfordernden Immobilienkredit und einer damit verbundenen Überschuldung zu schützen.

Die im Rahmen des Forschungsprojekts durchgeführte ökonomische Analyse berücksichtigt die KWP als einen unter anderen Faktoren, der die bankbetrieblichen Kreditstandards bestimmt, und zwar als Teil der Risikoeinschätzung. Grundlage hierfür war der vierteljährlich durchgeführte Bank Lending Survey (BLS), der Kreditinstitute danach befragt, wie sich ihre Kreditstandards verändert haben und welche Rolle dabei einzelne die Kreditstandards bestimmende Faktoren gespielt haben. Die Umsetzung der WIKR in das nationale Recht zeigt lediglich kurzfristig eine signifikante Wirkung. Für den Untersuchungszeitraum als dauerhafter Effekt konnte lediglich ein leichtes Anziehen der Kreditstandards beobachtet werden. Maßgeblich für dieses Ergebnis ist die Komplexität des Kreditvergabeprozesses, für den die KWP nur ein bestimmender Faktor ist. Vor allem Variablen, die außerhalb des Entscheidungsbereichs der Kreditinstitute liegen, sogenannte externe Faktoren, spielen eine zusätzliche wesentliche Rolle. Besonders hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang die Geldpolitik der EZB, die ein Niedrigzinsumfeld begründet hat. Die bankbetrieblichen Antworten darauf dürften mit einer Suche nach renditeträchtigen Anlagen (Search-for-Yield) aber auch gestiegenen Risiken die Kreditvergabepraxis geprägt und möglicherweise eine die WIKR überlagernde Rolle gespielt haben. Verstärkt wird dies durch die Covid-19-Pandemie.

Als wichtiger Indikator für das Überschuldungsrisiko wurde im Rahmen der empirischen Analyse die Entwicklung der Schuldendienstquote ermittelt und mit Hilfe deskriptiver statistischer Methoden untersucht, ob sich hier eine Wirkung der WIKR erkennen lässt. Die Europäische Verbrauchsstichprobe (EVS)-Statistik weist dabei auf einen Anstieg der Schuldendienstquote für den gesamten Beobachtungszeitraum hin, auch nach Umsetzung der WIKR in deutsches Recht, allerdings für Wohnimmobilienkredite weniger stark als für Konsumentenkredite. Angesichts der anhaltend guten Entwicklung der Gesamtwirtschaft im Allgemeinen und der Arbeitsmärkte im Besonderen, ferner im Hinblick auf das Niedrigzinsumfeld, das auch Eingang in entsprechend niedrigere Zinsen für Immobilienkredite geführt hat, blieb auf der Grundlage der verfügbaren Daten nur ein Anstieg der Immobilienpreise als Erklärung, der zu einem Anstieg der Finanzierungsvolumina für Immobilien geführt haben könnte. Lediglich der Vergleich zu den Konsumentenkrediten ließ einen indirekten Schluss auf die Wirkung der WIKR zu.

Aus diesen Ergebnissen lässt sich schlussfolgern, dass finanzielle Überforderungssituationen in der Praxis vor allem durch Konsumentenkredite oder durch andere abgeschlossene Finanzprodukte geprägt sind und nicht durch eine Immobilienfinanzierung.

Die Umsetzung der WIKR in das nationale Recht hat dazu geführt, dass bestimmten Personengruppen die Darlehensaufnahme erschwert wird. Dennoch wurde diese Erschwernis durch die ImmoKWPLV grundsätzlich behoben.

Ein nicht geringer Teil der befragten Kreditinstitute gab an, seit Inkrafttreten der §§ 505a ff. BGB Kreditanträge infolge der daraufhin erfolgten Anpassungen der KWP abgelehnt zu haben. Die knappe Mehrheit der Kreditinstitute führte ihre restriktive Vergabepraxis auf Rechtsunsicherheiten, die andere Hälfte der Kreditinstitute auf die mangelnde Kreditwürdigkeit der Verbraucher*innen zurück. Von diesen Kreditablehnungen besonders betroffen waren vor allem Rentner*innen und Senior*innen, aber auch Verbraucher*innen, die ihr Einkommen in einer anderen Währung beziehen, befristet Beschäftigte, junge bzw. angehende Familien, Selbständige und Existenzgründer*innen sowie Berufsstarter*innen.

Die ökonomische Analyse des Panel of Household Finance (PHF) bestätigte, dass nach Umsetzung der WIKR in deutsches Recht Senior*innen stärker als andere Personengruppen von Kreditlehnungen betroffen waren. Auch als Tendenzaussage wurde ermittelt, dass zwar mit zunehmendem Alter die Wahrscheinlichkeit für eine Kreditlehnung abnimmt, sich die Richtung aber ab dem 65. Lebensjahr ändert. Allerdings konnte ein kausaler Bezug zur Umsetzung der WIKR allein schon aufgrund zu geringer Fallzahlen nicht ermittelt werden.

Ausweislich der Ergebnisse der Umfragen unter den Stakeholdern haben im Verhältnis zum Zeitpunkt der in deutsches Recht umgesetzten WIKR die Konkretisierungen des Gesetzgebers, insbesondere die ImmoKWPLV, zu einer deutlichen Abnahme der Kreditlehnungen vor allem bei Senior*innen geführt.

Bezüglich der sonst von einer Kreditlehnung besonders betroffenen Verbraucher*innengruppen wurde in der juristischen Analyse der Tatsache Nachdruck verliehen, dass sich dies aus der Schwierigkeit einer Prognose über die zukünftige Entwicklung der Lebenssituation ergibt. Eine Absenkung der Standards würde dennoch das Überschuldungsrisiko dieser Gruppen wieder erhöhen und damit dem Grundanliegen der WIKR zuwiderlaufen. Daher besteht bezüglich dieser Gruppen auch kein weiterer gesetzgeberischer Handlungsbedarf.

Es existieren in der Anwendung der neuen Regelungen zur KWP noch Rechtsunsicherheiten. Dennoch beruhen einige Unsicherheiten auf die WIKR oder die verhaltene Anwendung in der Praxis, andere sind durch die Rechtsprechung aufzuklären. Insoweit besteht kein zwingender gesetzlicher Handlungsbedarf.

Nach den Ergebnissen der Umfragen bestehen in der Praxis, auch nach Inkrafttreten der ImmoKWPLV, Rechtsunsicherheiten bei der Anwendung der Vorschriften u.a. zu folgenden Fragestellungen: KWP für mehrere Darlehensnehmer*innen, Wertsteigerungen der Immobilie, Darlehens erhöhungen unter dem 10 prozentigen Schwellenwert bezogen auf Nettodarlehensbetrag oder auf noch offenen Restbetrag, Anforderungen für eine sogenannte erleichterte KWP, Rechtsfolgen einer fehlerhaften KWP und Auswirkungen eines negativen Zinssatzes.

Bezüglich der Auswirkungen eines negativen Zinssatzes stellte die juristische Analyse keinen gesetzgeberischen Handlungsbedarf fest. Denn, anders als die Vorschriften über den Verbrauchsgüterkaufvertrag (§§ 474 ff. BGB), erfordert die Anwendung der §§ 491 ff. BGB nicht die Entgeltlichkeit der Hauptleistung, was § 514 Abs. 1 Satz 1 BGB klarstellt. Ferner würde eine Ausnahme für Immobilien-Verbraucherdarlehensverträge mit negativen Zinsen dem Zweck des Schutzes der Verbraucher*innen vor Überschuldung zuwiderlaufen. Erstens kann eine ursprünglich vereinbarte negative Verzinsung bei einer Zinsanpassung nach Ablauf der Zinsbindungsfrist an einen gestiegenen Marktzins zu einem positiven Zins und damit zu einer Zahlungsverpflichtung führen. Da Anschlussfinanzierungen aber gerade nicht der Pflicht zur KWP unterfallen (§ 505a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. Abs. 2 BGB), wäre eine Umgehung der §§ 505a ff. BGB möglich. Zweitens hat die KWP schließlich eine Prognose über die Vertragserfüllungswahrscheinlichkeit zum Gegenstand, die eben nicht nur die Zinszahlungsverpflichtung, sondern auch eine vereinbarte monatliche Tilgungsverpflichtung erfasst. Insofern sind der Ausnahmekatalog in § 491 Abs. 3 Satz 2 BGB sowie die in § 505a BGB genannten Ausnahmen abschließend. Rechtsunsicherheiten bestehen insoweit nicht und damit auch kein gesetzgeberischer Handlungsbedarf.

In Bezug auf echte Abschnittsfinanzierung und bei Umschuldungskrediten besteht ebenfalls kein gesetzgeberischer Handlungsbedarf. Es wurde überlegt, ob die bei einer Erhöhung des Nettodarlehensbetrages unterhalb der Schwelle von 10 Prozent (§ 7 ImmoKWPLV) vorgesehene Privilegierung in § 505a Abs. 3 Satz

2 BGB einer Konkretisierung bedarf. Sie ist nämlich dann ausgeschlossen, wenn Kreditgeber*innen „Kenntnis“ davon haben, dass der/die Kreditnehmer*in seinen/ihren Verpflichtungen dauerhaft nicht nachkommen kann. Wann eine entsprechende Kenntnis bei nur künftigen Ereignissen zu bejahen ist, lässt der Gesetzeswortlaut offen. Es wurde jedoch festgestellt, dass mögliche Rechtsunsicherheiten durch die Wertungen der nunmehr erlassenen Leitlinien der ImmoKWPLV beseitigt werden konnten. Wahrscheinlich künftige negative Ereignisse sind danach nur dann zwingend zu berücksichtigen, wenn Kreditgeber*innen konkrete Anhaltspunkte hierfür haben (§ 4 Abs. 3 Satz 1 ImmoKWPLV). Entsprechend wird man daher nur dann die Privilegierung bei der KWP gemäß § 505a Abs. 3 Satz 2 a.E. BGB ausschließen, wenn der/die Kreditgeber*in Kenntnis solcher Umstände hat, die zwingend dauerhafte Zahlungsschwierigkeiten i.S.d. Vorschrift begründen. Andernfalls dürften es sich nicht um konkrete Anhaltspunkte handeln. Dasselbe ist auch für nur mögliche negative Ereignisse entsprechend § 4 Abs. 3 Satz 2 ImmoKWPLV anzunehmen. Auch sie müssen nur dann berücksichtigt werden, wenn sie zwingend zu Zahlungsschwierigkeiten führen müssen. Gesetzgeberischer Handlungsbedarf besteht nicht.

Es besteht auch kein gesetzgeberischer Nachjustierungsbedarf aus Gründen der Klarstellung hinsichtlich der KWP bei einer Mehrheit von Darlehensnehmer*innen. Es handelt sich dabei um eine Frage der Auslegung der Norm, die – sofern hier überhaupt rechtliche Unsicherheiten gesehen werden – typischerweise der Rechtsprechung obliegt.

Hinsichtlich der Fragestellung, ob die Darlehenserhöhungen unter dem 10 prozentigen Schwellenwert auf Nettodarlehensbetrag oder auf noch offenen Restbetrag Bezug nimmt, besteht seit Inkrafttreten von § 7 ImmoKWPLV kein weiterer gesetzgeberischer Handlungsbedarf. Gemäß § 505a Abs. 2 und 3 BGB i.V.m. § 7 ImmoKWPLV bedarf es einer erneuten KWP nur, wenn der Nettodarlehensbetrag deutlich erhöht wird, d.h. wenn die Erhöhung des Nettodarlehensbetrags die 10-Prozent-Schwelle überschreitet und der Erhöhungsbetrag des Nettodarlehens nicht bereits in die ursprüngliche KWP einbezogen wurde. Dennoch wiesen die Ergebnisse der Umfragen auf, dass mehr als die Hälfte der Kreditinstitute auf diese Möglichkeit nicht zurückgreifen. Neben anderen Gründen, wie beispielsweise keine echten Abschnittsfinanzierungen oder unter 10 Prozent liegende Darlehenserhöhungen zu tätigen, gaben die Kreditinstitute an, dass Unsicherheit darüber besteht, ob sich die Schwelle für die Darlehenserhöhung auf den ursprünglichen Nettodarlehensbetrag oder auf den noch offenen Restbetrag bezieht. In der juristischen Analyse wurde allerdings festgestellt, dass keine aufgrund der gesetzlichen Vorgaben bestehende Rechtsunsicherheit vorliegt, da insbesondere aus § 7 ImmoKWPLV eindeutig hervorgeht, dass sich die 10-Prozent-Schwelle auf den ursprünglichen Darlehensbetrag bezieht.

Bezüglich der Rechtsfolgen einer fehlerhaften KWP besteht gegenwärtig kein weiterer gesetzgeberischer Handlungsbedarf. In der juristischen Analyse wurde erläutert, dass dies sich auf die Frage bezieht, ob und wenn ja, wann, neben den in § 505d BGB vorgesehenen Rechtsfolgenanordnung auch ein Schadensersatzanspruch des/der Kreditnehmers*in bestehen kann, d.h. ob § 505d BGB abschließenden Charakter hat. Es wurde darauf hingewiesen, dass der Umstand, von einer Präzisierung der Rechtsfolgenanordnung abzusehen, für die Verbraucher*innen keinen (prozessualen) Nachteil hat. Die Rechtsunsicherheit bzgl. eines Anspruchs auf Schadensersatz besteht weniger auf Seiten der Verbraucher*innen als vielmehr auf Seiten der Kreditinstitute. Schließlich handelt es sich hierbei um einen Punkt, der typischerweise von der Rechtsprechung zu klären ist.