Forschungsprojekt

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

- Abschlussbericht -

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

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis I
Abkürzungsverzeichnis VIII
Abbildungsverzeichnis X
Teil I: Forschungsauftrag 12
1 Forschungsgegenstand und Fragestellungen 13
2 Methodik 15
Teil II: Entwicklung der Kreditwürdigkeitsprüfung im Zuge der Regulierungsmaßnahmen und aktuelle Praxis 16
3 Vorstudie 16
3.1 Norm- und Rechtsprechungsanalyse 16
3.1.1 Entscheidungsgrundlage 16
3.1.2 Prognoseentscheidung 16
3.1.3 Erhöhung des Nettodarlehensbetrags und Anschluss- sowie Umschuldungsdarlehen . 17
3.2 Leitfadengestütze, offene Interviews 17
3.2.1 Anwendungsbereich der KWP 18
3.2.1.1 Erhöhung des Nettodarlehensbetrags 18
3.2.1.2 Anschluss- und Umschuldungsdarlehen sowie Prolongation 19
3.2.2 Entscheidungsgrundlage 19
3.2.3 Die Prognoseentscheidung 20
3.2.3.1 Verfahren 20
3.2.3.2 Einzelne Verbraucher*innengruppen 22
3.2.3.3 Mehrheit von Darlehensnehmer*innen 23
3.2.3.4 Relevanz des Werts der Wohnimmobilie 23
3.2.4 Erfahrungen 24
3.2.5 Auswirkungen der aktuellen Covid-19-Pandemie 24
3.2.6 Umkehrhypothek 24
3.3 Beschwerdestatistik der BaFin 25
3.4 Volumina im Neugeschäft 25
3.5 Kreditstandards 27
4 Hauptstudie 28
4.1 Überblick 28
4.2 Wirkungen der Umsetzung der WIKR in deutsches Recht aus Sicht der betroffenen Stakeholder 28
4.2.1 Verbraucherbefragung 28
4.2.1.1 Allgemeines 29
4.2.1.2 Kreditbedingungen und Schuldendienstquote 30

4.2.1.3 Kreditsicherheit ... 31
4.2.1.4 Familienstand und Mehrheit von Darlehensnehmer*innen ... 31
4.2.1.5 Demographische Verteilung ... 31
4.2.1.6 Berufliche Situation ... 32
4.2.1.7 Informationen für die KWP ... 32
4.2.1.8 Immobilien-Verzehrkredite ... 32
4.2.2 Befragung der Kreditinstitute ... 33
4.2.2.1 Allgemeines ... 33
4.2.2.2 Änderungen in den Kriterien und im Kreditbeantragungsprozess aufgrund der WIKR ... 34
4.2.2.3 Kreditablehnungen ... 34
4.2.2.4 „Erleichterte“ Kreditwürdigkeitsprüfung ... 35
4.2.2.5 Informationen und Kriterien für die Kreditwürdigkeitsprüfung ... 35
4.2.2.6 Prognoseentscheidung ... 36
4.2.2.7 Rechtsunsicherheiten ... 37
4.2.2.8 Covid-19-Pandemie ... 37
4.2.2.9 Immobilienverzehrkredite ... 37
4.2.3 Befragung der Verbraucherverbände, Bankenverbände, Schuldnerberatungsstellen und Verbände der Kreditvermittler ... 38
4.2.3.1 Allgemeines ... 38
4.2.3.2 Notleidende Kredite und finanzielle Überforderung ... 39
4.2.3.3 Änderungen in den Kriterien und im Kreditbeantragungs- bzw. Kreditbearbeitungsprozess aufgrund der WIKR ... 40
4.2.3.4 „Erleichterte“ Kreditwürdigkeitsprüfung ... 40
4.2.3.5 Kreditablehnungen ... 41
4.2.3.6 Informationen und Kriterien für die Kreditwürdigkeitsprüfung ... 42
4.2.3.7 Prognoseentscheidung ... 42
4.2.3.8 Rechtsunsicherheiten ... 44
4.2.3.9 Covid-19-Pandemie ... 44
4.2.3.10 Immobilienverzehrkredite ... 44
4.2.4 Einzelperspektiven der Stakeholder ... 45
4.2.4.1 Verbraucher*innen und Verbraucherverbände ... 46
4.2.4.2 Schuldnerberatungsstellen ... 48
4.2.4.3 Kreditinstitute und Bankenverbände ... 50
4.2.4.4 Verband der Kreditvermittler ... 52
4.3 Empirische Analyse ... 54
4.3.1 Überblick ... 54

4.3.2 Die Entwicklung der Kreditvergabepraxis der Kreditinstitute anhand des Bank Lending Survey 56
4.3.2.1 Einführung 56
4.3.2.2 Ergebnisse des Bank Lending Survey für Deutschland: Standardfragen 58
4.3.2.2.1 Die Auswahl der Standardfragen 58
4.3.2.2.2 Entwicklung der internen Kreditrichtlinien vom vierten Quartal 2002 bis zum zweiten Quartal 2020 („Kreditstandards“) 60
4.3.2.2.3 Bestimmungsfaktoren für die Entwicklung der Kreditstandards 62
4.3.2.2.4 Vergleich der Entwicklungen von Kreditneugeschäft, Kreditstandards, Kreditnachfrage sowie der vollständig abgelehnten Kreditanträge für Konsumenten- und Wohnungsbaukredite (erstes Quartal 2003 bis drittes Quartal 2020) 65
4.3.2.2.4.1 Einflussfaktoren auf die Kreditnachfrage nach Konsumenten- und Wohnungsbaukrediten 65
4.3.2.2.4.2 Implikationen für Kreditvergabe und Kreditablehnungen 67
4.3.2.3 Gegenwärtiges Niveau der Kreditstandards für Kredite an private Haushalte – Ergebnisse einer Ad-hoc-Frage 72
4.3.2.4 Fazit 75
4.3.3 Wirkung auf die Überschuldungsrisiken der Haushalte auf der Grundlage von Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 76
4.3.3.1 Beschreibung der Daten 76
4.3.3.2 Analyseergebnisse 77
4.3.3.2.1 Immobilienbesitz 77
4.3.3.2.2 Immobiliarkredit 79
4.3.3.2.3 Tragfähigkeit der Immobiliarkredite 80
4.3.3.3 Fazit 84
4.3.4 Wirkung auf die Quote abgelehnter Kredite auf der Grundlage des Panel of Household Finance 86
4.3.4.1 Beschreibung der Daten 86
4.3.4.2 Deskriptive Analyse 86
4.3.4.2.1 Methodik 86
4.3.4.2.2 Verwendete Daten und wichtigste Ergebnisse 88
4.3.4.2.2.1 Daten 88
4.3.4.2.2.2 Auswahl der Modelle und Spezifikationen 89
4.3.4.2.2.3 Basisergebnisse 90
4.3.4.2.2.4 Ausprägungsabhängige Effekte 91
4.3.4.2.3 Fazit 95
4.3.4.3 Kausalanalyse 96
4.3.5 Externe Einflussfaktoren 99
4.3.5.1 Geldpolitik, Konjunktur und Immobilienpreisentwicklung 99

4.3.5.2 Implikationen von Geldpolitik, Konjunktur und Immobilienpreisentwicklung für die Kreditvergabe und Schuldentragfähigkeit ... 101
4.3.5.3 Finanzielle Risiken und ihre Implikationen für die Vergabe von Wohnimmobilienkrediten ... 107
4.3.5.4 Auswirkungen der Covid-19-Pandemie ... 109
4.3.6 Zusammenfassung der Ergebnisse und Schussfolgerungen ... 119
4.3.6.1 WIKR und Kreditstandards der Kreditinstitute ... 119
4.3.6.2 WIKR und die Quote durch die Kreditinstitute abgelehnter Kredite ... 120
4.3.6.3 Die Schuldendienstquote als Indikator für ein Überschuldungsrisiko ... 122
4.3.6.4 Wirkungen der Covid-19-Pandemie ... 123
4.4 Fazit ... 124
4.4.1 Auswirkungen der WIKR auf die Kreditvergabepraxis ... 125
4.4.2 WIKR und Schuldentragfähigkeit ... 126
4.4.3 WIKR und Kreditablehnungen ... 128
Teil III: Rechtliche Analyse ... 130
5 Einleitung ... 130
5.1 Aufgabe und Ziel der Norm- und Rechtsprechungsanalyse ... 130
5.2 Rechtslage bis zum 16. März 2016 ... 132
5.2.1 Funktionsweise und Zielsetzung der KWP ... 132
5.2.2 Unzureichender Kreditnehmerschutz bei Immobilienkrediten ... 132
5.3 Rechtslage ab dem 21. März 2016 ... 133
5.3.1 Funktionsweise und Zielsetzung der KWP ... 133
5.3.2 Anpassungen der KWP in der Praxis und ihre Auswirkungen ... 135
5.3.2.1 Angleichung bei positiver Prognoseentscheidung ... 135
5.3.2.2 Überschuldungssituation und Beratungspraxis ... 135
5.3.2.3 Erschwerter Kreditzugang für bestimmte Verbraucher*innengruppen ... 136
5.3.3 Ergänzungen ab 2017/2018 ... 137
5.3.3.1 Allgemeines ... 137
5.3.3.2 Überschuldungssituation und Beratungspraxis ... 138
5.3.3.3 Abnahme der Kreditablehnungen für bestimmte Verbraucher*innengruppen ... 139
5.3.3.4 Verbliebene Rechtsunsicherheiten ... 139
5.3.4 Anpassungen im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie ... 140
6 Anwendungsbereich der Kreditwürdigkeitsprüfung ... 142
6.1 Immobiliar-Verbraucherdarlehensverträge ... 142
6.1.1 Erfasste Vertragsvereinbarungen ... 142
6.1.2 Hauptanwendungsfall in der Praxis ... 143
6.2 Arbeitnehmer- und Förderkredite ... 143

6.3 Immobilienverzehrkredite ... 144
6.4 Unentgeltliche Darlehensverträge und sogenannte Null-Prozent-Finanzierungen ... 144
6.5 Darlehenserhöhungen ... 145
6.5.1 Rechtliche Situation ... 145
6.5.2 Tatsächliche Situation ... 146
6.5.3 Bewertung ... 146
6.6 Anschlussfinanzierungen und Umschuldungskredite ... 146
6.6.1 Rechtliche Situation ... 146
6.6.2 Tatsächliche Situation ... 148
6.6.3 Bewertung ... 149
6.6.3.1 Anschlussfinanzierungen ... 149
6.6.3.2 Umschuldungskredite ... 150
7 Entscheidungsgrundlage der KWP ... 151
7.1 Relevante Faktoren ... 151
7.1.1 Rechtliche Situation ... 151
7.1.2 Tatsächliche Situation ... 152
7.2 Erkenntnisquellen ... 153
7.2.1 Rechtliche Situation ... 153
7.2.2 Die Praxis der Kreditgeber*innen ... 153
8 Prognoseentscheidung ... 155
8.1 Verfahren ... 155
8.1.1 Standardisiertes Verfahren ... 155
8.1.1.1 Allgemeines ... 155
8.1.1.2 Lebenshaltungskosten ... 156
8.1.1.3 Lebenserwartung und Renteneintrittsalter ... 157
8.1.2 Wechsel zur Einzelfallbetrachtung ... 157
8.1.3 Risiko-adjustierte Unterschiede ... 158
8.1.3.1 Finanzierungshöhe und Eigenmittel ... 158
8.1.3.2 Verwendungszweck ... 158
8.1.3.3 Kreditform ... 158
8.1.4 Künftige Ereignisse ... 159
8.1.5 Wahrscheinlichkeit des Eintritts ... 159
8.1.6 Sonderregelungen bei Abschnittsfinanzierungen und Umschuldungskrediten ... 160
8.1.6.1 Rechtliche Situation ... 160
8.1.6.2 Tatsächliche Situation ... 161
8.1.6.3 Bewertung ... 161

8.1.7 Besonders betroffene Verbraucher*innengruppen ... 162
8.1.7.1 Senior*innen ... 162
8.1.7.2 Selbständige ... 163
8.1.7.3 Befristet Beschäftigte und junge Erwachsene bzw. Familien ... 164
8.1.7.4 Grenzpendler*innen ... 164
8.1.8 Bewertung ... 164
8.2 Mehrheit von Kreditnehmer*innen ... 166
8.2.1 Rechtliche Situation ... 166
8.2.2 Tatsächliche Situation ... 166
8.2.3 Bewertung ... 167
8.3 Kreditwürdigkeitsprüfung bezüglich Garantiegeber*innen (z.B. Bürg*innen)? ... 168
8.4 Relevanz des Werts der Immobilie ... 169
8.4.1 Rechtliche Situation ... 169
8.4.2 Tatsächliche Situation bezüglich der Berücksichtigung der Wertsteigerung ... 170
8.4.3 Tatsächliche Situation bezüglich der Beleihungswertermittlung ... 171
8.4.4 Weiterer gesetzgeberischer Handlungsbedarf ... 172
9 Gerichtsverfahren/Beschwerden ... 173
9.1 Tatsächliche Situation ... 173
9.2 Bewertung ... 173
9.3 Weiterer gesetzgeberischer Handlungsbedarf ... 174
10 Immobilienverzehrkredite ... 175
10.1 Tatsächliche Situation ... 175
10.2 Rechtliche Situation ... 176
10.3 Weitere gesetzgeberische Maßnahmen ... 177
11 Ergebnis der Norm- und Rechtsprechungsanalyse ... 179
Teil IV: Schlussfolgerungen und Empfehlungen ... 180
12 Kreditrisiken und WIKR ... 180
13 Verhältnis zwischen der ökonomischen Analyse und der rechtlichen Analyse ... 180
14 Implikation der Umsetzung der WIKR in die KWP und Konsequenzen für Kreditstandards, Kreditablehnungen und Schuldentragfähigkeit ... 183
14.1 Erklärungsfaktoren der Kreditstandards ... 183
14.2 Erklärungsfaktoren für die Entwicklung der Quote abgelehnter Kredite ... 183
14.3 Einflussfaktoren auf die Schuldentragfähigkeit ... 185
15 Implementation der neuen Rechtsvorschriften in die bankbetriebliche KWP ... 187
15.1 Bestehende Rechtsunsicherheiten in der Praxis ... 187
15.2 Das Verhältnis zwischen Einzelfallbetrachtung und standardisiertem Verfahren der KWP ... 188
16 Kernfragen und -ergebnisse ... 190

17 Zukunftsaussichten 194
Literaturverzeichnis 196
Anhänge 199
I. Panel of Household Finance 199
1. Funktionsweise des PHFs 199
2. Beschreibung der aggregierten Daten 199
3. Erklärung/Bedeutung der verwendeten Variablen 201
4. Datenauswertung 204
5. Datenauswertung der deskriptiven Analyse 213
6. Datenauswertung der Kausalanalyse 215
II. Fragebögen 216
1. Fragebogen *iff* Bankenverbände 216
2. Fragebogen *iff* Kreditvermittler 226
3. Fragebogen *iff* Verbraucherverbände 236
4. Fragebogen *iff* Schuldnerberatung 247
5. Fragebogen forsa Banken 256
6. Fragebogen forsa Verbraucher 269
III. Ergebnisse der Umfragen 282
1. forsa, Verbraucherbefragung, Tabellenband 282
2. forsa, Verbraucherbefragung, Verschriftlichung 333
3. forsa, Bankenbefragung, Tabellenband 342
4. forsa, Bankenbefragung, Verschriftlichung 397
5. *iff*, Befragung der Verbraucherverbände, Bankenverbände, Schuldnerberatungsstellen und Verbände der Kreditvermittler, Tabellenband 409
6. *iff*, Befragung der Verbraucherverbände, Bankenverbände, Schuldnerberatungsstellen und Verbände der Kreditvermittler, Verschriftlichung 437

Abkürzungsverzeichnis

a.A.	:	andere Ansicht
ABl.	:	Amtsblatt der Europäischen Union
a.E.	:	am Ende
a.F.	:	alte Fassung
Aufl.	:	Auflage
BaFin	:	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht
Bd.	:	Band
BelWertV	:	Beleihungs-Wertermittlungs-Verordnung
BGB	:	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBl.	:	Bundesgesetzblatt
BGH	:	Bundesgerichtshof
BIC	:	Bayesianisches Informationskriterium
BIP	:	Bruttoinlandsprodukt
BKR	:	Zeitschrift für Bank- und Kapitalmarktrecht
BLS	:	Bank Lending Survey
BMF	:	Bundesministerium der Finanzen
BMJV	:	Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz
BR-Drucks.	:	Bundesrat-Drucksachen
BT-Drucks.	:	Bundestag-Drucksachen
bzw.	:	beziehungsweise
COVFAG	:	Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht
d.h.	:	das heißt
DI	:	Diffussionsindex
EBA	:	European Banking Authority / Europäische Bankenaufsichtsbehörde
ebd.	:	ebenda
Ed.	:	Edition
EuGH	:	Europäischer Gerichtshof
EVS	:	Einkommens- und Verbrauchsstichprobe

EZB	:	Europäische Zentralbank
EZB-EF	:	Europäische Zentralbank-Einlagefazilität
f./ff.	:	folgend / fortfolgend
ggf.	:	gegebenenfalls
ImmoKWPLV	:	Immobiliar-Kreditwürdigkeitsprüfungsleitlinien-Verordnung
JZ	:	Juristenzeitung
KWG	:	Kreditwesengesetz
KWP	:	Kreditwürdigkeitsprüfung
MDR	:	Monatsschrift für deutsches Recht
NJ	:	Neue Justiz
NJW	:	Neue Juristische Wochenschrift
NJW-RR	:	NJW-Rechtsprechungs-Report
NPL	:	Non-Performing Loans
OLG	:	Oberlandesgericht
PHF	:	Panel of Household Finance
RL	:	Richtlinie
s. / S.	:	Siehe / Seite
SVR	:	Sachverständigenrat
u.a.	:	unter anderem
v.a.	:	vor allem
VerbrKrRL	:	Richtlinie 2008/48/EG über Verbraucherkreditverträge
Vgl.	:	Vergleiche
VuR	:	Verbraucher und Recht
WIKR	:	Richtlinie 2014/17/EU über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher
WM	:	Zeitschrift für Wirtschafts- und Bankrecht (Wertpapiermitteilungen)
ZAG	:	Zahlungsdiensteaufsichtsgesetz
z.B.	:	zum Beispiel
ZBB	:	Zeitschrift für Bankrecht und Bankwirtschaft
ZInsO	:	Zeitschrift für das gesamte Insolvenz- und Sanierungsrecht
ZIP	:	Zeitschrift für Wirtschaftsrecht
z.Zt.	:	zur Zeit

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	:	Entwicklung der Neugeschäftsvolumina von 2003-2019
Abbildung 2	:	Entwicklung der Kreditstandards der Kreditinstitute für Wohnungsbaukredite und Konsumentenkredite, 2002 - 2020
Abbildung 3	:	Entwicklung der Kreditstandards der Kreditinstitute für Wohnungsbaukredite und Konsumentenkredite, 2010 – 2020
Abbildung 4	:	Entwicklung der Kreditstandards für Wohnungsbaukredite, 2010 - 2020
Abbildung 5	:	Einfluss der steuerlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen auf die Nachfrage nach Wohnungsbaukrediten, 2015 - 2020
Abbildung 6	:	Entwicklungen der Kreditstandards, der Kreditnachfrage, des Kreditneugeschäfts und des Anteils abgelehnter Kredite bei Wohnungsbaukrediten, 2003 - 2020
Abbildung 7	:	Entwicklungen der Kreditstandards, der Kreditnachfrage, des Kreditneugeschäfts und des Anteils abgelehnter Kredite bei Wohnungsbaukrediten, 2013 - 2019
Abbildung 8	:	Entwicklungen der Kreditstandards, der Kreditnachfrage, des Kreditneugeschäfts und des Anteils abgelehnter Kredite bei Konsumentenkrediten, 2013 - 2019
Abbildung 9	:	Gegenwärtiges Niveau der Kreditstandards im Vergleich zum ersten Quartal 2003 bis heute
Abbildung 10	:	Gegenwärtiges Niveau der Kreditstandards im Vergleich zum ersten Quartal 2010 bis heute
Abbildung 11	:	Anteil mit Immobilienbesitz nach sozialen Status der Haupteinkommensperson im Haushalt
Abbildung 12	:	Anteil mit Immobilienbesitz nach Altersgruppen der Haupteinkommensperson im Haushalt
Abbildung 13	:	Anteil mit Immobiliarkredit nach sozialen Status der Haupteinkommensperson im Haushalt
Abbildung 14	:	Anteil mit Immobiliarkredit nach Altersgruppen der Haupteinkommensperson im Haushalt
Abbildung 15	:	Durchschnittliches Verhältnis des Schuldendienstes am Cashflow bei Immobiliarkrediten mit 95-prozentigen Konfidenzintervall
Abbildung 16	:	Durchschnittliches Verhältnis des Schuldendienstes am Cashflow bei Konsumentenkrediten mit 95-prozentigen Konfidenzintervall
Abbildung 17	:	Durchschnittliches Verhältnis des Schuldendienstes am Cashflow bei Immobiliarkrediten mit 95-prozentigen Konfidenzintervall nach sozialen Status der Haupteinkommensperson

Abbildung 18	:	Durchschnittliches Verhältnis des Schuldendienstes am Cashflow bei Immobiliarkrediten mit 95-prozentigen Konfidenzintervall nach Alter der Haupteinkommensperson
Abbildung 19	:	Anteil Schuldendienst am Cashflow für Haushalte mit Kredit
Abbildung 20	:	Effekte auf die Wahrscheinlichkeit der Kreditablehnung nach Ausprägung der Variablen Modell – Logit-Modell mit „random effects“ und Nettovermögen
Abbildung 21	:	Wahrscheinlichkeit, keinen Kreditantrag aufgrund vermuteter Kreditablehnung zu stellen (über alle drei Wellen)
Abbildung 22	:	Wahrscheinlichkeit, keinen Kreditantrag aufgrund vermuteter Kreditablehnung zu stellen
Abbildung 23	:	Kreditablehnungswahrscheinlichkeit
Abbildung 24	:	Auswirkung des Negativzinssatzes der EZB-Einlagefazilität auf Kreditzinsen für Wohnungsbaukredite an private Haushalte
Abbildung 25	:	Auswirkung des Negativzinssatzes der EZB-Einlagefazilität auf die Marge für Wohnungsbaukredite an private Haushalte
Abbildung 26	:	Auswirkungen des zweistufigen Systems der EZB für die Verzinsung der Überschussliquidität auf Kreditzinsen auf Wohnungsbaukredite sowie Konsumentenkredite und sonstige Kredite an private Haushalte
Abbildung 27	:	Auswirkung des Negativzinssatzes der EZB-Einlagefazilität auf Kreditnebenkosten für Wohnungsbaukredite an private Haushalte
Abbildung 28	:	Auswirkungen der NPL-Quote auf die Kreditstandards für Wohnungsbaukredite an private Haushalte
Abbildung 29	:	Auswirkungen der NPL-Quote auf die Kreditstandards für Konsumentenkredite und sonstige Kredite an private Haushalte
Abbildung 30	:	Auswirkungen der NPL-Quote auf die Kreditbedingungen für Wohnungsbaukredite sowie für Konsumentenkredite und sonstige Kredite an private Haushalte
Abbildung 31	:	Auswirkung der NPL-Quote, Beitrag der Kosten in Verbindung mit der Eigenkapitalposition und Bilanzbereinigung sowie Beitrag des Zugangs zu Marktfinanzierung und der Liquiditätsposition
Abbildung 32	:	Auswirkung der NPL-Quote, Beitrag des aufsichtlichen und regulatorischen Drucks sowie Beitrag der Risikoeinschätzung und der Risikotoleranz
Abbildung 33	:	Auswirkung des Negativzinssatzes der EZB-Einlagefazilität auf das Kreditvolumen von Wohnungsbaukrediten an private Haushalte

Teil I: Forschungsauftrag

Mit dem Forschungsvorhaben sollen die Entwicklungen im Bereich der Kreditwürdigkeitsprüfung (KWP) bei Immobiliar-Verbraucherdarlehensverträgen (im Folgenden Immobiliar-Verbraucherdarlehen) in Deutschland seit 2007 untersucht werden. In diesen Zeitraum fällt die Umsetzung der Richtlinie 2014/17/EU über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher[1] (WIKR) in das deutsche Recht, die mit weiteren flankierend in Kraft getretenen Regulierungsmaßnahmen einherging. Anhand der Rechtsänderungen im BGB und KWG, welche die Kreditwürdigkeitsprüfung von Immobiliar-Verbraucherdarlehen zum Gegenstand hatten, lassen sich folgende Zeitperioden unterscheiden:

- Situation vor Umsetzung der WIKR in das deutsche Recht[2] am 11. März 2016,
- Situation unmittelbar nach Umsetzung der WIKR in das deutsche Recht,
- Situation nach Inkrafttreten der Änderungen durch das Finanzaufsichtsrechtergänzungsgesetz vom 6. Juni 2017[3] und dem Gesetz zur Umsetzung der Zweiten Zahlungsdiensterichtlinie vom 17. Juli 2017,[4]
- Situation nach Inkrafttreten der Änderungen durch die Immobiliar-Kreditwürdigkeitsprüfungsleitlinien-Verordnung (ImmoKWPLV) vom 24. April 2018.[5]

Im Fokus des Forschungsvorhabens steht die Untersuchung, ob die KWP in der Praxis das beabsichtigte Ziel erreicht hat, Verbraucher*innen effektiv vor überfordernden Finanzierungen zu schützen. Der Schwerpunkt liegt ausdrücklich auf der Anwendung der Bestimmung durch die Kreditinstitute. 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.

[1] ABl. 2014, L 60/34.
[2] Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften vom 11. März 2016, BGBl. 2016 Teil I, 396.
[3] 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 6.6.2017, BGBl. 2017 I, 1495.
[4] Gesetz zur Umsetzung der Zweiten Zahlungsdiensterichtlinie vom 17. Juli 2017, BGBl. 2017 I, 2446.
[5] Immobiliar-Kreditwürdigkeitsprüfungsleitlinien-Verordnung (ImmoKWPLV) vom 24. April 2018, BGBl. 2018 I, 1495.

1 Forschungsgegenstand und Fragestellungen

Mit Blick auf die bereits im Rahmen der Ausschreibung definierten Forschungsfragen sowie entsprechend aus der Vorstudie gewonnene Ergänzungen bildete den Forschungsgegenstand der Kreditwürdigkeitsprüfung bei Immobiliar-Verbraucherdarlehensverträgen:

- Neuvergabe von Krediten
- Darlehenserhöhungen
- Prolongationen
- Anschluss- und
- Umschuldungsdarlehen

Für den zuvor skizzierten Forschungsauftrag und -gegenstand sind die folgenden Forschungsfragen leitend, welche zum einen die Entwicklung der KWP im zeitlichen Verlauf der Regulierungsmaßnahmen und zum anderen ihren Einfluss auf die Bankpraxis – auch in Anbetracht der pandemiebedingten Auswirkungen – beleuchten.

Entwicklung der Kreditwürdigkeitsprüfung im zeitlichen Verlauf:

1. Bestanden vor der Umsetzung der WIKR Defizite für Verbraucher*innen mit Blick auf den Schutz vor einer Überschuldung oder Zahlungsunfähigkeit?
2. Haben die Banken infolge der im deutschen Recht umgesetzten WIKR Anpassungen vorgenommen?
3. Worin zeigen sich die bankbetrieblichen Reaktionen?
    a. Kreditwürdigkeitsprüfung
    b. Kreditstandards und damit verbundene Kreditrestriktionen
    c. Kreditkonditionen, wie Zins, Tilgung, Beleihungsgrenze etc.
4. Hat infolge der Umsetzung der WIKR samt nachfolgender Regulierungsmaßnahmen das Risiko einer finanziellen Überforderung der Darlehensnehmer*innen aus einem Immobiliar-Verbraucherdarlehen abgenommen?
5. Hat die Umsetzung der WIKR dazu geführt, dass Darlehensinteressent*innen die Darlehensaufnahme erschwert wird?
    a. Falls ja, für welche Verbraucher*innengruppen bestand diese Erschwernis im Kreditzugang und für welche Kreditanlässe (Erstfinanzierung, Umschuldung, Darlehenserhöhung etc.)?
    b. Erleichterte sich für diese Verbraucher*innengruppen der Kreditzugang ab dem 10.06.2017 bis 1.05.2018, d.h. insbesondere auf Basis der Immobiliar-Kreditwürdigkeitsprüfungsleitlinien-Verordnung (ImmoKWPLV), wieder?
6. Bestanden mit Umsetzung der WIKR Unsicherheiten in der Rechtsanwendung oder praktische Schwierigkeiten?
    a. Falls ja, welche?

b. Wurde diesen Rechtsunsicherheiten oder praktischen Schwierigkeiten mit den 2017 und 2018 eingeführten neuen Regelungen abgeholfen?

Aktuelle Bankpraxis:

1. Führt die derzeitige Praxis der KWP dazu, dass einzelne Darlehensnehmer*innen trotz mangelnder Kreditwürdigkeit finanziell überfordernde Darlehen erhalten?
    a. Welche Verbraucher*innengruppen betrifft dies?
    b. Worin liegen die Ursachen?
    c. Worin bestehen die Auswirkungen?
2. Falls in der aktuellen Bankpraxis einzelne Verbraucher*innengruppen einem erschwerten Kreditzugang unterliegen,
    a. Welche sozioökonomischen Merkmale sind dafür charakteristisch und worin liegen die Ursachen?
    b. Wären diese Verbraucher*innengruppen nach den gesetzlichen Regelungen grundsätzlich kreditwürdig?
3. Bestehen für die derzeitige Praxis der KWP sonstige Defizite, Rechtsunsicherheiten oder praktische Schwierigkeiten?
    a. Welche?
    b. Worin liegen die Ursachen?
    c. Worin bestehen die Auswirkungen?
4. Welches Angebot besteht an sogenannten Immobilienverzehrkrediten?
    a. Unter welchen Voraussetzungen erfolgt die Vergabe?
    b. Falls kein hinreichendes Angebot auf dem Markt besteht, worin liegen die Ursachen?
    c. Für welche Gruppen können solche Verträge eine Alternative zu Immobiliar-Verbraucherdarlehensverträgen sein?

Regulierungsbedarf:

1. Lassen sich die in der aktuellen Bankpraxis festgestellten Defizite, Rechtsunsicherheiten oder praktische Schwierigkeiten in der KWP mit bestehenden Regelungen lösen oder sind gesetzgeberische Maßnahmen erforderlich? Falls regulatorische Maßnahmen notwendig sind, für welche Bereiche und in welcher Form?
2. Besteht ein Regulierungsbedarf im Hinblick auf Immobilienverzehrkredite und falls ja, in welcher Form?

2 Methodik

Das Forschungsvorhaben unterteilt sich in eine Vor- und eine Hauptstudie, die jeweils mit einer Berichtslegung schließen. 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 sind offene leitfadengestützte Telefoninterviews sowie die Auswertung verfügbarer makroökonomischer Statistiken. Die Vorstudie wurde der Auftraggeberin in Form eines Zwischenberichts am 6. Oktober 2020 übermittelt. Basierend auf den Erkenntnissen der Vorstudie erfolgte in Abstimmung mit der Auftraggeberin die Vorbereitung und Durchführung der Hauptstudie. Der vorliegende Abschlussbericht formuliert umfassend sämtliche Ergebnisse des Forschungsvorhabens, sowohl aus der Vor- als auch der Hauptstudie.

Bei der ökonomischen Analyse und bei der Befragung der betroffenen Stakeholder in der Hauptstudie werden die Datenlage und die im Einzelnen verwendete Methode immer vor der konkreten Auswertung bzw. Datenerhebung detailliert beschrieben. Für die Darstellung der empirischen Methodik wird daher auf die Abschnitte 4.3.2, 4.3.3 und 4.3.4 und für die Darstellung der Methodik für die Befragungen auf die Abschnitte 4.2.1, 4.2.2, 4.2.3 verwiesen.

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

3 Vorstudie

3.1 Norm- und Rechtsprechungsanalyse

Im Rahmen der Vorstudie erfolgte zur Vorbereitung der Studie zunächst eine vorläufige Auswertung der mittels einer Recherche der juristischen Datenbanken (JURIS / Beck-Online) ermittelten einschlägigen Fachbeiträge. Ziel dieser Analyse war es, die relevanten, zu untersuchenden Fragestellungen zu bestimmen, um so eine Basis für die leitfadengestützten Interviews und die Befragungen zu schaffen.

Die Recherche ergab aber auch, dass seit Inkrafttreten der §§ 505a ff. BGB bis zur Fertigstellung der Vorstudie keine einzige gerichtliche Entscheidung zur KWP ergangen war. Aus diesem Grund musste vor einer rechtlichen Analyse der KWP zunächst ermittelt werden, ob Verbraucher*innen zumindest außergerichtlich die fehlende oder mangelhafte KWP einwandten, mit welchem Rechtsfolgenziel, wie häufig sich die Prognoseentscheidung dabei als unzutreffend herausstellte und worin die Ursachen jeweils lagen. Auch dieser Fragenkomplex wurde daher in die Fragebögen aufgenommen.

3.1.1 Entscheidungsgrundlage

Die im Rahmen der Vorstudie durchführte Normanalyse legte zudem Untersuchungen dazu nahe, welche Informationen Kreditgeber*innen vor und nach dem Erlass der ImmoKWPLV routinemäßig abfragen, die als Basis für ihre Entscheidung und für die Prognose über die Kreditwürdigkeit dienen (Art. 18 bis 20 WIKR, §°505b Abs. 2 BGB, § 4 ImmoKWPLV). Es stellte sich auch heraus, dass es im Hinblick auf § 505b Abs. 3 Satz 3 BGB ebenso fraglich war, unter welchen Umständen Kreditgeber*innen diese Informationen überprüfen, welche Rolle es dabei spielt, ob der/die Verbraucher*in dem Kreditinstitut bekannt ist, und welche Aktualität der Informationen verlangt wird.

3.1.2 Prognoseentscheidung

In Bezug auf die Prognoseentscheidung hatte die Vorstudie deutlich gemacht, dass es für eine rechtliche Analyse vor allem darauf ankommt, ob Kreditgeber*innen standardisierte Verfahren i.S.v.°§°2°Abs.°3 ImmoKWPLV anwenden und aufgrund welcher Umstände sie hiervon abweichen. Auch stellte sich heraus, dass unklar war, auf welche Statistiken für die Ermittlung der Wahrscheinlichkeit i.S.v. § 505a Abs. 1 Satz 2 BGB zurückgegriffen wird.

Hinsichtlich des im Rahmen einer KWP zu berücksichtigenden künftigen Geschehens und eines Rückgriffs auf Erfahrungswerte (§ 3 Abs. 3 ImmoKWPLV) war nach einer ersten vorläufigen Analyse unklar, welche Informationen in der Praxis als „aussagekräftig“ betrachtet werden und welche Maßnahmen zur Ermittlung aussagekräftiger Informationen ergriffen werden. Auch nach § 4 Abs. 3 Satz 1 und Abs. 4 Satz 1 ImmoKWPLV müssen die zukünftigen Ereignisse gleichfalls „wahrscheinlich“ sein, sodass ebenfalls zu klären war, nach welchen Verfahren die Wahrscheinlichkeit in der Praxis ermittelt und welcher Grad von Wahrscheinlichkeit dort verlangt wird.

Anhand der Kritik in der Literatur, dass mit Umsetzung der WIKR älteren Menschen der Kreditzugang erschwert werde,[6] und vor dem Hintergrund von § 4 Abs. 3 Satz 3 ImmoKWPLV war zu untersuchen, welche Maßstäbe die Kreditgeber*innen vor Erlass der ImmoKWPLV angelegt hatten und wie sich nach Erlass der ImmoKWPLV die Kreditvergabepraxis verändert hat.

Ferner blieb bezüglich der Mehrheit von Darlehensnehmer*innen zu klären, ob die Darlehensgeber*innen auf jeden einzelnen oder auf die Gesamtheit der Darlehensnehmer*innen in der KWP abstellen.

Die Vorstudie ergab zudem, dass es zur Evaluierung der Vorschriften zur KWP auch darauf ankommen muss, wie Kreditgeber*innen den Immobilienwert in die KWP einbeziehen bzw. wie sie diesbezüglich § 505 Abs. 2 Satz 3 BGB auslegen.

3.1.3 Erhöhung des Nettodarlehensbetrags und Anschluss- sowie Umschuldungsdarlehen

Die Auswertung der einschlägigen Literatur hatte vor allem ergeben, dass hinsichtlich der erneuten KWP im Falle einer Erhöhung des Nettodarlehensbetrags um 10 Prozent (§ 505a Abs. 2 BGB, § 7 ImmoKWPLV) nicht beantwortet werden konnte, wie die Kreditgeber*innen die 10 Prozent-Schwelle anwenden. In der Literatur wurde teilwiese vertreten, dass sich dieser Wert auf den ursprünglichen Nettodarlehensbetrag i.S.d. Art. 247 Abs. 2 Satz 2 EGBGB[7] bezieht. Andere wiederrum waren der Auffassung, dass er sich auf den noch offenen Restbetrag[8] bezieht. Darüber hinaus war von Interesse, ob es Fälle gibt, in denen Kreditgeber*innen § 505a Abs. 2 BGB und § 7 ImmoKWPLV unangewendet lassen.

Im Hinblick auf Anschluss- und Umschuldungsdarlehen im Sinne des § 505a Abs. 3 BGB, wo keine KWP erforderlich ist, fanden sich in der Literatur regelmäßig nur Vermutung darüber, ob Anschlussfinanzierungen aus dem Grund verweigert wurden, dass der/die Darlehensnehmer*in den Verpflichtungen, die im Zusammenhang mit diesem Darlehensvertrag stehen, dauerhaft nicht nachkommen kann. Nicht beantwortet wurde in der Literatur die Frage, wann die Kenntnis darüber, dass der/die Darlehensnehmer*in den vertraglichen Verpflichtungen nicht dauerhaft nachkommen kann, zu bejahen ist. Damit zeigte sich, dass insbesondere bei Anschlussfinanzierungen und Umschuldungskredite Rechtsunsicherheiten zu besorgen sein könnten, die einer Kreditvergabe entgegenstehen könnte, die nach dem Gesetz zulässig wäre. Damit lag es auf der Hand, dass die Befragungen sich vor allem auch auf diese Vertragskonstellationen beziehen müssen. Ferner war von Relevanz, dass die Privilegierung des § 505a Abs. 3 BGB für eine*n neue*n Darlehensgeber*in nicht gilt.[9] Dies gilt insbesondere für den Fall, dass der Kredit innerhalb der Institutsgruppe abgegeben wird.

3.2 Leitfadengestütze, offene Interviews

Innerhalb der Vorstudie wurde anhand offener, leitfadengestützter Interviews die Problemlage mit Blick auf die Forschungsfrage erkundet und die Bedarfe der betroffenen Stakeholdergruppen untersucht. Nachfolgend werden in Anlehnung an die Gliederung der rechtlichen Analyse[10] die Ergebnisse der offenen, leitfadengestützen Telefoninterviews formuliert, die mit einem Kreditinstitut, mit Schuldnerberatungsstellen, Darlehensnehmer*innen, Interessenverbänden, Darlehensvermittler*innen,

[6] Dazu *Omlor*, NJW 2017, 1633 m.w.N.
[7] Dafür *Feldhusen*, WM 2019, 97, 98.
[8] Dafür *Buck-Heeb/Siedler*, BKR 2018, 269, 274.
[9] Vgl. auch *Buck-Heeb/Siedler*, BKR 2018, 269. 274 f.
[10] S. unten Teil III: Rechtliche Analyse, Abschnitt 5 ff.

mit der Antidiskriminierungsstelle des Bundes und der Bundesarbeitsgemeinschaft der Senioren-Organisationen stattgefunden hat. Es handelt sich insoweit um qualitative Erhebung, deren Ergebnisse zur Erstellung der quantitativ-orientierten Fragebögen der Hauptstudie dienten. Gleichzeitig können die im Folgenden formulierten Ergebnisse hilfreich sein, die innerhalb der Hauptstudie erhaltenen und fragebogenbasierten Rückmeldungen einzuordnen und zu bewerten.

3.2.1 Anwendungsbereich der KWP

Die Pflicht zur KWP besteht grundsätzlich bei allen Verbraucherdarlehensverträgen im Sinne des § 491 BGB, die mithin von einer Entgeltlichkeit geprägt sind. Die Bankenseite warf im Rahmen der leitfadengestützten Interviews die Frage auf, wie in diesem Zusammenhang mit einem womöglich künftig erhöhten Vorkommen negativer Zinssätze umzugehen ist. Klärungsbedürftig sei, ob die KWP Anwendung findet. Ein erster Anbieter[11] von Allgemein-Verbraucherdarlehen tritt mit einem solchen Angebot an Ratenkrediten bereits am Markt auf und perspektivisch sei eine Übertragung auf Immobilienfinanzierungen denkbar.

Umgekehrt erwies sich im Rahmen der leitfadengestützten Interviews, dass Beratungsverträge im Bereich der Immobiliar-Verbraucherdarlehensverträge zwar gesetzlich vorgesehen sind (§ 511 BGB), derzeit hingegen keine Relevanz und damit auch keine etwaige Verbindung zur KWP in der Praxis besitzen.

Das Zivilrecht enthält verschiedene Ausnahmen bzw. sieht Erleichterungen für die KWP vor, beispielsweise bei nur unerheblicher Erhöhung des Nettodarlehensbetrags nach Abschluss des Kreditvertrags und bei Anschluss- und Umschuldungsdarlehen. Die Befragung sämtlicher Akteur*innengruppen im Rahmen der Vorstudie ergab, dass diese Ausnahmen von Anbieter*innen nicht oder allenfalls selten genutzt werden. Die Gründe hierfür seien unterschiedlich. Genannt wurde in diesem Zusammenhang, dass Unsicherheiten bestünden, welche Erleichterungen in der KWP noch „rechtens“ sind. Vorsorglich scheinen Anbieter*innen dann eine klassische KWP vorzunehmen, die ohnehin in der IT als Standard-Prozess hinterlegt ist.

3.2.1.1 Erhöhung des Nettodarlehensbetrags

Ausweislich der Rückmeldungen von Seiten der Anbieter*innen, Verbraucher*innen sowie der Darlehensvermittler*innen werden in der Praxis nur selten Erhöhungen des Nettodarlehensbetrags vereinbart, obgleich ein entsprechender Bedarf wohl existiert. Hierfür wurden unterschiedliche Gründe genannt, u.a. dass eine nachträgliche Erhöhung der Baukosten und spätere Instandsetzungen bzw. Modernisierungen regelmäßig die 10-prozentige Wertgrenze überschreite. Bei einem nachträglichen Finanzierungsbedarf werde in der Praxis vielfach auf Allgemein-Verbraucherdarlehen oder unbesicherte Immobiliar-Verbraucherdarlehen zurückgegriffen, die wiederum mit höherer Zinslast versehen sind. Nach Aussagen der Darlehensvermittler*innen räumen wenige Anbieter*innen das Aufstocken des Immobiliar-Verbraucherdarlehens ohne umfangreiche KWP ein, wenn das Grundpfandrecht unterhalb eines gewissen Anteils nur noch valutiert und der Kredit insoweit bereits getilgt ist. Besonders die Verbraucherseite äußerte den Wunsch nach einem erweiterten Kreditzugang zum anteiligen Aufstocken eines nicht mehr voll valutierenden Immobilienkredits, insbesondere für Senior*innen, die den Kredit zum Beispiel für Konsumzwecke oder Pflege benötigen würden.

[11] Minus 13 %: smava senkt Zinssatz seines Negativzins-Kredits, Smava-Magazin vom 16.03.2020 (https://www.smava.de/blog/smava-aktuell/aktion-03-2020/, letzter Zugriff 04.05.2021).

3.2.1.2 Anschluss- und Umschuldungsdarlehen sowie Prolongation

Im Rahmen der leitfadengestützten Interviews teilte die Seite der Schuldnerberatungen mit, dass Umschuldungsdarlehen sowohl beim bisherigen als auch bei einem neuen Kreditinstitut mit Verweis auf die gesetzlichen Bestimmungen der KWP kaum zu ermöglichen sind. Dies gelte insbesondere, wenn ein negativer Schufa-Eintrag bereits vorliegt, so die Seite der Darlehensvermittlung. Es gibt nur wenige Banken in Deutschland, die mit finanziell angeschlagenen Kreditnehmer*innen eine Umschuldung realisieren. Dies erfordere dann, dass sich die finanziellen Verhältnisse des/der Kreditnehmer*in deutlich gebessert haben. Zugleich werden für die angeschlagene Bonität vergleichsweise sehr hohe Zinsen verlangt, auch wenn die aktuelle Niedrigzinsphase deutlich vorteilhafter für den/die Kreditnehmer*in ist als das Zinsniveau zum Zeitpunkt der eingegangenen Altverbindlichkeit.

Teils würden Umschuldungsdarlehen auch innerhalb des Bankverbundes vergeben, wobei dann aufgrund des/der „neuen Kreditgeber*in“ nicht von der Ausnahmevorschrift zugunsten einer sogenannten erleichterten KWP Gebrauch gemacht werden könne.

Mit Blick auf unechte Abschnittsfinanzierungen und Kreditprolongationen nannte die Verbraucherseite keine nennenswerten Probleme im Hinblick auf die KWP. Es wurde lediglich darüber berichtet, dass der infolge Prolongation künftige Zinssatz häufig deutlich höher läge als bei anderen Anbieter*innen, obgleich die KWP hierfür aus Sicht der Verbraucherverbände selten die Ursache bilde.

Ferner wurde berichtet, dass Anschlussdarlehen im Falle echter Abschnittsfinanzierungen auf dem deutschen Kreditmarkt selten anzutreffen seien. Die Verbraucherseite nannte auch hier vereinzelt Fälle von Senior*innen, die Zugangsprobleme hätten.

3.2.2 Entscheidungsgrundlage

Zur Ermittlung der in § 505a Abs. 1 Satz 2 BGB geforderten „Wahrscheinlichkeit“ der Rückzahlung haben die Darlehensgeber*innen die Kreditwürdigkeit auf der Grundlage der in § 505b Abs. 2 Satz 1 BGB genannten Informationen zu ermitteln. Die Verbraucherseite äußerte, dass im Rahmen der KWP Schulden und sonstige finanzielle Verbindlichkeiten sowie Einkommen, Ersparnisse und andere Vermögenswerte standardmäßig abgefragt würden. Die Ausgaben hingegen würden Anbieter*innen häufig pauschaliert anhand der Haushaltsgröße ermitteln. Dies deckt sich mit den erhaltenen Rückmeldungen von Seiten der Darlehensvermittler*innen. Diese erläuterten, dass jede Bank andere Pauschalen bzw. Werte ansetze. Dahingehende Unsicherheiten äußerten auch die Verbraucher- und Anbieterseite. Unklarheit bestünde, welche Pauschalen als ausreichend zu betrachten sind und ob nicht mehr auf den/die individuelle*n Kreditnehmer*in abzustellen sei. Gleiches gelte auf der Einnahmenseite für schwankende Einkünfte oder freiwillige Leistungen des Arbeitgebers (13. Gehalt, Gratifikation, Überstunden-/Nachtzuschläge).

Von Seiten der Darlehensvermittler*innen wurde geäußert, dass sich die im Rahmen der KWP standardmäßig abgefragten Informationen nicht risiko-adjustiert unterscheiden, z.B. in Abhängigkeit von einem endfälligen Darlehen mit aufgeschobenen Tilgungs- oder Zinszahlungen. Dies und die Möglichkeit, dass sich solche risiko-adjustierten Unterschiede nur in der Prognose auswirken, konnte im Rahmen der Vorstudie nicht durch die Bankenseite bestätigt werden.

Soweit die KWP des/der Anbieter*in auf Informationen basiert, die ein*e involvierte*r Darlehensvermittler*in erhob (§ 505b Abs. 3 Satz 2 BGB), wurde darauf hingewiesen, dass teils den Kreditinteressent*innen

die vorvertraglichen Informationen bereits übergeben werden, obgleich erst im Nachgang die KWP erfolge und auf dieser Basis das Kreditangebot unterbreitet würde. Unter Einbeziehung von Darlehensvermittler*innen in die Vertragsanbahnung und den Prozess der KWP bestünde daher ein größeres Risiko, dass die späteren Vertragskonditionen von den vorvertraglichen Informationen abweichen.

Sowohl die Verbraucher- als auch die Anbieterseite bemängelten den mit der KWP verbundenen bürokratischen Aufwand. Dies fand eine Bestätigung seitens der Darlehensvermittler*innen, die auch Auswirkungen auf den Kreditzugang äußerten. Denn die erhöhte Dokumentation mache den Kreditvergabeprozess sehr zeitaufwendig, so dass eine Bewilligung und mithin Auszahlung seit Umsetzung der WIKR deutlich länger dauern. Mit Blick auf die Aktualität der Unterlagen bestünde eine unterschiedliche Geschäftspraxis der Anbieter*innen. In der Regel würden bei Selbständigen Unterlagen der letzten drei Jahre angefordert, so dass Existenzgründer*innen der Kreditzugang verloren ginge. Zudem seien die Unterlagen für diese drei Jahre lückenlos einzureichen. Auch werde von Arbeitnehmer*innen teils die letzte jährliche Rentenhochrechnung angefragt, um diese für das spätere Renteneinkommen zugrunde zu legen. Junge Erwachsene unter 27 könnten eine entsprechende Rentenhochrechnung aber trotz bisheriger Beschäftigung nicht vorweisen.

Die persönliche Kenntnis des/der Verbraucher*in scheint im Rahmen der KWP in erster Linie zur Ermittlung der Zahlungsbereitschaft herangezogen zu werden.

3.2.3 Die Prognoseentscheidung

3.2.3.1 Verfahren

Um die Wahrscheinlichkeit zu ermitteln, „dass der Darlehensnehmer seinen Verpflichtungen, die im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag stehen, vertragsgemäß nachkommen wird“ (§ 505a Abs. 1 Satz°2 a.E. BGB), bildet die individuelle Situation des/der Verbraucher*in zwar den Ausgangspunkt, dennoch können standardisierte Verfahren zur Ermittlung der Kreditwürdigkeit angewendet werden (§ 2 Abs. 3 ImmoKWPLV).

Im Rahmen der leitfadengestützten Interviews äußerte die Verbraucherseite, bestätigt von Seiten der Darlehensvermittler*innen, dass einzelne Kreditinstitute am Markt als „Kreditfabrik“ agieren und deutschlandweit mit einem Standard in der KWP arbeiten. Hierfür würden Pauschalwerte insbesondere für Lebenshaltungskosten angesetzt, von denen im Einzelfall kaum abgewichen werde. Anders hingegen würden regional verankerte Banken agieren, insbesondere wenn der/die Kreditnehmer*in bereits durch eine laufende Bankbeziehung bekannt sei.

Die Bankenseite äußerte, dass im Rahmen ihrer bankinternen Kreditvergaberichtlinien Vorgaben für die KWP bestünden, z.B. anhand der Verhältnisse „loan-to-income“ oder „debt-to-income“. Auch die Darlehensvermittler*innen bestätigten dies und wiesen auf das Erfordernis zahlreicher Banken hin, dass die Nebenkosten der Immobilie aus dem Eigenkapital aufzubringen sind. Trotz dieser internen Kreditrichtlinien, die Überschneidungen zu möglichen und auf § 48u KWG basierenden Regelungen aufweisen, lehnten die befragten Vertreter*innen der Verbraucher- und Anbieterseite eine Festlegung entsprechender Pauschalwerte ab, zu welcher die BaFin durch die Wohnimmobiliendarlehensrisikoverordnung ermächtigt worden ist.[12]

[12] Verordnung zur Durchführung von Maßnahmen zur Begrenzung makroprudenzieller Risiken im Bereich der Darlehensvergabe zum Bau oder zum Erwerb von Wohnimmobilien (Wohnimmobiliendarlehensrisikoverordnung) vom 28. Januar 2021 BGBl. 2021 I 106.

Denn es stünde zu befürchten, dass darauf basierend einzelnen Verbraucher*innengruppen ein Kreditzugang verloren ginge und auch Kreditgeber*innen ein Kernbereich ihrer individuellen Geschäftspolitik genommen werde. In diesem Zusammenhang teilte ein Verbraucherverband mit, dass einzelne Banken bereits in Vorwegnahme dieser für die Zukunft angedachten Regelungen sich gegenüber Verbraucher*innen auf das „neue Erfordernis eines geringeren Beleihungswerts“ berufen würden. Dieser Verbraucherverband führte ferner aus, dass demgegenüber eine stärkere Orientierung dahingehend erfolgen müsste, „wo in Europa tatsächlich massive Probleme bei der Hypothekarkreditvergabe aufgetreten sind, also insbesondere in Spanien, weniger in Deutschland.“ Ein anderer Verbraucherverband erachtete am ehesten noch Amortisationsanforderungen für sinnvoll, die als Mindesttilgung für eine Laufzeit vorgesehen und an den Beleihungswert gekoppelt sind.

Von Seiten der Darlehensvermittler*innen wurde mitgeteilt, dass für die Prognoseberechnung risiko-adjustierte Unterschiede bestünden. Beispielsweise werde an die Bonität bei Kreditnehmer*innen, die eine Immobilie kreditfinanziert zur Vermietung erwerben, höhere Anforderungen gestellt als bei einer Selbstnutzung. Teils werde vorausgesetzt, dass eine selbstgenutzte Immobilie bereits vorliegt, dass ein maximaler Beleihungsauslauf von 80 Prozent eingehalten wird oder sich die Immobilie in örtlicher Nähe zum Wohnsitz des/der Kreditnehmer*in befindet. Bei einer im Bau befindlichen Immobilie, insbesondere unter Eigenleistungen des/der Kreditnehmer*in, sei die KWP ebenfalls strenger und ein „Kapitalpuffer“ für Unvorhergesehenes werde zugrunde gelegt. Die Verbraucherseite bemängelte, dass dieser „Kapitalpuffer“ teils zu gering angesetzt werde (z.B. bei einer Insolvenz des Bauträgers). Auch äußerten die Darlehensvermittler*innen, dass Immobiliar-Verbraucherdarlehen mit grundpfandrechtlicher Sicherung, die hingegen nicht wohnwirtschaftlich genutzt werden, ebenfalls einer strengeren Prognoseberechnung unterlägen. Dies gelte insbesondere für Senior*innen, die Liquidität für ihre Lebenshaltung oder pflegerische Maßnahmen benötigen. Für diese Verbraucher*innengruppe bestünde vereinzelt ein Problem im Kreditzugang.

Um in die KWP das zukünftige Geschehen einzubeziehen, fragen Anbieter*innen u.a. nach einer geplanten Familienerweiterung, der Pflege Angehöriger oder eine Änderung in der beruflichen Situation. Auch werden positiven Veränderungen in der Vermögenssituation ermittelt (z.B. Zuteilung eines Sparvertrags, Erbe), teilten uns die im Rahmen der Vorstudie befragten Darlehensnehmer*innen mit. Allerdings äußerten die Verbraucherseite im Übrigen sowie befragte Darlehensvermittler*innen, dass aus deren Sicht wohl überwiegend nur negative Veränderungen in die Prognoseentscheidung einfließen. Dies führe bei jungen Familien dazu, dass zwar mit dem Ende der Elternzeit die Aufnahme einer Tätigkeit geplant ist. Zugrunde gelegt werde für die KWP aber nur das aktuelle, niedrigere Einkommen. Das führe bei der Verbraucher*innengruppe junger Eltern zu einem Problem im Kreditzugang. Gleiches gelte für befristet oder in Teilzeit Beschäftigte. Auch hier werde das aktuelle Einkommen zugrunde gelegt und nicht ein etwaiger Wechsel in ein festes Anstellungsverhältnis oder in die Vollzeit. So hätten beispielsweise befristet angestellte Chefärzt*innen trotz hohen monatlichen Einkommens vereinzelt Probleme im Kreditzugang. Eine befragte Verbraucherin äußerte, dass bei ihnen als Paar, das bislang noch keine Kinder habe und diese auch nicht plane, von einer „ungewissen Zukunftsplanung“ ausgegangen worden sei. Mit Blick auf die Einbeziehung dieser und anderer künftiger Ereignisse in die Prognoseberechnung bestätigte auch die Bankenseite Unsicherheiten. Denn je länger der Finanzierungshorizont für das Immobiliar-Verbraucherdarlehen angelegt sei, desto schwieriger und ungenauer werde die Prognose. Ein Verbraucherverband nannte in diesem Zusammenhang den Grundsatz, je sicherer und frühzeitiger die künftigen Ereignisse eintreten (z.B. der absehbare Ruhestand in zehn Jahren), desto mehr sei nicht nur auf die Gegenwart, sondern auch auf die Zukunft im Rahmen der KWP abzustellen.

Zudem äußerte die Verbraucherseite generell den Wunsch nach einer möglichst individuellen Berücksichtigung der Bonität des/der Kreditnehmer*in und weniger ein Abstellen auf Statistiken, Erfahrungs- oder sonstige Pauschalwerte.

Die Bankenseite teilte mit, dass standardisiert die Lebenserwartung in die KWP einbezogen werde. Ferner äußerten die Beteiligten die Frage, ob im Rahmen der Haushaltsrechnung auf die Pfändungsfreigrenzen oder auf das sozialrechtliche Existenzminimum abzustellen sei. Auch bestünden in der Prognoseentscheidung Unsicherheiten, wie mit Zinsänderungsrisiken umzugehen ist. Die Seite der Darlehensvermittler*innen äußerte, dass einzelne Anbieter*innen „sicherheitshalber“ eine 4-prozentige Annuität für die Verlängerung der Abschnittsfinanzierung veranschlagen, obgleich mit einem Zinsanstieg mittelfristig nicht zu rechnen sei. Dies führe für Personen, die einen Kredit mit Renteneintritt und einem dann geringeren monatlichen Einkommen noch zurückführen müssen, teils zu einer fehlenden Kreditwürdigkeit. Auch wurde mit Blick auf die Prognoseberechnung die Unsicherheit genannt, wie mit Zinsänderungsrisiken bei Fremdwährungsdarlehen für Grenzpendler*innen umzugehen ist. In diesem Zusammenhang nannten sämtliche Akteur*innengruppen auch Probleme im Kreditzugang für diese Verbraucher*innengruppe.

Im Hinblick auf die Prognoseberechnung teilte die Bankenseite zudem mit, sich für die bankinterne Organisation und IT vorrangig an den „strengeren“ Vorgaben der KWP zu orientieren, sei es aus dem Zivil- oder dem Bankaufsichtsrecht. Denn bezüglich zivilrechtlicher Haftung bestehe es keinen Unterschied, ob eine aufsichtsrechtliche oder eine zivilrechtliche Pflicht verletzt wird. Um eine mehrspurige Regelung zur Kreditwürdigkeitsprüfung zu vermeiden, wäre eine möglichst homogene Regelung der Rechtsregime wünschenswert. Die Bankenseite hat hierzu jedoch keine Beispiele genannt.

3.2.3.2 Einzelne Verbraucher*innengruppen

Verschiedene Teilnehmer*innen der leitfadengestützten Interviews berichteten von Zugangsproblemen für Verbraucher*innen, deren Kredit über eine andere Währung läuft als die, in der der/die Verbraucher*in sein/ihr Einkommen bezieht bzw. sein/ihr Vermögen angelegt oder wo er/sie seinen/ihren Wohnsitz hat.

Darüber hinaus nannte die Verbraucherseite teils Zugangshindernisse für die Verbraucher*innengruppe der Selbständigen und Existenzgründer*innen, für junge Familien und befristet oder in Teilzeit Beschäftigte, soweit kein/e zweite/r bonitätsstarke/r Darlehensnehmer*in die Haftung mitträgt. Die Bankenseite teilte beispielsweise mit, dass sie bei Selbständigen Informationen und relevante Unterlagen der letzten drei Jahre anfordern. Dies verursacht insbesondere Existenzgründern und jungen Selbständigen Schwierigkeiten.

Die Konkretisierungen in der KWP für Senior*innen (§ 4 Abs. 3 Satz 3 ImmoKWPLV) scheinen anhand der in den leitfadengestützten Interviews gewonnenen Rückmeldungen nicht immer die Auswirkungen in der Praxis zu entfalten, die intendiert waren. Die Verbraucherseite teilte mit, bestätigt durch die Darlehensvermittler*innen, dass einzelne Anbieter*innen teils nach wie vor verlangen, dass ein Immobiliar-Verbraucherdarlehen zu Lebzeiten zurückzuzahlen ist.[13] Die Anbieterseite äußerte in diesem Zusammenhang ihre Unsicherheit, ob die deutschen Konkretisierungen für Senior*innen den europarechtlichen Vorgaben entsprechen. In diesem Licht kann auch die Rückmeldung der Verbraucherseite gesehen werden, dass Immobiliar-Ver-

[13] Gleiches gelte bei einzelnen Anbietern für eine Rückzahlung bis zum Renteneintritt.

braucherdarlehen an Senior*innen immer noch restriktiv und weniger anhand des Immobilienwerts als vielmehr anhand des Einkommens vergeben werden, so dass für ältere Menschen teils weiterhin ein Problem im Kreditzugang bestünde.

3.2.3.3 Mehrheit von Darlehensnehmer*innen

Derzeit handhaben Kreditgeber*innen die KWP bei einer Mehrheit von Darlehensnehmer*innen wohl sehr unterschiedlich. Die befragten Anbieter*innen einer Darlehensvermittlung teilten mit, dass eine vorsichtige Variante darin bestünde, nur den/die bonitätsstarke/n Kreditnehmer*in in den Vertrag aufzunehmen, so dass in der Praxis vielfach auch nur diese/r Eigentümer*in wird. Teils werden aber auch beide aufgenommen und für den bonitätsschwachen Partner keine Lebenshaltungskosten oder sehr geringe veranschlagt, so dass auch bei diesem die Bonität gewährleistet ist. Die Verbraucherseite äußerte den Wunsch, auf den Haushalt bzw. die Kreditnehmereinheit (Ehepaar/BGB-Gesellschaft) in der KWP abzustellen. Aufsichtsrechtlich sind diesbezüglich die „Leitlinien für die Kreditvergabe und Überwachung“ (EBA/GL/2020/06)[14] mit expliziten Regelungen zur KWP bei einer Mehrheit von Darlehensnehmer*innen ergangen.

Auf Basis der erhaltenen Rückmeldungen von Seiten der Verbraucher*innen und Darlehensvermittler*innen scheint die Stellung eines/einer zweiten Kreditnehmer*in vor allem auch für bonitätsschwächere und Senior*innen bedeutsam zu sein. Teils werde zumindest von einem/einer der Kreditnehmer*innen ein Mindestalter erwartet.

3.2.3.4 Relevanz des Werts der Wohnimmobilie

Im Rahmen der Leitfaden gestützten Interviews wurde die Bankenseite sowie Darlehensvermittler*innen befragt, wie der Wert der Wohnimmobilie und wie etwaige Wertsteigerungen in die KWP einbezogen werden (§ 505b Abs. 2 Satz 3 BGB). Beide Akteur*innengruppen äußerten, dass der Immobilienwert und damit die Besicherung des Kredits sich weniger auf das „Ob“ des Kreditzugangs als vielmehr auf das „Wie“, insbesondere den Zinssatz, auswirke. Aus Gründen eines Schutzes vor finanzieller Überforderung der Verbraucher*innen betrachte man vorrangig die Liquidität. Die geringere Berücksichtigung des Immobilienwerts führe automatisch auch zu einer eher verhaltenen Berücksichtigung etwaiger Wertsteigerungen. Zudem bestünde Unsicherheit darin, ob § 4 Abs. 3 Satz 3 Nr. 2 ImmoKWPLV in ihrer gegenwärtigen Form mit dem europäischen Recht vereinbar sei, weil nach der Ansicht der Bankenseite im Grundsatz des Art. 18 Abs. 5 Buchst. a WIKR (§ 505a Abs. 1 Satz 2 BGB) differiert wird. Die Verbraucherseite wiederum äußerte den Wunsch nach einer stärkeren Berücksichtigung von Wertsteigerungen, sowohl mit Blick auf den Ausbau als auch den Neubau.

Bezogen auf die Ermittlung des Immobilienwerts wurde die Rückmeldung erhalten, dass innerhalb der KWP zunächst der Kaufpreis den Ausgangspunkt bilde. Dieser werde durch die in einer Banken-Software hinterlegten Immobilienwerte auf eine Angemessenheit geprüft und mit einem Sicherheitszuschlag, den Anbieter jeweils eigenständig anhand ihrer internen Kreditrichtlinien vorsehen, zugrunde gelegt.

Darlehensvermittler*innen und die Verbraucherseite berichteten, dass die Stückkosten eines Wertgutachtens für Kredite, die sich oberhalb der Grenze von 400.000 Euro nach § 24 BelWertV bewegen, die Finanzie-

[14] https://eba.europa.eu/regulation-and-policy/credit-risk/guidelines-on-loan-origination-and-monitoring (letzter Zugriff 05.05.2021).

rung erheblich verteuern. Die derzeitige Wertgrenze sei in Anbetracht gestiegener Immobilienpreise, insbesondere in Ballungszentren, zu gering angesetzt. Teils hätten sich bereits Umgehungsstrategien für Kreditnehmer*innen mit mehreren Immobilien etabliert, um höhere Kreditsummen ohne Gutachten zu realisieren.

Ferner teilte die Seite der Darlehensvermittler*innen mit, dass einzelne Anbieter*innen aus Gründen einer mangelnden Überprüfbarkeit der Bausubstanz von vornherein die Finanzierung von Immobilien aus der Zwangsversteigerung ablehnen. Der im Rahmen der Zwangsversteigerung ermittelte Wert und das entsprechende Gutachten würden keine hinreichende Grundlage für die KWP bilden.

Mit Blick auf einen nachträglich entstehenden Finanzierungsbedarf wies die Akteur*innengruppe der Darlehensvermittler*innen darauf hin, dass der Wert besicherter Immobilien lediglich alle zehn Jahre neu ermittelt werden dürfe. Dies führe anlässlich eines nachträglich entstandenen Kreditbedarfs zu einer Benachteiligung des/der bisherigen Kreditgeber*in. Denn er/sie dürfe, anders als ein/e neue/r Kreditgeber*in, nicht den während der bisherigen Kreditlaufzeit und in Anbetracht der makroökonomischen Entwicklungen regelmäßig erheblich gestiegenen Immobilienpreis zugrunde legen.

3.2.4 Erfahrungen

Die Datenbanken zeigen keine einzige gerichtliche Entscheidung zur mangelhaften Durchführung der KWP. Auch die bei den Verbraucherverbänden eingegangenen Beschwerden scheinen weniger eine mangelhafte KWP und vielmehr einen erschwerten Kreditzugang für einzelne Verbraucher*innengruppen zum Inhalt zu haben.

Tritt eine finanzielle Überforderung des/der Verbraucher*in im Laufe der Kreditbeziehung zutage, nannten die Schuldnerberater*innen hierfür überwiegend unvorhersehbare, persönliche Ereignisse als Ursache (z.B. Scheidung, Krankheit, Arbeitslosigkeit, zusätzliche Baukosten oder eine Insolvenz des Bauträgers). Teils wurden eine finanzielle Überforderung aber auch damit begründet, dass bei Renteneintritt keine ausreichenden Rücklagen vorhanden sind, um neben dem zu bestreitenden Lebensunterhalt auch die Immobilie zu erhalten. Auffällig dabei ist, dass die Immobilienfinanzierungen bei einer finanziellen Überforderung regelmäßig mit sonstigen Konsumentenkrediten einhergehen. Während das Immobiliar-Verbraucherdarlehen über das Einkommen und die Werthaltigkeit der Immobilie noch gesichert sei, würde die finanzielle Überforderung in diesen Fällen aus der Konsumverschuldung resultieren.

3.2.5 Auswirkungen der aktuellen Covid-19-Pandemie

Die Bankenseite äußerte mit Blick auf die aktuelle pandemiebedingte Situation, dass Kreditvergaberichtlinien verschärft wurden, obgleich bankaufsichtsrechtliche Erleichterungen auch die KWP betroffen hätten. Die Verschärfung läge insbesondere an wirtschaftlichen Erwägungen im Übrigen.

Ferner sei die im Wege des Art. 240 § 3 EGBGB vorgesehene Stundungsmöglichkeit von den Verbraucher*innen gut angenommen worden und hätte die Geschäftsorganisation auch nicht durch eine erneute KWP belastet.

3.2.6 Umkehrhypothek

Die zum Thema Immobilienverzehrkredite erhaltenen Rückmeldungen waren tendenziell verhalten, da diese Kreditform in der aktuellen Praxis allenfalls in der Beratung, nicht aber am Markt eine Relevanz zu haben

scheint. Die Gründe aus Verbrauchersicht bestünden in den Kosten sowie den Risiken der angebotenen Modelle. Dennoch wurde von Seiten der Verbraucher*innen mitgeteilt, dass ein entsprechender Liquiditätsbedarf der Senior*innen mit Immobilieneigentum häufig bestünde, z.B. für die Lebenshaltung, einen barrierefreien Umbau oder die Pflege. Dies gelte insbesondere für ehemals Selbständige, die vielfach eine Altersvorsorge lediglich durch Immobilieneigentum abdeckten und im Alter keine sonstigen Renteneinkünfte erhalten.

3.3 Beschwerdestatistik der BaFin

Mit Blick auf die Forschungsfragen wurde die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) angefragt. Diese teilte die jährliche Beschwerdeanzahl seit 2016 bezogen auf Immobiliar-Verbraucherdarlehen mit, welche in nachfolgender tabellarischer Übersicht wiedergegeben wird. Die Jahre zuvor konnten aufgrund Erreichens der Aufbewahrungsfrist nicht übermittelt werden.

Kalenderjahr	Anzahl
2016	552
2017	495
2018	353
2019	316
2020	190

Bei den ausgewiesenen Beschwerden handelt es sich um die Gesamtanzahl der Beschwerden zu Immobiliar-Verbraucherdarlehen. Die BaFin äußerte ferner in diesem Zusammenhang, dass eine gesonderte Erfassung der Beschwerden zur KWP nicht erfolge. Soweit Eingaben die KWP zum Inhalt haben, beträfen diese typischerweise nicht eine unzureichende, sondern vielmehr eine aus der Sicht der Kund*innen unnötig strenge KWP. Insgesamt sei die Anzahl der Eingaben zur Ablehnung von Finanzierungsanfragen jedoch gering und auch durch die Neuregelungen nicht nennenswert verändert.

3.4 Volumina im Neugeschäft

Im Rahmen der Vorstudie erfolgte eine Auswertung auf makroökonomischer Ebene. Hierzu wurde das von der Bundesbank veröffentliche Volumina im Neugeschäft für Immobiliar-Verbraucherdarlehen untersucht. Dies erfasst Kredite, die zum Immobilienerwerb dienen sowie solche, die mit grundpfandrechtlicher Absicherung einer Kapitalbeschaffung für andere Zwecke, einer Anschlussfinanzierungen oder Umschuldungen dienen. In der Abbildung 1 ist das Neugeschäftsvolumen von Immobiliar-Verbraucherdarlehen dargestellt („Neugeschäft Wohnungsbaukredite“). Dies stagnierte zwischen den Jahren 2003 und 2014 auf einem Niveau von etwa 15. Mrd. Euro pro Monat. Ab Dezember 2014 bis zur Umsetzung der WIKR in das deutsche Recht im März 2016, erfolgte ein Anstieg des Neugeschäftsvolumens auf fast 21 Mrd. Euro. Im Anschluss sinkt das Neugeschäftsvolumen von Immobiliar-Verbraucherdarlehen bis Ende 2018 leicht auf einem Wert von durchschnittlich etwa 20 Mrd. Euro im Monat, auf dem es dann stagniert. Erst seit 2019 steigt das Neugeschäftsvolumen wieder an und erreichte im Mai 2019 das Volumen aus März 2016.

Um weitere Schlussfolgerungen aus diesen Zahlen zu ziehen, wurde die Entwicklung der Immobiliar-Verbraucherdarlehen dem Neugeschäftsvolumen für Konsumentenkredite gegenübergestellt (siehe Abbildung). Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Verbraucherkreditrichtlinie 2008/48/EG, die gleichermaßen Regelungen zur KWP für Konsumentenkredite enthielt, zum 11. Juni 2010 in deutsches Recht umgesetzt wurde.

Das Neugeschäft mit Konsumentenkrediten entwickelte sich zwischen 2003 und 2007 parallel zum Neugeschäft mit Immobiliar-Verbraucherdarlehen. Parallel zur globalen Finanzkrise 2008/09 sank das Volumen vergebener Konsumentenkredite und erreichte erst im Jahr 2020 nahezu wieder das Vorkrisenniveau. Im Gegensatz zu Immobiliar-Verbraucherdarlehen weist das Neugeschäftsvolumen von Konsumentenkrediten sowohl vor als auch nach der Umsetzung der WIKR keine Auffälligkeiten auf. Dies lässt vermuten, dass die Veränderung im Neugeschäftsvolumen von Immobiliar-Verbraucherdarlehen nicht durch makroökonomische Faktoren verursacht wurden, die sich generell auf die Vergabe von Krediten auswirken. Eine weitere Auffälligkeit zeigt sich im Neugeschäft bei der Besicherung von Immobiliar-Verbraucherdarlehen (siehe Abbildung 1). Die Bundesbankstatistik unterscheidet hier zwischen voll besicherten und nicht voll besicherten Wohnungsbaukrediten. Ein Kredit gilt als voll besichert, wenn für den Kreditbetrag Besicherungen, wie Finanzwerte, Immobiliensicherheiten oder Schuldverschreibungen, in mindestens gleicher Höhe bestellt, verpfändet oder abgetreten wurden.[15] Als die Wohnimmobilienkreditrichtlinie am 4. Februar 2014 auf europäischer Ebene beschlossene wurde, betrug der Anteil der voll besicherten Kredite etwa 47 Prozent. Dieser Anteil sank bis 2019 auf etwa 41 Prozent.

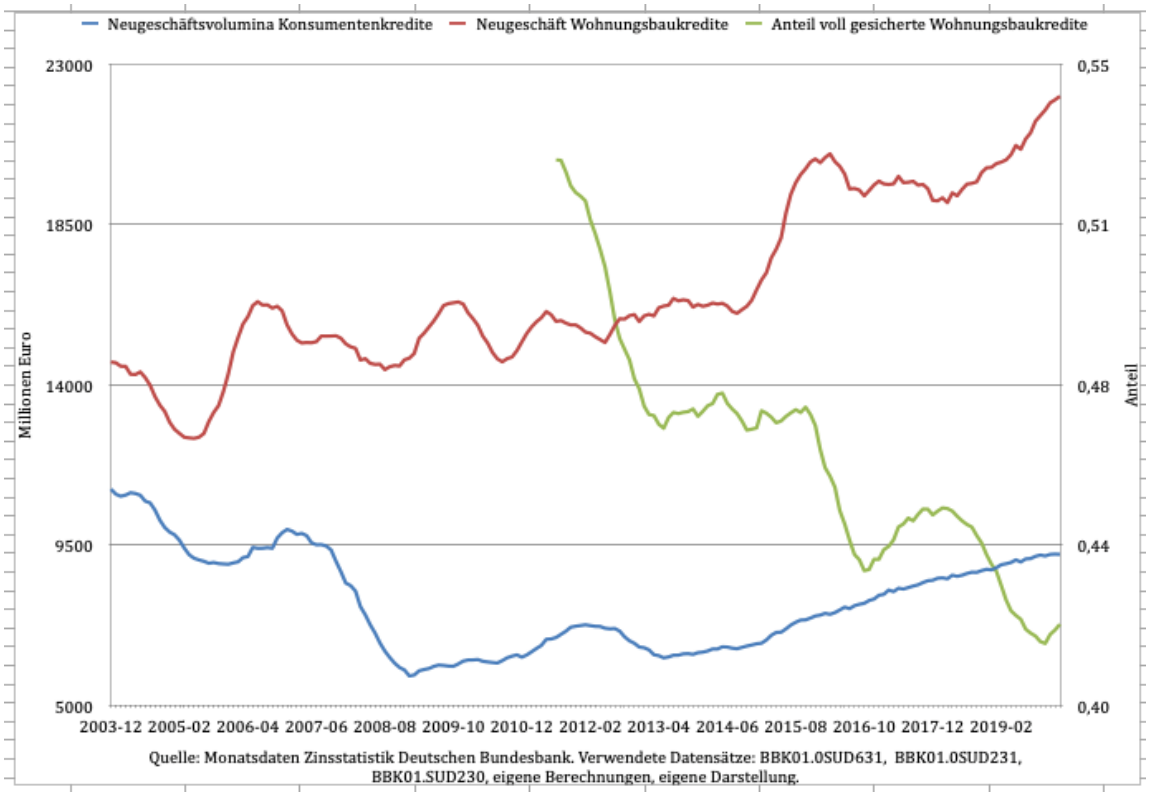


Abbildung 1 - Entwicklung der Neugeschäftsvolumina von 2003-2019

[15] https://www.bundesbank.de/resource/blob/615036/4ca3574aa7abc736c912647bdc2706fe/mL/s510athyp-data.pdf (letzter Zugriff 04.05.2021).

Der Anstieg im Neugeschäftsvolumen von Immobiliar-Verbraucherdarlehen, der sich ab 2015 vollzog, war zunächst von keiner Reduzierung in der Besicherung begleitet. Erst nach der Umsetzung der WIKR, als das Neugeschäft anfing zu stagnieren, reduzierte sich der Anteil der voll besicherten Immobiliar-Verbraucherdarlehen. Allerdings zeigt sich bei einer Betrachtung seit 2012, dass sich die reduzierte Besicherung in einen langfristigen Trend einfügt. Die WIKR scheint insoweit nicht maßgeblicher Einflussfaktor für die reduzierte Besicherung zu sein.

3.5 Kreditstandards

Auf Basis des Angebots vom 22. Januar 2020 fand im weiteren Verlauf der Studie eine vertiefte Analyse des „Bank Lending Survey“ (BLS) statt. Dabei wurden die Entwicklung der Kreditstandards der Kreditinstitute, die Auswirkungen des Negativzinssatzes der EZB-Einlagefazilität sowie des zweistufigen Systems der EZB für die Verzinsung von Überschussliquidität auf die Kreditzinsen für Wohnungsbaukredite und Konsumentenkredite an Haushalte und die Auswirkungen der NPL-Quote auf die Änderungen der Kreditstandards sowie -bedingungen analysiert. Um der Vollständigkeit der empirischen Analyse gerecht zu werden und aufgrund der Wichtigkeit der Auswertungen des BLS für die Schlussfolgerungen der gesamten empirischen Analyse, werden diese unten im Abschnitt 4.3.2 dargestellt.

4 Hauptstudie

4.1 Überblick

Mit der Umsetzung der WIKR in deutsches Recht soll einerseits für die Verbraucher*innen ein besserer Schutz vor Überschuldung geboten werden, andererseits 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).[16] 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 Kreditvergabepraxis und Wirkungen auf Kreditablehnungen und Überschuldung zu erfahren (Bank Lending Survey der EZB, Panel of Household Finance der EZB 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.

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

4.2.1 Verbraucherbefragung

In der Umfrage haben diejenigen Personen teilgenommen, die ein Immobiliar-Verbraucherdarlehen in Anspruch genommen haben (Verbraucher*innen). Die Umfrage wurde durch das Unternehmen forsa durchgeführt. Da die jeweiligen Anteile der Zielgruppen für die einzelnen Ausschreibungen gemessen an der Zahl der erwachsenen Bevölkerung relativ gering sind, wurden die Verbraucher*innen im Rahmen einer bevölkerungsrepräsentativen Stichprobenziehung mithilfe entsprechender Screeningfragen ermittelt. Da eine Ermittlung der Zielgruppe im Rahmen einer telefonischen Befragung im vorgegebenen Zeitrahmen nicht möglich und zudem mit außerordentlich hohen Kosten verbunden wäre, erfolgte die Befragung durch das Unternehmen forsa im Rahmen ihres repräsentativen Panels forsa.omninet.

Forsa.omninet ist ein für die deutsche Online-Bevölkerung ab 14 Jahre repräsentatives Panel mit derzeit ca. 75.000 Teilnehmer*innen, das als einziges Panel in Deutschland ausschließlich offline, d.h. telefonisch, rekrutiert wird. Für die Befragung wurde zunächst innerhalb des Panels forsa.omninet eine repräsentative Stichprobe gezogen. In einem zweiten Schritt wurde anhand entsprechender Screeningfragen ermittelt, ob

[16] S. unten Abschnitt 4.2.

jemand zur Zielgruppe gehört. Personen, die zur Zielgruppe gehören, wurden dann gezielt zu ihren Erfahrungen befragt.

Alle ausgewählten Befragungsteilnehmer*innen wurden durch eine kurze E-Mail zur Befragung eingeladen. Die Einladung enthielt neben dem Link zum Fragebogen eine kurze Information zum Oberthema der Befragung sowie zur Incentivierung. Der Fragebogen wurde am Computer bzw. einem anderen mobilen Endgerät angezeigt und konnte direkt beantwortet werden. Die Daten wurden unmittelbar auf den forsa-Server übertragen und lagen damit sofort als Datensatz vor.

Insgesamt wurden 504 Verbraucher*innen im Sinne der oben genannten Definition befragt. Bei dieser Stichprobengröße ist einerseits eine geringe statistische Fehlermarge (von +/- 4 Prozent) sichergestellt. Zum anderen konnten die Ergebnisse nach den wichtigsten soziodemographischen Merkmalen aufgeschlüsselt werden.

Der entsprechende Fragebogen und die einzelnen Ergebnisse werden im Annex II (6. Fragebogen forsa Verbraucher) und im Annex III (1. forsa, Verbraucherbefragung, Tabellenband, 2. forsa, Verbraucherbefragung, Verschriftlichung) im Einzelnen dargestellt. Im Folgenden werden die wichtigsten Erkenntnisse zusammengefasst.

4.2.1.1 Allgemeines

Ein großer Teil der befragten Verbraucher*innen hat seinen Immobilienkreditvertrag entweder vor der Umsetzung der WIKR (52 Prozent) oder nach dem Inkrafttreten der ImmoKWPLW (22 Prozent) abgeschlossen. Diese Verträge wurden überwiegend mit der Hausbank abgeschlossen (55 Prozent). Das Hausbankprinzip und die Ortsnähe scheinen wichtige Faktoren zu sein. Überwiegend liegen keine weiteren Kreditanfragen bei anderen Kreditanbieter*innen (80 Prozent) vor. Selbst wenn weitere Kreditanfragen vorliegen, wurden diese überwiegend (89 Prozent) nicht abgelehnt, d.h. die überwiegende Anzahl der Verbraucher*innen hat nur einen Konditionsvergleich mit der anderen Kreditanfrage gemacht. Somit scheint der Ausschluss vom Kreditmarkt aufgrund von Kreditablehnungen kein Breitenphänomen zu sein, sondern wohl allenfalls einzelne Verbraucher*innen bzw. Verbraucher*innengruppen zu betreffen.

Bei den Immobilienkrediten handelte es sich überwiegend um eine Erstfinanzierung (61 Prozent), gefolgt von Anschlussdarlehen (13 Prozent) und Prolongation (7 Prozent). Die Umfrage ergibt, dass die Verbraucher*innen bei Anschlussdarlehen und Umschuldung überwiegend bei dem/der ursprünglichen Kreditgeber*in geblieben sind (58 Prozent). Dennoch ergibt die forsa-Bankenbefragung, dass die sogenannte erleichterte KWP gemäß § 505a Abs. 2 und 3 BGB kaum Anwendung findet.[17] Ferner handelte es sich bei den Immobilienkrediten überwiegend um Annuitätendarlehen (65 Prozent), gefolgt von Bauspar-Sofortfinanzierungen (16 Prozent). Risikoträchtigere endfällige Darlehen kommen in der Praxis selten vor (4 Prozent).

Bei den Immobilien handelte es sich überwiegend (63 Prozent) um Ein- bzw. Zweifamilienhäuser, gefolgt von Eigentumswohnungen (27 Prozent). Der Immobilienkredit diente überwiegend dem Zweck des Erwerbs eines Bestandsbaus (51 Prozent), gefolgt von Renovierungen bzw. Instandsetzung (17 Prozent) und Modernisierung (14 Prozent) sowie Erwerb von noch zu erstellendem Neubau (14 Prozent). Somit liegen zusätzliche Finanzierungsrisiken, die bei einem Neubau durch höhere Kosten im Vergleich zu anfänglichen Einschätzungen ausgelöst werden, bei 14 Prozent. Die erworbenen Immobilien dienen grundsätzlich als Wohnraum (77

[17] forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage B6A.

Prozent), mehr als ein Viertel (26 Prozent) als Kapitalanlage. Rund 2 Prozent dienen als Geschäftsraum, so dass der Kredit vermutlich als Selbständige*r aufgenommen wurde.

Diese Verträge wurden überwiegend ohne Beteiligung eines/einer Kreditvermittler*in (70 Prozent) abgeschlossen; dennoch rund ein Drittel mit der Beteiligung eines Kreditvermittlers. Dies zeigt, dass die Kreditvermittler*innen für Immobilienfinanzierungen durchaus von erheblicher Bedeutung sind.

4.2.1.2 Kreditbedingungen und Schuldendienstquote

Der Nettokreditbetrag beträgt größtenteils über 100.000 Euro (38 Prozent). Die Kredite mit einem Nettodarlehensbetrag unter 100.000 Euro machen 26 Prozent der Kredite aus. Der prozentuale Anteil der Tilgung beträgt überwiegend 3–5 Prozent (19 Prozent), gefolgt von 2 Prozent (15 Prozent) und 1 Prozent (10 Prozent). Effektiver Jahreszins bei diesen Kreditverträgen beträgt überwiegend 2 bis 3 Prozent (16 Prozent) oder geringer (30 Prozent). Da die Tilgungsrate und der Nominalzinssatz Bestandteile des effektiven Jahreszinses sind, und da in Niedrigzinsphasen höher getilgt werden sollte, ist anzunehmen, dass die Verträge mit höheren Tilgungsraten in der Niedrigzinsphase der letzten Jahre abgeschlossen wurden.

Ein überwiegender Teil der Kreditverträge hatte eine Laufzeit von 10–15 Jahren (42 Prozent), gefolgt von 15–20 Jahren (13 Prozent). Zu 92 Prozent hatten die Kreditverträge einen festen Zinssatz mit einer Zinsbindung für 6–10 Jahre (56 Prozent), gefolgt von 11 bis 15 Jahre (15 Prozent).

Die Höhe der monatlichen Rate beträgt zumeist 500–1.000 Euro (38 Prozent), gefolgt von 200–500 Euro (21°Prozent) und 1.000–2.000 Euro (21 Prozent). Ein überwiegender Anteil von Haushalten hatte ein monatliches Nettoeinkommen von 4.000 Euro und mehr (37 Prozent), gefolgt von 3.000–4.000 Euro (27 Prozent) und 2.000–3.000 Euro (21 Prozent). Grob wird die Schuldendienstquote wie folgt berechnet: die zu bezahlende z.B. monatliche Rate (Zins plus Tilgung) durch (das verfügbare Einkommen minus die regulären Ausgaben). Je höher das Nettoeinkommen und je niedriger die regulären Ausgaben, desto mehr Raum bleibt für die monatliche Rate im Rahmen eines Immobiliarkredits. Da die Höhe der monatlichen, regulären Ausgaben im Rahmen der Umfrage nicht abgefragt wurde, ist die Berechnung der durchschnittlichen Schuldendienstquote an dieser Stelle leider nicht möglich. Es ist aber zu betonen, dass es kritisch zu betrachten ist, wenn die Schuldendienstquote über 40 Prozent liegt.[18] Ferner haben rund ein Drittel der Verbraucher*innen angegeben, dass sie zum Zeitpunkt der Kreditbeantragung laufende Kreditverbindlichkeiten hatten. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass es ein Indikator für eine drohende Überschuldung ist, wenn sich die Schuldendienstquote während der Tilgungsperiode trendmäßig erhöht. Doch die überwiegende Mehrheit der Verbraucher*innen haben berichtet, dass sie keine Schwierigkeiten hatten, ihre monatlichen Kreditraten aus anderen Kreditverpflichtungen (99 Prozent) oder aus ihrem Immobilienkreditvertrag (96 Prozent) aufzubringen. Die Zahlungsschwierigkeiten bei Immobilienkrediten werden grundsätzlich durch unvorhersehbare Ereignisse bezogen auf das Einkommen/die Ausgaben (52 Prozent), die Covid-19-Pandemie (31 Prozent) oder durch unvorhersehbare Ereignisse bezogen auf die Immobilie (22 Prozent) verursacht.

Die Nebenkosten beim Erwerb einer Immobilie bestehen aus Notarkosten und Kosten des Grundbucheintrags (ca. 1,5 Prozent des Kaufpreises), Grunderwerbsteuer (unterschiedlich je nach Bundesland, 3,5 – 6,5 Prozent des Kaufpreises) und i.d.R. auch Maklerkosten (unterschiedlich je nach Bundesland, 3,5 – 7,1 Prozent

[18] Vgl. Warnung des Europäischen Ausschusses für Systemrisiken vom 27. Juni 2019 zu mittelfristigen Anfälligkeiten des Wohnimmobiliensektors der Tschechischen Republik (ESRB/2019/10) (2019/C 366/07), ABl. 2019 C 366/41 (42).

des Kaufpreises). Die Nebenkosten betragen somit i.d.R. 15 Prozent des Kaufpreises. Laut der Umfrageergebnissen werden Nebenkosten überwiegend durch Eigenmittel finanziert (59 Prozent), teils durch den Kredit (23 Prozent) und teils anteilig (17 Prozent). Es sind gesunde Finanzierungen, bei denen mindestens Eigenmittel für die Nebenkosten vorliegen. Um risikoträchtigere Finanzierungen handelt es sich, wenn auch die Nebenkosten in voller Höhe durch den Kredit finanziert werden. Bedenklich ist daher der 23-prozentige Anteil von Krediten, die auch die Nebenkosten finanzieren und somit eine hundertprozentige Finanzierung vorliegt. Es wurde überwiegend 10.000–50.000 Euro Eigenkapital (24 Prozent) eingesetzt, gefolgt dennoch von unter 10.000 Euro (21 Prozent).

4.2.1.3 Kreditsicherheit

Laut der Umfrage werden dem/der Kreditgeber*in i.d.R. neben der Grundschuld keine weiteren Sicherheiten eingeräumt (84 Prozent). Insofern hat der Beleihungswert eine wichtige Rolle. Der Beleihungswert liegt i.d.R. unter 60 Prozent (21 Prozent), bei 16 Prozent der Verträge dennoch zwischen 60–80 Prozent und wiederum bei 16 Prozent der Verträge zwischen 80–100 Prozent.

Zum Zeitpunkt der Kreditbeantragung waren die Immobilien überwiegend unbelastet (60 Prozent). Dieses Ergebnis deckt sich mit dem Prozentsatz der Erstfinanzierungen (61 Prozent). Dennoch könnte der Anteil von unbelasteten Immobilien darauf hindeuten, dass man sich mit weiterem Finanzbedarf stets an "seine*n bisherige*n" Kreditgeber*in wenden muss. Mit einem laufenden Kredit würden Verbraucher*innen geringe Chancen haben, einen Zusatzkredit bei einer anderen Bank zu erhalten. Damit hat die ursprüngliche Bank eine erhebliche Verhandlungsmacht.

4.2.1.4 Familienstand und Mehrheit von Darlehensnehmer*innen

Ein überwiegender Teil der Verbraucher*innen beschrieb sein Lebensverhältnis zum Zeitpunkt der Kreditbeantragung als Paar mit Kind(ern) (46 Prozent) oder als Paar ohne Kind(er) (33 Prozent). 47 Prozent lebten in einem Haushalt von 3 oder mehr Personen und 40 Prozent in einem Haushalt von 2 Personen. Darüber hinaus hat die Studie ergeben, dass 60 Prozent der Kreditverträge durch eine weitere Person als Kreditnehmer*in überwiegend aufgrund Eigeninitiative (71 Prozent) mitunterzeichnet wurde. Es lässt sich vermuten, dass es sich um gemeinsames Eigentum handelte.

4.2.1.5 Demographische Verteilung

Die Teilnehmer*innen waren zum Zeitpunkt der Kreditbeantragung zu 28 Prozent 30–40 Jahre alt, zu 23 Prozent 40–50 Jahre, jeweils zu 14 Prozent 20–30 bzw. 50–60 Jahre alt. Diejenigen, die zum Zeitpunkt der Kreditbeantragung 60–70 Jahre alt waren, betragen 11 Prozent der Verbraucher*innen. Das gleiche Bild zeigt sich auch bei den zweiten Kreditnehmer*innen: zu 34 Prozent waren diese 30–40 Jahre alt, zu 23 Prozent 40–50 Jahre alt, zu 15 Prozent 50–60 Jahre alt und zu 12 Prozent 20–30 Jahre alt. Diejenigen, die zum Zeitpunkt der Kreditbeantragung als zweite*r Kreditnehmer*in 60–70 Jahre alt waren, betragen 10 Prozent der Verbraucher*innen.

Die Kreditnehmer*innen ab 60 Jahren haben überwiegend keinen weiteren Kreditbedarf (93 Prozent). Beim Bedarf auf einen weiteren Kredit handelt es sich grundsätzlich um Instandsetzungen bzw. Reparaturen (48 Prozent), barrierefreien Umbau bzw. Modernisierungen (35 Prozent) oder um Immobilienkauf bzw. Autokauf (unter Sonstigem).

4.2.1.6 Berufliche Situation

Die Umfrage ergibt, dass die Kreditnehmer*innen zum Zeitpunkt der Kreditbeantragung i.d.R. unbefristet angestellt (61 Prozent) oder verbeamtet (11 Prozent) waren. Der Gesamtanteil der befristet Angestellten, in Teilzeit beschäftigten und Selbständigen liegt bei 18 Prozent, Rentner*innen bei 12 Prozent. Ein überwiegender Teil (65 Prozent) der in der Umfrage befragten Selbständigen war zum Zeitpunkt der Kreditbeantragung mehr als 10 Jahre selbständig.

4.2.1.7 Informationen für die KWP

Einkommen (zu 88 Prozent), Schulden und sonstige Verbindlichkeiten (zu 67 Prozent), Unterlagen zu der Immobilie (zu 65 Prozent), regelmäßige Ausgaben (zu 61 Prozent) sowie Ersparnissen und andere Vermögenswerte (zu 49 Prozent) werden durch die Kreditinstitute regelmäßig abgefragt. Künftige Ereignisse werden lediglich zu 7 Prozent abgefragt. Wenn sie abgefragt werden, beziehen sie sich i.d.R. auf Familiengründung (zu 66 Prozent), Vermögenszuwachs (zu 51 Prozent), sonstiger Einkommenszuwachs (zu 47 Prozent) und Veränderung der Arbeitszeit (zu 45 Prozent). Die Dauer der Elternzeit (zu 26 Prozent) wird weniger abgefragt, obwohl sie für die KWP relevant ist, weil nach Ende der Elternzeit mehr Liquidität zur Verfügung steht.

Das Einkommen sowie die Verbindlichkeiten werden i.d.R. für die zukünftigen zwölf Monate (23 Prozent) und überwiegend für die letzten drei Monate (45 Prozent) oder für das letzte Jahr (20 Prozent) abgefragt, teils (4 Prozent) jedoch auch für die letzten zwei bis drei Jahre. Je länger der Zeitraum des Nachweises desto schwieriger ist der Nachweis für die Verbraucher*innen (insbesondere für Selbständige) umzusetzen. Dies bringt die Gefahr, dass der Zugang zum Kreditmarkt erschwert wird oder für bestimmte Verbraucher*innengruppen verloren geht.

4.2.1.8 Immobilien-Verzehrkredite

Der Großteil von Verbraucher*innen, die Kenntnis bzw. keine Kenntnis von Immobilien-Verzehrkrediten haben, findet das Konzept aber auch nicht interessant (71 Prozent). Beinahe ein Viertel der Verbraucher*innen (23 Prozent) mit eventuellem Kreditbedarf fanden diese Kreditart dennoch interessant.

4.2.2 Befragung der Kreditinstitute

An der Umfrage haben die Personen teilgenommen, die für Kreditvergabe bzw. Kreditwürdigkeitsprüfung in deutschen Kreditinstituten (Banken) verantwortlich sind.

Die Befragung unter Kreditinstituten wurde von forsa mittels computergestützter Telefoninterviews (CATI) durchgeführt, da sich die telefonische Befragung für diese Unternehmensbefragungen mit begrenzter Grundgesamtheit als die am besten praktikable und auch von den Zielpersonen akzeptierte Erhebungsform herauskristallisiert hat. Darüber hinaus wird bei telefonischen Interviews eine wesentlich höhere Ausschöpfung erreicht als bei anderen Befragungsverfahren. Zudem kann die Stichprobe mit dieser Methode besser ausgesteuert werden, z. B. im Hinblick auf festgelegte Quoten (z. B. Drei-Säulen-Struktur).

Grundgesamtheit sind die Kreditinstitute in Deutschland: öffentlich-rechtliche Institute (Sparkassen und Landesbanken), Genossenschaftsbanken, private Geschäftsbanken (Kreditbanken, Großbanken, Regionalbanken). Befragt wurden die Verantwortlichen im Unternehmen für das Thema Immobilienkreditvergabe bzw. deren Stellvertreter*in. Aufgrund der zunehmenden Konzentrationsprozesse und Fusionsbestrebungen in der Bankenbranche stand für die anvisierte Zielgruppe nur eine begrenzte Grundgesamtheit von derzeit ca. 1.600 Kreditinstituten zur Verfügung. Normalerweise rechnet man im Business-to-Business-Bereich mit einer ca. zehnfachen Adressübersetzung. Da man davon ausgehen kann, dass sehr kleine Geschäftsstellen/Filialen eines Kreditinstitutes nicht über eine verantwortliche Zielperson für diesen Bereich verfügen und an eine zentrale Stelle weiterverweisen müssen, wurden 100 Interviews geführt. Eine Quotierung der Interviews nach dem Drei-Säulen-Modell (Sparkassen, Genossenschaftsbanken, Kreditbanken) wurde vorgesehen, um zu gewährleisten, dass alle drei Bankengruppen auch in der Stichprobe vertreten sind. Bei repräsentativer Befragung würden Genossenschaftsbanken und Sparkassen sonst dominieren.

Die Befragung erfolgte anhand eines strukturierten Fragebogens auf Basis der vorab durchgeführten leitfadengestützten, explorativen Einzelinterviews. Neben der Interviewlänge haben auch die konkreten Inhalte des Fragebogens Einfluss auf den Kontaktaufwand und die Durchführbarkeit einer Studie im Business-to-Business-Bereich. Bei den Angaben sollte es nicht erforderlich sein, dass der/die Befragte zur Beantwortung in seinen Unterlagen nachschlagen muss, sondern seine Einschätzung sollte ausreichen.

Der entsprechende Fragebogen und die Ergebnisse werden im Annex II (5. Fragebogen forsa Banken) und im Annex III (3. forsa, Bankenbefragung, Tabellenband, 4. forsa, Bankenbefragung, Verschriftlichung) im Einzelnen dargestellt. Im Folgenden werden die wichtigsten Erkenntnisse zusammengefasst.

4.2.2.1 Allgemeines

Die Teilnehmer*innen der Umfrage waren überwiegend bei Sparkassen, Girozentralen oder Landesbanken (50 Prozent) bzw. bei Genossenschaftsbanken oder genossenschaftliche Zentralbanken (37 Prozent) tätig, gefolgt von Geschäftsbanken, Universalbanken oder Privatbanken (11 Prozent) und Bausparkassen (2 Prozent).

Der überwiegende Teil der Banken (81 Prozent) hat vor der Umsetzung der WIKR keine Defizite bei Immobilienkrediten im Hinblick auf den Schutz vor einer Überschuldung oder Zahlungsunfähigkeit der Verbraucher*innen wahrgenommen.

Lediglich 51 Prozent der Banken sind der Meinung, dass die Kreditwürdigkeitsprüfung nach der WIKR den Zweck erfüllt, Verbraucher*innen wirksam vor Überschuldung zu schützen. Denn bei den Krediten, die nach

dem 21. März 2016 gewährt wurden und heute notleidend sind, liegt die Überschuldung überwiegend an unvorhersehbaren Ereignissen (74 Prozent). 9 Prozent der Banken hatten zum Zeitpunkt der Umfrage keine notleidenden Kredite; dennoch kann sich dieser Zustand durch die Covid-19-Pandemie ändern.

Der überwiegende Teil der Banken (89 Prozent) betrachtet identische Regelung von zivilrechtlichen und bankaufsichtsrechtlichen Anforderungen an die Kreditwürdigkeitsprüfung für wichtig bzw. sehr wichtig.

4.2.2.2 Änderungen in den Kriterien und im Kreditbeantragungsprozess aufgrund der WIKR

Der überwiegende Teil der Banken (87 Prozent) hat infolge der WIKR Anpassungen bzw. Änderungen in ihrer Kreditwürdigkeitsprüfung vorgenommen. Diese erfolgten überwiegend (66 Prozent) ab der Umsetzung der WIKR ins deutsche Recht, also ab 21. März 2016.

Infolge der WIKR wurden bei der Kreditwürdigkeitsprüfung insbesondere die Bereiche der Einbeziehung künftiger Ereignisse (z.B. Ruhestand, Familienzuwachs) (zu 82 Prozent), des Alters des/der Kreditnehmer*in bis zur Tilgung des Darlehens (zu 55 Prozent), des Einkommens und der Kostenpauschalen der Lebensführung (zu 42 Prozent), maximaler Laufzeit des Kredits (zu 29 Prozent) und prozentualer Mindesttilgungsrate des Kredits (zu 26 Prozent) angepasst bzw. geändert.

Infolge der WIKR hat sich auch der Kreditbeantragungsprozess verändert (66 Prozent). Es werden mehr Informationen abgefragt (92 Prozent). Somit müssen die Verbraucher*innen mehr offenlegen und mehr Nachweise bzw. Unterlagen vorlegen (zu 15 Prozent). Folglich besteht ein höherer Beratungs- und Erklärungsbedarf (zu 14 Prozent). Die Prognoseberechnung wurde aufwendiger (79 Prozent), insbesondere durch die Einbindung künftiger Ereignisse (zu 30 Prozent). Der Einsatz der IT wurde verstärkt (91 Prozent). Die Dokumentation des Prozesses ist intensiver geworden (98 Prozent) und somit wird von höherem Dokumentationsaufwand (zu 17 Prozent) sowie von einer übersteigerten Bürokratie und stärkeren Formalisierung (zu 21 Prozent) berichtet. Die Bearbeitung des Kreditantrags dauert deutlich länger (80 Prozent), wodurch sich der Aufwand erhöht hat (65 Prozent). Dabei handelt es sich v.a. um höheren Zeitaufwand (98 Prozent), aber auch höhere Kosten durch externe Dienstleister*innen (62 Prozent) und höheren Personalaufwand (58 Prozent).

4.2.2.3 Kreditablehnungen

Infolge der Änderungen bzw. Anpassungen bei der Kreditwürdigkeitsprüfung mussten 40 Prozent der Banken, insbesondere Privatbanken (56 Prozent), vermehrt Kreditanträge ablehnen. Der Grund bei der Ablehnung war einerseits die Rechtsunsicherheit in der Anwendung der neuen Vorschriften (51 Prozent), andererseits die mangelnde Kreditwürdigkeit der Verbraucher*innen (49 Prozent). Die Ablehnungen betrafen v.a. Erstfinanzierungen (91 Prozent), Darlehenserhöhungen (31 Prozent) und Anschluss- bzw. Umschuldungskredite (9 Prozent) sowie Prolongationen (9 Prozent). Der überwiegende Teil der Banken (63 Prozent) betrachteten dabei bestimmte Verbraucher*innengruppen als besonders betroffen, v.a. Senior*innen (zu 91 Prozent), Fremdwährungskredite (Grenzpendler*innen) (zu 45 Prozent), befristet Beschäftigte (zu 41 Prozent), junge, angehende Familien (zu 41 Prozent), Selbständige (zu 18 Prozent) und Berufsstarter*innen (zu 14 Prozent). Die Mehrheit der Banken berichtete, dass diese Betroffenheit durch die Nachjustierungsmaßnahmen 2017 und 2018 abgenommen hat, insbesondere für Senior*innen (zu 92 Prozent).

4.2.2.4 „Erleichterte“ Kreditwürdigkeitsprüfung

Gemäß § 505a Abs. 3 Satz 1 BGB ist bei Umschuldungskrediten und echten Abschnittsfinanzierungen keine KWP erforderlich. Trotzdem darf aber der/die Kreditgeber*in einen neuen Immobiliar-Verbraucherdarlehensvertrag gemäß § 505a Abs. 3 Satz 2 BGB dann nicht abschließen, wenn ihm/ihr bereits bekannt ist, dass der/die Kreditnehmer*in seinen/ihren Verpflichtungen, die im Zusammenhang mit dem jeweils abgeschlossenen Kreditvertrag stehen, dauerhaft nicht nachkommen kann.

Um in der Praxis einem Verstoß gegen das in § 505a Abs.3 Satz 1 BGB angeordnete Vertragsabschlussverbot für den Fall der Kenntnis auszuschließen, wird eine sogenannte „erleichterte KWP“ durchgeführt. Die Mehrheit der Banken (über 90 Prozent) gab an, dass dabei weniger Informationen abgefragt würden und für die Dokumentation weniger Aufwand betrieben werde. Im Ergebnis würden aber nach den Angaben von mehr als der Hälfte (59 Prozent) der befragten Kreditinstitute im Anschluss an eine solche „erleichterte“ KWP keine Kredite vergeben. Aktuell sei dies auf eine insgesamt vorsichtige Kreditvergabepraxis (zu 12 Prozent) und die Notwendigkeit eines einheitlichen Verfahren für eine funktionierende Bankorganisation (zu 8 Prozent) sowie die nach internen Vorgaben angewiesene Vergabe von Umschuldungskrediten innerhalb der Institutsgruppe durch eine*n „andere*n Kreditgeber*in“ (zu 8 Prozent).Echte Abschnittsfinanzierungen (zu 51 Prozent) und Darlehenserhöhungen unter 10 Prozent (zu 49 Prozent) sowie Umschuldungskredite (zu 22 Prozent) würden aber ohnehin kaum eine Rolle in der Bankpraxis spielen.

4.2.2.5 Informationen und Kriterien für die Kreditwürdigkeitsprüfung

Um sie in die Kreditwürdigkeitsprüfung einzubeziehen, fragen die Banken verschiedene finanzielle Informationen ab, v.a. regelmäßige Ausgaben (100 Prozent), Schulden bzw. sonstige finanzielle Verbindlichkeiten (100 Prozent), Einkommen (100 Prozent), künftige Ereignisse oder Veränderungen in der Lebenssituation des/der Kreditnehmer*in (100 Prozent), Ersparnisse und andere Vermögenswerte (99 Prozent) sowie Mieteinnahmen (99 Prozent). Diese Informationen werden überwiegend für einen Zeitraum der letzten 3 Monate (45 Prozent) oder 12 Monate (26 Prozent) abgefragt. Zu 7 Prozent fragen Banken diese Informationen für den Zeitraum der letzten 36 Monate, also der letzten 3 Jahre ab.

Bei der Kreditwürdigkeitsprüfung finden folgende künftige Ereignisse besonders Berücksichtigung: Vorruhestand, Ruhestand (zu 92 Prozent), Dauer der Elternzeit (zu 88 Prozent), Wechsel von Teilzeit in Vollzeit oder umgekehrt von Vollzeit in Teilzeit (zu 79 Prozent), Familiengründung (zu 76 Prozent), Pflege Angehöriger (zu 40 Prozent), Zuteilung eines Sparvertrags, Erbe (zu 40 Prozent), Sabbaticals (zu 34 Prozent) und Gehaltserhöhung (zu 27 Prozent). Dabei ist auffällig, dass „positive“ künftige Ereignisse, wie z.B. Zuteilung eines Sparvertrags, Erbe sowie Gehaltserhöhung, seltener abgefragt werden als „negative“ künftige Ereignisse.

Bei der Ermittlung künftiger Ereignisse greifen Banken entweder immer (19 Prozent) auf Erfahrungswerte zurück, oder nur wenn individuelle Informationen zu der/dem Verbraucher*in fehlen (31 Prozent). Dabei ziehen sie ihre eigenen Erfahrungswerte (92 Prozent), Erfahrungswerte der Branche (82 Prozent) und öffentliche Statistiken (80 Prozent) heran.

Die Banken berücksichtigen die Wertsteigerung der Immobilie tendenziell nicht (66 Prozent). Wenn sie Berücksichtigung findet, wird sie für den Ausbau bzw. Modernisierungen (29 Prozent), für Instandhaltungen (24 Prozent), weniger für den Neubau (12 Prozent) mit einbezogen. Grundsätzlich deutet dies eine vorsichtige Kreditvergabe an – vor dem Hintergrund, dass i.d.R. auf Liquidität abgestellt wird, und weniger auf den

Immobilienwert, damit auch weniger auf Wertsteigerungen. Wenn der Faktor Wertsteigerung berücksichtigt wird, wird er überwiegend im Vermögen (29 Prozent) oder Sicherheitenwert (12 Prozent) beachtet, ebenso als Ausgleich für schwankendes Einkommen (24 Prozent), aber weniger als Ausgleich für geringes Einkommen (9 Prozent).

Bei einem Kleinkredit unterhalb des Werts von 400.000 Euro nach § 24 BelWertV wird der Immobilienwert überwiegend durch eigene Gutachter (zu 88 Prozent) und durch die im System des/der Darlehensgeber*in hinterlegten Werte (zu 51 Prozent) ermittelt.

4.2.2.6 Prognoseentscheidung

Die Prognose, ob der/die Verbraucher*in den Verbindlichkeiten während der gesamten Vertragslaufzeit nachkommen können wird, bildet den kritischen Faktor der Kreditwürdigkeitsprüfung. 79 Prozent der Banken berichteten, dass sie bei dieser Prognoseentscheidung Schwierigkeiten hatten, insbesondere mit Bezug auf die zukünftige Einkommensentwicklung bei Renteneintritt (40 Prozent), die zukünftige Einkommensentwicklung bei Familiengründung bzw. Elternzeit (25 Prozent), die zukünftige Einkommensentwicklung bei Berufsstartern, befristeter Beschäftigung sowie Selbständigen (15 Prozent), die zukünftige Einkommensentwicklung aus sonstigen, persönlichen Gründen (Krankheit, Trennung bzw. Scheidung o.ä.) (15 Prozent), die zukünftige Einkommensentwicklung bei Arbeitsplatzverlust (13 Prozent) und die Zinsänderungen nach der Festschreibungsphase bzw. Zinsänderungsrisiko (12 Prozent). Als Lösung, um diesen Schwierigkeiten zu begegnen, wurden v.a. ein größerer Beurteilungsspielraum bei der Prognose (16 Prozent), Einzelfallentscheidungen (9 Prozent), die rechtliche Konkretisierung (9 Prozent), das Sprechen mit Kund*innen, (8 Prozent), die Einbeziehung von Vermögenswerten (8 Prozent), Dokumentationserleichterungen bzw. weniger Informationsflut (6 Prozent), Möglichkeit von Ratenanpassungen über alle Lebensphasen (5 Prozent) genannt.

Ein überwiegender Teil von Banken nutzt standardisierte Verfahren gemäß § 2 Abs. 3 ImmoKWPLV bei der Kreditwürdigkeitsprüfung (71 Prozent). Dabei werden folgende Kriterien standardisiert mit einbezogen: Kein negativer Schufa-Eintrag (90 Prozent), maximale Schuldendienstquote (52 Prozent), Limit für das Verhältnis von Einkommen zu Gesamtkreditverpflichtung (49 Prozent), Limit für das Verhältnis von Kredithöhe zu Einkommen (39 Prozent). Dass kein negativer Schufa-Eintrag vorausgesetzt wird, ruft insbesondere bei den Umschuldungskrediten ein erhebliches Zugangsproblem hervor, wie seitens der Darlehensvermittlung ebenfalls berichtet wurde.[19] Nach den Ergebnissen der Bankenbefragung[20] zählt das Vorliegen eines negativen Schufa-Eintrags nicht zu den Fällen, in dem eine Bank auf Einzelfallbetrachtung wechselt.

Ein überwiegender Teil der Banken (63 Prozent) betrachtet Regulierungsmaßnahmen als nicht sinnvoll, die vorgegebene Relationswerte oder Obergrenzen für die Kreditwürdigkeitsprüfung vorsehen würden. Diejenigen, die solche Werte für sinnvoll erachten, halten allerdings folgende Relationswerte oder Obergrenzen durchaus für sinnvoll: loan to value (77 Prozent), Verhältnis von monatlichen Kreditverpflichtungen zu Einkommen (77 Prozent), Schuldendienstquote (77 Prozent) und Amortisationszeitraum (53 Prozent).

Dagegen wechselt ein überwiegender Teil von Banken (76 Prozent) in folgenden Fällen auf eine Einzelfallbetrachtung: Absehbarkeit künftiger Ereignisse oder Veränderungen in der Lebenssituation (91 Prozent), Knappheit der Erfüllung der Kreditvergabekriterien von dem/der Kreditnehmer*in (74 Prozent), Bekanntheit

[19] Leitfaden-Interview mit einem/einer Darlehensvermittler*in, vgl. auch oben Abschnitt 3.2.1.2.
[20] forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage B5B, S. 31.

des/der Kreditnehmer*in (50 Prozent), Vorliegen eines Darlehensvertrages oberhalb des Grenzwertes (39 Prozent).

Bei der Kreditwürdigkeitsprüfung macht es einen Unterschied (57 Prozent), wenn der/die Verbraucher*in mit der Bank bereits in einer Vertragsbeziehung steht (z.B. Girokonto). Insbesondere bei öffentlich-rechtlichen Banken (62 Prozent) spielen das Hausbankprinzip und Know-Your-Customer Prinzip sowie die Nähe vor Ort eine wichtige Rolle.

Banken berücksichtigen in der Prognoseentscheidung der Kreditwürdigkeitsprüfung Unterschiede in Abhängigkeit von der Finanzierungshöhe (49 Prozent), vom Beleihungswert (37 Prozent), von den Eigenmitteln (36 Prozent), vom Verwendungszweck (30 Prozent) und von der Kreditform (15 Prozent). Gleichzeitig berücksichtigen 27 Prozent der Banken hingegen keine risikoadjustierten Unterschiede. Dadurch mag die Kreditwürdigkeitsprüfung teils zu aufwendig oder teils zu standardisiert erfolgen, als dass der Einzelfall Berücksichtigung erfährt.

4.2.2.7 Rechtsunsicherheiten

Ein überwiegender Teil der Banken (62 Prozent) teilten mit, dass es keine Unsicherheiten in der Rechtsauslegung bei der Kreditwürdigkeitsprüfung bestehen. 38 Prozent der Banken sind dagegen der Ansicht, es gebe noch Rechtsunsicherheiten in der Rechtsauslegung bezüglich der Kreditwürdigkeitsprüfung. Diese betreffen künftige Entwicklungen (zu 74 Prozent), Mehrheit von Darlehensnehmer*innen (zu 58 Prozent), Wertsteigerungen (zu 58 Prozent), Darlehenserhöhung 10 Prozent Restbetrag (zu 39 Prozent). Rechtsunsicherheit besteht auch hinsichtlich der Haftung aus mangelhafter Kreditwürdigkeitsprüfung.

4.2.2.8 Covid-19-Pandemie

Die wirtschaftlichen Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf das Immobiliar-Verbraucherdarlehensgeschäft zeigen sich durch eine stärkere Nachfrage nach Ratenaussetzungen (64 Prozent), nach Krediten (23 Prozent), nach Darlehenserhöhungen bzw. Zusatzkrediten (8 Prozent). Ferner liegen größere Schwierigkeiten beim Nachweis der Kreditwürdigkeit vor (11 Prozent). Darüber hinaus haben die Banken ihre internen Vorgaben zur Kreditvergabe verschärft (28 Prozent). 20 Prozent der Banken haben keine Änderungen berichtet. Zukünftige Entwicklungen bleiben abzuwarten, weil die Umfrage vor dem zweiten Lockdown durchgeführt wurde.

4.2.2.9 Immobilienverzehrkredite

98 Prozent der Banken bieten keine Immobilienverzehrkredite an.

4.2.3 Befragung der Verbraucherverbände, Bankenverbände, Schuldnerberatungsstellen und Verbände der Kreditvermittler

An der durch das *iff* durchgeführten Umfrage haben insgesamt sechs Bankenverbände, ein Verband der Kreditvermittler, 28 Schuldnerberatungsstellen und 13 Verbraucherzentralen teilgenommen. Die Erhebung erfolgte mittels eines per E-Mail versandten Fragebogen durch das *iff*. Die Befragung erfolgte regional verteilt im gesamten Bundesgebiet. Die Interessenverbände wurden vorab gebeten, die Befragung zu unterstützen. Vorgesehen wurde ein kurzer und präziser Fragebogen, um die wesentlichen Probleme von Verbraucher*innen und Kreditinstituten klären zu können. Besonderer Wert wurde dabei auch auf offene Fragen gelegt, die – wie erwartet – zu Zusatzinformationen führten, die das theoretische Konzept der Erklärung erweiterten und im Einzelfall nachrecherchiert werden konnten.

Die entsprechenden Fragebögen und die Ergebnisse werden im Annex II (1. Fragebogen *iff* Bankenverbände, 2. Fragebogen *iff* Kreditvermittler, 3. Fragebogen *iff* Verbraucherverbände, 4. Fragebogen *iff* Schuldnerberatung) und im Annex III (5. *iff*, Befragung der Verbraucherverbände, Bankenverbände, Schuldnerberatungsstellen und Verbände der Kreditvermittler, Tabellenband, 6. *iff*, Befragung der Verbraucherverbände, Bankenverbände, Schuldnerberatungsstellen und Verbände der Kreditvermittler, Verschriftlichung) im Einzelnen dargestellt. Im Folgenden werden die wichtigsten Erkenntnisse zusammengefasst.

4.2.3.1 Allgemeines

Beinahe die Hälfte der Teilnehmer*innen (46 Prozent) war der Ansicht, vor Umsetzung der WIKR habe es Defizite bei Immobilienkrediten für Verbraucher*innen im Hinblick auf den Schutz vor einer Überschuldung oder Zahlungsunfähigkeit gegeben. Interessanterweise gab es keine diesbezüglichen Defizite nach der Ansicht der Bankenverbände (0 Prozent). Das Ergebnis beruht somit auf den bejahenden Antworten von Verbraucherverbänden (69 Prozent), Schuldnerberatungsstellen (43 Prozent) und dem Verband der Kreditvermittler. 37 Prozent der befragten Schuldnerberatungsstellen und Verbraucherverbände berichteten dennoch, dass vor der Umsetzung der WIKR in ihre Beratungsstellen verstärkt Schuldner*innen mit einem notleidenden Immobilienkredit kamen. Ihrer Meinung nach ist die Zahl der Fälle der Überforderung in Verbindung mit einem Immobiliarkredit nach der Umsetzung der WIKR grundsätzlich gleichgeblieben (41 Prozent), obwohl sie von keinem einzigen notleidenden Kredit im Zeitraum nach der Umsetzung der WIKR (21.03.2016 - 17.07.2017 und 17.07.2017 - 01.05.2018 sowie ab 01.05.2018) berichtet haben. Lediglich 17 Prozent der befragten Schuldnerberatungsstellen und Verbraucherverbände waren der Meinung, die Zahl der Fälle sei zurückgegangen.

Nach dem überwiegenden Teil der Verbraucherverbände sind die Beschwerden zu mangelhafter KWP oder zu Zugangsproblemen nicht weit verbreitet. Lediglich 8 Prozent der Verbraucherverbände berichteten, dass Beschwerden zu mangelhafter KWP in ihrer Beratungspraxis überwiegen. Entsprechende Probleme scheinen kein Massenphänomen, sondern vielmehr Einzelfälle zu sein. Bis zum Zeitpunkt der Umfrage hat sich lediglich ein Verbraucherverband mit dem Vorwurf einer mangelhaften KWP an die Kreditgeber*innen oder eine Ombudsstelle gewandt. Seinem Anspruchsbegehren wurde nicht entsprochen.

Lediglich 21 Prozent der Teilnehmer*innen, darunter der Verband der Kreditvermittler und 83 Prozent der Bankenverbände, sind der Meinung, dass die Kreditwürdigkeitsprüfung nach der WIKR den Zweck erfüllt, Verbraucher*innen wirksam vor Überschuldung zu schützen. 38 Prozent sind der Meinung, der Zweck sei

nicht hinreichend erfüllt, v.a. die Verbraucherverbände (46 Prozent) und die Schuldnerberatungsstellen (43 Prozent).

Der überwiegende Teil der Bankenverbände (84 Prozent) betrachtet identische Regelung von zivilrechtlichen und bankaufsichtsrechtlichen Anforderungen an die KWP für eher wichtig bzw. sehr wichtig.

4.2.3.2 Notleidende Kredite und finanzielle Überforderung

37 Prozent der beteiligten Schuldnerberatungsstellen und Verbraucherverbände berichteten von notleidenden Immobilienkrediten vor der Umsetzung der WIKR, hingegen von keinem einzigen notleidenden Kredit im Zeitraum nach der Umsetzung der WIKR (21.03.2016 - 17.07.2017 und 17.07.2017 - 01.05.2018 sowie ab 01.05.2018). Die notleidenden Kredite betrafen insbesondere junge, angehende Familien (32 Prozent), Selbständige (16 Prozent), Existenzgründer*innen und Rentner*innen/Senior*innen (jeweils 11 Prozent) sowie befristet Beschäftigte und in Teilzeit Beschäftigte (jeweils 5 Prozent). Den Angaben der Verbraucherverbände und Schuldnerberatungsstellen zufolge war bei der Hälfte der finanziellen Überforderungsfälle eine mangelhafte KWP ursächlich.

Die Ratsuchenden in Schuldnerberatungsstellen mit einem Immobilienkredit haben des Weiteren zu 68 Prozent einen Konsumentenkredit und zu 54 Prozent andere abgeschlossene Finanzprodukte. Es lässt sich also schlussfolgern, dass Überschuldungen deutlich überwiegend in Verbindung mit Konsumentenkrediten und anderen abgeschlossenen Finanzprodukten entstehen und dass Immobiliardarlehen selten der Hauptauslöser der Überschuldungssituation sind. Dieses Ergebnis spricht für eine KWP, bei der für die Tragfähigkeit des Kredits für die Immobilie weitergehend andere Kreditbelastungen berücksichtigt werden sollten.

Soweit eine finanzielle Überforderung in Verbindung mit einer Immobilienfinanzierung stand, diente diese der Selbstnutzung (62 Prozent) oder handelte es sich um eine Erstfinanzierung (36 Prozent). Ferner existierten neben dem grundpfandrechtlich gesicherten Immobilienkredit auch ein oder mehrere unbesicherte Immobilienkredite (29 Prozent). Da sich ein Finanzierungsbedarf meist auch nach der Erstfinanzierung erneut ergibt (für Instandhaltung oder Modernisierung, zu 31 Prozent der Grund für finanzielle Überforderungen), kommen hier häufig unbesicherte Kredite zum Zug (< 50.000 Euro). Vielfach handelt es sich dabei auch um Allgemein-Verbraucherdarlehen. Insoweit sind „unbesicherte Immobilienkredite“ von besonderer Wichtigkeit; denn bei diesen Krediten sind die Konditionen schlechter als bei Krediten mit Besicherung, ggf. liegt dadurch eine Umgehung der strengen KWP vor. Zudem belasten die schlechteren Konditionen die Schuldentragfähigkeit der Verbraucher*in.

In Fällen finanzieller Überforderung werden häufig (64 Prozent) auch zweite Darlehensnehmer*innen oder Bürg*innen oder Immobilieneigentümer*innen in Mitleidenschaft gezogen.

Als Ursache für eine notleidende Immobilienfinanzierung werden v.a. unvorhersehbare Ereignisse bezogen auf das Einkommen/Ausgaben (77 Prozent) (Arbeitslosigkeit, Scheidung, Krankheit), dann ein zu knapp bemessener Spielraum genannt (63 Prozent), gefolgt von den auf die Immobilie bezogene Ereignisse (31 Prozent) und besondere Risiken, die sich realisiert haben (25 Prozent) (z.B. denkbar: Leerstand des Mietobjekts/Zahlungsrückstände des/der Mieter*in/unerwartete, zusätzliche Baukosten und Insolvenz des Bauträgers) sowie finanzielle Überforderung aufgrund von Konsumentenkrediten (23 Prozent).

Die Formen des Immobiliarkredits, die das Risiko einer finanziellen Überforderung durch einen Immobilienkredit besonders erhöhen, sind endfällige Darlehen (63 Prozent), Bauspar-Sofortfinanzierung (52 Prozent),

Umschuldungen (29 Prozent), Fremdwährungskredite (27 Prozent), Kredite mit variabler Verzinsung (19 Prozent) und echte Abschnittsfinanzierungen (13 Prozent). Somit scheinen endfällige Darlehen das stärkste Problem zu sein. Bei diesem Kredittyp besteht das besondere Risiko, mit Fälligkeit zu tilgen bzw. Anschlussfinanzierung zu finden. Daher bedarf die KWP größerer Aufmerksamkeit und ggf. strengerer Maßstäbe. Bei den Bauspar-Sofort-Finanzierungen bestehen besondere Risiken des Zwischenkredits, nämlich erhöhte Zinsleistungen und Tilgungsersatzmittel mit zusätzlichen Kosten. Umschuldungen beinhalten die Gefahr des Schuldturms/Kettenkredits, soweit es sich nicht um Umschuldungskredite i.S. des § 495 Abs. 2 Nr. 1 BGB handelt.

Zusätzlich dazu teilten die Schuldnerberatungsstellen mit, dass Umschuldungsdarlehen äußerst schwer zu erhalten sind. Dies gilt sowohl mit Blick auf ein Umschuldungsdarlehen bei bisherigen Gläubiger*innen (teilweise 25 Prozent, selten 18 Prozent), als auch bei neuen Kreditgeber*innen (59 Prozent selten). Die Bereitschaft der (bisherigen bzw. neuen) Kreditgeber*innen für einen Umschuldungskredit ist v.a. bei ersten Zahlungsrückständen größer (41 Prozent). Folgerichtig sind die Sanierungschancen offensichtlich umso größer, je früher man mit dem/der Kreditgeber*in anlässlich eines finanziellen Engpasses in Kontakt tritt.

4.2.3.3 Änderungen in den Kriterien und im Kreditbeantragungs- bzw. Kreditbearbeitungsprozess aufgrund der WIKR

Die Mitgliedsunternehmen aller befragten Bankenverbände und des Verbands der Kreditvermittler mussten ab der Umsetzung der WIKR Anpassungen vornehmen.

Der Verband der Kreditvermittler und alle Bankenverbände betrachteten den Aufwand für die Bearbeitung des Kreditantrags seit der Umsetzung der WIKR als erhöht. Alle Befragten (100 Prozent) sahen das Einholen von mehr Informationen und eine aufwendigere Prognoseermittlung als Ursache für den erhöhten Aufwand. Ferner wurden Veränderungen des IT-Einsatzes und eine intensivere Dokumentation sowie der interne Abstimmungsbedarf wegen der Auslegung der WIKR als Ursachen betont.

4.2.3.4 „Erleichterte“ Kreditwürdigkeitsprüfung

Bei echten Abschnittsfinanzierungen, Darlehenserhöhungen und Umschuldungen jeweils unter 10 Prozent, wo gemäß § 505a Abs. 2 und 3 BGB keine KWP erforderlich ist, wird regelmäßig von den Kreditgeber*innen eine „erleichterte“ KWP durchgeführt. Es erfolgt dann eine gegenüber der KWP nach §§ 505a ff. BGB deutlich weniger aufwendige Dokumentation und es werden weniger Informationen abgefragt (jeweils 25 Prozent). Auch die institutsinternen Anforderungen an die Prognoseberechnung sind geringer als diejenigen für die gesetzlich vorgesehenen KWP (15 Prozent).

43 Prozent der Bankenverbände gaben an, dass die sogenannte „erleichterte“ KWP, die in der Praxis gegenüber den gesetzlichen Anforderungen nach den bankinternen Vorgaben deutlich geringeren Anforderungen unterliegt, bei Anschlussfinanzierungen und Umschuldungskrediten immer durchgeführt werde. 57 Prozent der Bankenverbände und der Verband der Kreditvermittler machten hierzu keine Angabe. Dies deutet darauf hin, dass von den bestehenden Regeln bzw. Möglichkeiten nur sehr verhalten Gebrauch gemacht wird. Dies gilt auch für die Umschuldungsdarlehen bei bisherigen Kreditgeber*innen; die sogenannte erleichterte KWP kommt zu 4 Prozent nie, zu 18 Prozent selten oder zu 25 Prozent teilweise zur Anwendung, dagegen

lediglich zu 7 Prozent häufig. Die Bereitschaft von bisherigen Kreditgeber*innen für eine sogenannte erleichterte KWP sind im Übrigen dann größer, wenn es sich um die Hausbank von Kreditnehmer*innen handelt (35 Prozent).

4.2.3.5 Kreditablehnungen

23 Prozent der Teilnehmer*innen berichteten, dass es nicht zu vermehrten Kreditablehnungen infolge der Umsetzung der WIKR kam; 46 Prozent machten hierzu keine Angabe. 31 Prozent aller Teilnehmer*innen berichteten von vermehrten Kreditablehnungen infolge der Umsetzung der WIKR, v.a. die Bankenverbände (83 Prozent) und der Verband der Kreditvermittler. Diese betrafen die Kreditneuvergabe (68 Prozent), Anschlussdarlehen bei echter Abschnittsfinanzierung (42 Prozent), Umschuldung bei Kreditratenrückstand (26 Prozent), Prolongation (21 Prozent), mehr als zehnprozentige Darlehenserhöhung (21 Prozent) sowie weniger als zehnprozentige Darlehenserhöhung (5 Prozent). Zu beachten ist, dass die Bankenverbände über keine vermehrten Kreditablehnungen bei Prolongationen, weniger als zehnprozentige Darlehenserhöhungen und Umschuldungen bei Kreditratenrückstand berichtet haben. Vielmehr ergeben sich die Durchschnittswerte aufgrund der Auskünfte der Schuldnerberatungsstellen und Verbraucherverbände. Zusätzlich dazu ist bemerkenswert, dass es offensichtlich auch bei Prolongationen (21 Prozent) zu vermehrten Ablehnungen (vermutlich als ein Kündigungsgrund i.S. des § 490 Abs. 1 BGB) gekommen ist, weil bei Prolongationen das Kapitalnutzungsrecht trotz Auslaufen der Zinsbindung bestehen bleibt und daher keine KWP erfolgen sollte. Dass die Anschlussfinanzierungen mit 42 Prozent von Kreditablehnungen betroffen sind, deutet darauf hin, dass in der anfänglichen KWP ggf. einer Schuldentragfähigkeit bei zukünftig erforderlicher Anschlussfinanzierung nicht hinreichend Rechnung getragen wurde.

Von den vermehrten Kreditablehnungen besonders betroffen waren mit 63 Prozent Rentner*innen/Senior*innen, mit jeweils 42 Prozent junge, angehende Familien und befristet Beschäftigte, mit 32 Prozent Selbständige, mit 21 Prozent Existenzgründer*innen, mit jeweils 16 Prozent in Teilzeit Beschäftigte und Bezieher*innen von Elterngeld und schließlich mit 11 Prozent Pendler*innen im Falle von Fremdwährungskredit. Diese besonders betroffenen Verbraucher*innengruppen zeigen, dass ein schwankendes Einkommen oder vorübergehend geringes Einkommen bei der KWP gemäß neuen Regelungen ein Sonderproblem darstellt.

Die Teilnehmer*innen waren überwiegend der Meinung (47 Prozent), dass die nationalen Regulierungsmaßnahmen ab dem 10.06.2017 bis 1.05.2018, d.h. insbesondere auf Basis der Immobiliar-Kreditwürdigkeitsprüfungsleitlinien-Verordnung (ImmoKWPLV), den Kreditzugang verbessert haben (der Verband der Kreditvermittler, 80 Prozent der Bankenverbände, 80 Prozent der Verbraucherverbände). 16 Prozent der Teilnehmer*innen empfanden keine Erleichterung (20 Prozent der Bankenverbände und 25 Prozent der Schuldnerberatungsstellen). Dies mag darauf zurückzuführen sein, dass zumindest Umschuldungskredite, die im Zweifel bei Schuldnerberatungsstellen auflaufen, nach wie vor schwer zu realisieren sind.

Der Kreditzugang wurde infolge der Klarstellungen der nationalen Regulierungsmaßnahmen ab dem 10.06.2017 bis 1.05.2018 für Rentner*innen/Senior*innen (67 Prozent) und junge, angehende Familien (56 Prozent) wieder verbessert, was für junge, angehende Familien nur insoweit nachvollziehbar ist, als die Banken ggf. durch eine zunehmend „sichere“ Geschäftspraxis und Konkretisierungen einen verbesserten Zugang ermöglichen konnten.

4.2.3.6 Informationen und Kriterien für die Kreditwürdigkeitsprüfung

Der Verband der Kreditvermittler und 23 Prozent der Verbraucherverbände teilten mit, dass seit der Umsetzung der WIKR mehr Informationen für die KWP abgefragt werden. Zu 43 Prozent werden diese als teils nicht erforderliche Informationen und zu 21 Prozent als zu umfangreich bewertet, insbesondere durch den Verband der Kreditvermittler.

Der überwiegende Teil der Teilnehmer*innen (48 Prozent), v.a. die Schuldnerberatungsstellen (61 Prozent) sind dagegen, ein schwankendes Einkommen in die KWP einzubeziehen. Einschränkend äußerten die Verbraucherverbände die Auffassung, dass lediglich gesicherte und stabile Zusatzzahlungen berücksichtigt werden sollten und im Übrigen nicht nur schwankende Einnahmen, sondern auch schwankende Ausgaben einzubeziehen sind. 33 Prozent der Teilnehmer*innen, v.a. die Bankenverbände (67 Prozent) teilten mit, dass ein schwankendes Einkommen anhand des durchschnittlichen Monatseinkommens einbezogen werden soll, insbesondere wenn die Zusatzzahlung gesichert ist. Die Bankenverbände teilten auch mit, dass Zusatzzahlungen für Sondertilgungen in Betracht kommen könnten.

Bei mehreren Darlehensnehmer*innen sollte die KWP für den Haushalt/die Kreditnehmereinheit gemeinsam erfolgen (63 Prozent).

4.2.3.7 Prognoseentscheidung

Die Teilnehmer*innen erachten es für sinnvoll, folgende künftige und zu erwartende Ereignisse bzw. Veränderungen in der Lebenssituation der Kreditnehmer*innen in der Prognoseentscheidung zu berücksichtigen: Familiengründung (69 Prozent), Vorruhestand/Ruhestand (65 Prozent), Elternzeit (60 Prozent), Wechsel von Teilzeit in Vollzeit oder umgekehrt (58 Prozent), Pflege Angehöriger (42 Prozent), Zuteilung eines Sparvertrages/Erbe (38 Prozent), Gehaltserhöhung (31 Prozent) und Sabbatical (27 Prozent). Bei dieser Auflistung ist auffällig, dass die liquiditätssenkenden Ereignisse stärker Berücksichtigung finden, insbesondere in der Kreditvergabepraxis der Banken (Elternzeit zu 100 Prozent, Vorruhestand/Ruhestand zu 100 Prozent), als die positiven und liquiditätserhöhenden Ereignisse, wie z.B. die Zuteilung eines Sparvertrages/Erbe.

Die Teilnehmer*innen erachten die Berücksichtigung folgender Bonitätsindikatoren als Standards i.S. des §°2°Abs. 3 ImmoKWPLV für die Geschäftspraxis für sinnvoll: Durchschnittliche Lebenserwartung (trotz der Klarstellung in § 4 Abs. 3 ImmoKWPLV) und durchschnittliches Renteneintrittsalter (jeweils 30 Prozent), kein negativer Schufa-Eintrag und ein Limit im Verhältnis Einkommen zu Gesamtkreditverpflichtung (jeweils 25 Prozent), Kostenpauschalen in der Lebensführung (20 Prozent), Limit im Verhältnis Kredithöhe zu Einkommen (15 Prozent). Allen voran erachten die Verbraucherverbände das Verhältnis zwischen Einkommen und Gesamtkreditverpflichtung als sinnvolle zu berücksichtigende Größe (39 Prozent). Dass 17 Prozent der Angaben der Bankenverbände auf das Limit im Verhältnis Kredithöhe zu Einkommen hinwiesen, legt die Vermutung nahe, dass die Banken das Verhältnis zwischen dem Einkommen und der Gesamtkreditpflicht für weniger wichtig halten. Dass kein negativer Schufa-Eintrag als Standard eingesetzt wird, stellt insbesondere bei Umschuldungskrediten ein erhebliches Problem dar. Durch diese Voraussetzung werden beinahe alle Verbraucher*innen mit einem negativem Schufa-Eintrag vom Kreditzugang ausgeschlossen.

75 Prozent der Teilnehmer*innen, v.a. Verbraucherverbände (85 Prozent) und Schuldnerberatungsstellen (71 Prozent), bevorzugen eine individualisierte KWP anstatt einer standardisierten.

Der Verband der Kreditvermittler, die Bankenverbände und die Verbraucherverbände halten die Berücksichtigung von risiko-adjustierten Unterschieden für sinnvoll, v.a. anhand des Verwendungszwecks (55 Prozent), der Eigenmittel (40 Prozent), der Finanzierungshöhe (35 Prozent), des Beleihungswertes (30 Prozent) und der Kreditform (30 Prozent). Dennoch gehen die Ansichten bei einer näheren Betrachtung der einzelnen die Unterschiede bestimmenden Faktoren auseinander: Die Verwendung des Kredits zum Erwerb eines Neubaus, zur Gebäudemodernisierung, zur Kapitalanlage etc. führen sicherlich zu unterschiedlichen Kreditrisiken. Das sehen auch 77 Prozent der Verbraucherverbände so, allerdings nur 17 Prozent der Bankenverbände. Der von Verbraucherverbänden zu 46 Prozent als sinnvolles Unterscheidungskriterium angegebene Beleihungswert wurde von keinem der Bankenverbände (0 Prozent) und auch nicht vom Verband der Kreditvermittler (0 Prozent) als Unterscheidungskriterium genannt.

Der Immobilienwert wird teils als Ausgleich für ein schwankendes Einkommen (23 Prozent), teils als Ausgleich für ein geringes Einkommen (17 Prozent) gewertet. Die Berücksichtigung des Immobilienwertes wurde zu 25 Prozent insbesondere für Senior*innen, angehende Familien und Selbständige/Freiberufler*innen für sinnvoll erklärt, d.h. Gruppen die aufgrund geringer, schwankender oder unsicherer zukünftiger Einkünfte eine geringere Bonität aufweisen. Bei den Kleindarlehen i.S. von § 24 BelWertV sollte die Immobilie durch den Einsatz externer Gutachter*innen (45 Prozent), die im System der Kreditgeber*innen hinterlegte Immobilienwerte (40 Prozent), den Einsatz eigener Gutachter*innen (25 Prozent) oder durch ein Gutachten der Darlehensnehmer*innen (5 Prozent) zuverlässig bewertet werden. Etwaige Wertsteigerungen der Immobilie sollten für Ausbau/Modernisierungen (56 Prozent), für Renovierungen/Instandhaltungsmaßnahmen (49 Prozent) und für Neubau (28 Prozent) in der KWP Berücksichtigung finden.

Die Ausnahme von einem Wertgutachten für als Wohnraum genutzte Immobilien bei Kleindarlehen bis 400.000 Euro (§ 24 BelWertV) wird grundsätzlich für sinnvoll gehalten (30 Prozent). Dagegen halten 15 Prozent der Teilnehmer*innen den Betrag für zu niedrig, insbesondere die Bankenverbände (50 Prozent). Da seit geraumer Zeit die Immobilienpreise gerade in Großstädten steigen und somit auch die Finanzierungskosten, ist der Wert von 400.000 Euro möglicherweise tatsächlich im Verhältnis zu den Vorjahren niedrig.

29 Prozent der Teilnehmer*innen, v.a. 83 Prozent der Bankenverbände und der Verband der Kreditvermittler, betrachten Regulierungsmaßnahmen als nicht sinnvoll, die vorgegebene Relationswerte oder Obergrenzen für die Kreditwürdigkeitsprüfung vorsehen würden. Diejenigen, die solche Werte für sinnvoll erachten (31 Prozent), halten folgende Relationswerte oder Obergrenzen bei folgenden Bonitätsindikatoren für sinnvoll: Verhältnis von monatlichen Kreditverpflichtungen zu Einkommen (93 Prozent, v.a. Schuldnerberatungsstellen und Verbraucherverbänden), Schulden zu Einkommen (53 Prozent, v.a. Schuldnerberatungsstellen), loan to value (47 Prozent, v.a. Bankenverbände) und Amortisationszeitraum (33 Prozent, v.a. Bankenverbände).

Ein überwiegender Teil der Teilnehmer*innen (58 Prozent), v.a. die Schuldnerberatungsstellen (71 Prozent) und Verbraucherverbände (46 Prozent) und der Verband der Kreditvermittler, stimmen einem möglichen Leitgedanken für die Prognoseberechnung zu, wonach umso mehr auf die Zukunft im Vergleich zur Gegenwart abzustellen ist, je individueller der Eintritt des Risikos ist und je frühzeitiger die künftigen Ereignisse eintreten (z.B. Ruhestand in 10 Jahren) 21 Prozent der Teilnehmer*innen, v.a. die Bankenverbände (67 Prozent) stimmten dem nicht zu. Lediglich 17 Prozent der Bankenverbände stimmten teilweise zu, weil dieser

Leitgedanke die Komplexität des Prozesses erhöhen würde. Diese Ergebnisse zeigen, dass Banken tendenziell vielmehr die Gegenwart als Grundlage nehmen und weniger auf künftige Ereignisse in direkter Weise eingehen.

4.2.3.8 Rechtsunsicherheiten

Für den überwiegenden Teil der Teilnehmer*innen (65 Prozent) bestehen noch Unsicherheiten in der Anwendung der Regelungen. Den Antworten zufolge beziehen sich die Rechtsunsicherheiten v.a. noch auf die Rechtsfolgen einer fehlerhaften Kreditwürdigkeitsprüfung (zu 54 Prozent), auf die KWP für mehrere Darlehensnehmer*innen (zu 54 Prozent), auf schwankende Einkommen (zu 31 Prozent), Wertsteigerungen, Zukunftsrisiken und Auswirkungen eines negativen Zinssatzes (jeweils zu 23 Prozent).

4.2.3.9 Covid-19-Pandemie

Anlässlich der Pandemie wurde die Bereitschaft der Kreditgeber*innen v.a. bei Ratenstundungen größer (54 Prozent). Der Verband der Kreditvermittler und die Bankenverbände rechnen aufgrund der Covid-19-Pandemie mit einer stärkeren Nachfrage nach Ratenaussetzung (86 Prozent) und mit einer stärkeren Nachfrage nach Darlehenserhöhungen sowie Zusatzkrediten (43 Prozent). Dennoch habe die stärkere Nachfrage nach Ratenaussetzungen ab Quartal 2 nachgelassen.

4.2.3.10 Immobilienverzehrkredite

67 Prozent der Bankenverbände teilten mit, ihre Mitgliedsunternehmen böten keine Immobilienverzehrkredite an. Als Grund nannten die Bankenverbände, dass die Kosten-Nutzen-Relation für Verbraucher*innen nicht attraktiv sei. 31 Prozent der Schuldnerberatungsstellen und der Verbraucherverbände teilten mit, dass bei ihnen in der Beratung Kund*innen mit einem Immobilienverzehrkredit eine Beratung gesucht haben.

Der Bedarf von Senior*innen, ab dem Eintritt in die Rente eine vorhandene Immobilie z.B. für die Lebenshaltung, Instandhaltung oder eine Modernisierung in liquides Vermögen umzuwandeln, wurde allenfalls als teilweise bestehend (31 Prozent) oder als häufig bestehend (15 Prozent) eingeschätzt. Zu 46 Prozent wurden die Immobilienverzehrkredit für Senior*innen als eine sinnvolle oder teils sinnvolle Alternative betrachtet; dennoch wurde auf das Erfordernis einer umfassenden, unabhängigen und neutralen Aufklärung der Verbraucher*innen hingewiesen.

Nach beinahe einem Fünftel der Teilnehmer*innen (19 Prozent) seien die Immobilienverzehrkredite keine sinnvolle Alternative für Senior*innen. Gründe seien das Interesse von Anbieter*innen an einer hohen Überbesicherung der Immobilie gerade bei hohen Immobilienwerten, ferner die Gefahr für Senior*innen, sich nach spätestens ein paar Jahren wieder in einem finanziellen Engpass zu befinden und den Vermögensgegenstand mit der Immobilie aus der Hand gegeben zu haben.

Tendenziell werden wohl mehr Risiken in der Produktgestaltung gesehen als Vorteile.

Folgende besondere Risiken wurden als immer vorhanden betrachtet: Verbot der Ablösung einer Leibrente durch Einmalbetrag, unangemessen niedrige Auszahlungen für Verbraucher*innen, geringes und überteuertes Angebot auf dem Markt – daher keine Vergleichsmöglichkeit, unterschiedliche juristische Konstruktionen zwischen unterschiedlichen Arten (z.B. zwischen Leibrente und Immobilienverzehrkredit), unseriöse Bewertung der Immobilie und Laufzeitberechnung, z.B. auf eine unrealistische Lebenserwartung mit geringen

monatlichen Auszahlungen, Erörterung individueller wirtschaftlicher Folgen unter Einbeziehung privater Umstände, Verlust der Immobilie.

Folgende besondere Risiken wurden als häufig vorhanden betrachtet: Überteuertes Angebot auf dem Markt, komplexe Vertragsgestaltung z.B. in Bezug auf Instandhaltungspflichten, steuerliche Folgen, Einschränkung der Nachfolgeregelungsmöglichkeiten, Verlust der Immobilie, zu kurz berechneter Lebensdauer, schwierige Risikoeinschätzung und Vergleichsberechnung.

Folgende besondere Risiken wurden als teilweise vorhanden betrachtet: Mangel an verständlichen Informationen für Kreditnehmer*innen über Pflichten und Risiken, Kündigungen, Aufklärungspflichten, Kreditrückzahlung zu Lebzeiten, Verbrauch der Immobilie vor Ableben, keine Verkaufsmöglichkeit beim Wechsel zur stationären Pflege der Kreditnehmer*innen.

Schließlich wurde vom Verband der Kreditvermittler ein Bedarf zur gesetzlichen Regulierung zu finanzmathematischen und vertraglichen Aspekten geäußert und auf die Notwendigkeit einer verbindlichen Vereinbarung zur Instandhaltung hingewiesen, um einen höheren Kreditbetrag zu ermöglichen.

4.2.4 Einzelperspektiven der Stakeholder

Die Umsetzung der WIKR in deutsches Recht betraf mehrere Stakeholder, die die Wirkungen der neuen gesetzlichen Regelung zur Kreditwürdigkeitsprüfung 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 Immobiliar-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 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.

4.2.4.1 Verbraucher*innen und Verbraucherverbände

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

Die Verbraucherbefragung zeigt, dass Verbraucher*innen für ein Immobiliardarlehen ihre Hausbank bevorzugen.[21] Weitere Kreditanfragen bei anderen Kreditanbieter*innen finden überwiegend nicht statt.[22] Die wenigen weiteren Kreditanfragen bei anderen Kreditinstituten bezwecken grundsätzlich einen Konditionenvergleich.[23] Bei den Immobilienkrediten handelt es sich überwiegend um eine Erstfinanzierung. Immerhin bei einem Fünftel der Immobilienkredite handelt es sich um ein Anschlussdarlehen oder eine Prolongation.[24]

Ein überwiegender Teil von Verbraucherverbänden (69 Prozent) 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.[25] In diesem Zusammenhang hielt die Hälfte der Verbraucherverbände eine mangelhafte Kreditwürdigkeitsprüfung für eine Ursache von notleidenden Immobilienkrediten.[26] Aus Sicht der Verbraucherverbände ist die Zahl der Fälle, bei denen der Immobilienkredit als Hauptauslöser der finanziellen Überforderung gesehen werden kann, seit Umsetzung der WIKR grundsätzlich gleich geblieben.[27] Lediglich 15 Prozent der Verbraucherverbände sind der Meinung, die Kreditwürdigkeitsprüfung 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 (46 Prozent) äußerten, der Zweck sei nicht hinreichend erfüllt.[28]

Circa ein Drittel der Verbraucherverbände berichteten von vermehrten Kreditablehnungen seit der Umsetzung der WIKR.[29] Vor allem Rentner*innen/Senior*innen gehörten diesbezüglich zu den Ratsuchenden bei Verbraucherverbänden.[30] 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.[31] Als Zeitpunkt der Erleichterung beim Kreditzugang sahen die Verbraucherverbände entweder seit dem 17.07.2017 oder etwa seit 2019.[32]

Als die wichtigsten Ursachen einer finanziellen Überforderung von Verbraucher*innen mit einem Immobilienkredit betrachten die Verbraucherverbände besondere Risiken, die sich realisiert haben (77 Prozent), auf das Einkommen/die Ausgaben bezogene, unvorhersehbare Ereignisse (62 Prozent), zu knapp bemessener Spielraum (54 Prozent) und auf die Immobilie bezogene Ereignisse (31 Prozent). Im Übrigen erklärten die Verbraucherverbände unter „Sonstigem“, dass hundert- oder mehrprozentige Baufinanzierungen ohne Eigenkapital ein besonderes Risiko der finanziellen Überforderung darstellen. Zusätzlich dazu werden bei der Kreditberatung die Kreditformen nicht nach dem individuellen Bedarf der Verbraucher*in ausgerichtet; d.h. die nicht bedarfsgerecht gestalteten Finanzierungen begründen, somit auch ein besonderes Risiko für eine

[21] forsa, Verbraucherbefragung, 29.10.2020, Frage A3B, S. 4.
[22] forsa, Verbraucherbefragung, 29.10.2020, Frage A4A, S. 7.
[23] forsa, Verbraucherbefragung, 29.10.2020, Frage A4B und A5, S. 8 f.
[24] forsa, Verbraucherbefragung, 29.10.2020, Frage A2, S. 2.
[25] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v1_1, S. 1.
[26] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v1_4b, S. 3.
[27] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v1_5b, S. 3.
[28] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v3_1, S. 21.
[29] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v1_3a, S. 3.
[30] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v1_5a, S. 4.
[31] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v1_6a, S. 5.
[32] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v1_7a, S. 5.

finanzielle Überforderung. Zu guter Letzt wurde zu Bedenken gegeben, dass in den vorvertraglichen Gesprächen die Belastungen aus dem Kreditverhältnis für die Verbraucher*innen i.d.R. geringer prognostiziert werden, als sie sich nachher realisieren. Insbesondere wenn der Kreditbetrag in der Laufzeit des Kreditverhältnisses nicht in vollem Umfang getilgt wird, beinhalten solche Kredite aufgrund langer Laufzeiten und Zinsänderungen das Risiko einer finanziellen Überforderung.[33] Als die Formen des Immobiliarkredits, die das Risiko einer finanziellen Überforderung besonders erhöhen, nennen die Verbraucherverbände die Bauspar-Sofortfinanzierung (77 Prozent), endfällige Darlehen (69 Prozent) und Fremdwährungskredite (62 Prozent).[34]

Als künftige und zu erwartende Ereignisse bzw. Veränderungen in der Lebenssituation der Kreditnehmer*innen, die in der KWP Berücksichtigung finden sollten, nennen die Verbraucherverbände Familiengründung, Elternzeit und Wechsel von Teilzeit in Vollzeit oder umgekehrt (jeweils 69 Prozent) sowie Vorruhestand/Ruhestand (62 Prozent). Ferner erläuterte ein Verbraucherverband unter „Sonstigem“, dass Instandhaltungsmaßnahmen ein künftiges Ereignis darstellen und zu berücksichtigen seien.[35] Für die im Rahmen der KWP zu ermittelnde Prognose erachten die Verbraucherverbände Unterschiede für sinnvoll in Abhängigkeit von Verwendungszweck (77 Prozent), Eigenmittel (54 Prozent) und Finanzierungshöhe sowie Beleihungswert (jeweils 46 Prozent).[36]

Zur Rolle des Immobilienwerts in der KWP äußerten lediglich 8 Prozent der Verbraucherverbände, dass dieser in der KWP nicht berücksichtig werden sollte. Zu 23 Prozent wurde die Berücksichtigung des Immobilienwertes für alle Verbraucher*innengruppen oder für Senior*innen, angehende Familien und Selbständige/Freiberufler*innen sowie zu 8 Prozent als Ausgleich für ein schwankendes Einkommen für sinnvoll erklärt. Unter „Sonstigem“ wiesen die Verbraucherverbände darauf hin, dass der Immobilienwert mit Bezug auf die Höhe des Gesamtfinanzierungsbedarfs eine Rolle spiele. Wenn bei einem Verkauf der Immobilie der Verkaufserlös nicht ausreicht, die Darlehensverbindlichkeiten zurückzuführen, stellt dies ein erhebliches Risiko (auch Leverage-Risiko genannt) für die Verbraucher*innen dar. Folglich halten die Verbraucherverbände es für erforderlich, dass Verbraucher*innen auf dieses Risiko explizit hingewiesen werden sollten.[37]

Die noch zu klärenden Unsicherheiten in der Anwendung der gesetzlichen Bestimmungen bestehen nach Ansicht der Verbraucherverbände vor allem bei den Rechtsfolgen einer mangelhaften Kreditwürdigkeitsprüfung (86 Prozent) und beim schwankenden Einkommen (29 Prozent). Ferner existiert lediglich nach Verbraucherverbänden Klärungsbedarf im Falle einer Darlehenserhöhung bezogen auf den Nettodarlehensbetrag oder auf noch offenen Restbetrag, im Falle des Lebensunterhalts und der Transparenz bzw. Schwierigkeiten bei der Erkennung eines Verstoßes gegen gesetzliche Pflichten zur KWP.[38] 31 Prozent der Verbraucherverbände äußerten sich gegen den Einbezug des schwankenden Einkommens in die KWP, 39 Prozent dafür. Ferner gaben Verbraucherverbände unter „Sonstigem“ zu Bedenken, dass lediglich gesicherte und stabile Zusatzzahlungen berücksichtigt werden sollten und dabei nicht nur schwankende Einnahmen, sondern auch schwankende Ausgaben einzubeziehen sind.[39]

[33] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v2_1a, S. 9.
[34] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v2_2a, S. 10.
[35] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v2_3a, S. 10.
[36] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v2_7a, S. 13.
[37] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v2_8a, S. 13.
[38] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v3_3, S. 22.
[39] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v3_5, S. 23.

Dem Leitgedanken der Prognoseberechnung, nach dem umso mehr auf die Zukunft im Vergleich zur Gegenwart abzustellen ist, je individueller der Eintritt des Risikos ist und je frühzeitiger die künftigen Ereignisse eintreten (z.B. Ruhestand in 10 Jahren), stimmt beinahe die Hälfte der Verbraucherverbände zu (46 Prozent). Bei der teilweisen Zustimmung (8 Prozent) äußerten die Verbraucherverbände, dass ein solcher Grundsatz lediglich bei höheren Kreditsummen Anwendung finden sollte, dagegen bei Kleinkrediten ein solcher Bedarf nicht bestehe.[40]

Schließlich hält beinahe die Hälfte der Verbraucherverbände die vorgegebenen und pauschalen Relationswerte oder Obergrenzen in Bezug auf Bonitätsindikatoren für die Kreditwürdigkeitsprüfung für nicht sinnvoll. Für sinnvoll gehalten werden solche Maßnahmen lediglich von 23 Prozent der Verbraucherverbände.[41] Diese Verbraucherverbände präferieren eindeutig die Relationswerte für monatliche Kreditverpflichtungen zu Einkommen (100 Prozent) und halten den „loan to value“ (33 Prozent) sowie den Zeitraum der Amortisation (33 Prozent) auch für sinnvoll.[42]

4.2.4.2 Schuldnerberatungsstellen

An den Umfragen haben 28 Schuldnerberatungsstellen teilgenommen. Diese geringe Rücklaufquote bei Schuldnerberatungsstellen mag überraschen. Allerdings ist hier zu bedenken, dass sich viele Schuldner*innen mit einer Immobilienfinanzierung bei etwaigen Zwangsvollstreckungsmaßnahmen vielmehr an eine/n Rechtsanwält*in statt an die Schuldnerberatungsstellen wenden.

Beinahe die Hälfte der Schuldnerberatungsstellen (43 Prozent) ist der Meinung, es habe 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.[43] In diesem Zusammenhang betrachtete die Hälfte der Schuldnerberatungsstellen eine mangelhafte Kreditwürdigkeitsprüfung für als Ursache für notleidende Immobilienkredite.[44] Nach einem Drittel der Schuldnerberatungsstellen ist die Zahl der Fälle, bei denen der Immobilienkredit als Hauptauslöser der finanziellen Überforderung gesehen werden kann, seit Umsetzung der WIKR gleich geblieben; lediglich 18 Prozent der Schuldnerberatungsstellen berichteten von einer Verringerung.[45] Bloß 7 Prozent der Schuldnerberatungsstellen ist der Meinung, die Kreditwürdigkeitsprüfung 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 (43 Prozent) äußerten, der Zweck sei nicht hinreichend erfüllt.[46] 18 Prozent der Schuldnerberatungsstellen berichteten von vermehrten Kreditablehnungen seit der Umsetzung der WIKR.[47] Vor allem befristet Beschäftigte (38 Prozent), Selbständige und Rentner*innen/Senior*innen (jeweils 25 Prozent) gehörten zu den Ratsuchenden bei Schuldnerberatungsstellen.[48] Die Schuldnerberatungsstellen empfinden keine Erleichterung beim Kreditzugang infolge der nationalen Regulierungsmaßnahmen.[49]

[40] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v3_6, S. 24.
[41] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v3_8, S. 24.
[42] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v3_9, S. 25.
[43] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v1_1, S. 1.
[44] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v1_4b, S. 3.
[45] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v1_5b, S. 3.
[46] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v3_1, S. 21.
[47] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v1_3a, S. 3.
[48] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v1_5a, S. 4.
[49] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v1_6a, S. 5.

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 (82 Prozent), den zu knapp bemessenen Spielraum (79 Prozent) und Konsumentenkredite (39 Prozent).[50] Als Formen des Immobiliarkredits, die das Risiko einer finanziellen Überforderung besonders erhöhen, nennen die Schuldnerberatungsstellen endfällige Darlehen (64 Prozent), Bauspar-Sofortfinanzierung (50 Prozent), Umschuldungen (43 Prozent), Kredite mit variabler Verzinsung (18 Prozent) und echte Abschnittsfinanzierungen (11 Prozent).[51]

Als künftige und zu erwartende Ereignisse bzw. Veränderungen in der Lebenssituation der Kreditnehmer*innen, die in der KWP Berücksichtigung finden sollten, nennen die Schuldnerberatungsstellen Familiengründung (68 Prozent), Vorruhestand/Ruhestand (62 Prozent), Elternzeit (50 Prozent), Wechsel von Teilzeit in Vollzeit oder umgekehrt (43 Prozent) sowie Pflege Angehöriger (39 Prozent).[52]

Zur Rolle des Immobilienwerts in der KWP äußerten 25 Prozent der Schuldnerberatungsstellen die Auffassung, dass dieser in der KWP nicht berücksichtig werden sollte. Zu 21 Prozent wurde die Berücksichtigung des Immobilienwertes für alle Verbraucher*innengruppen oder für Senior*innen, angehende Familien und Selbständige/Freiberufler*innen sowie zu 18 Prozent als Ausgleich für ein schwankendes Einkommen oder als Ausgleich für ein geringes Einkommen für sinnvoll erklärt.[53]

64 Prozent der Schuldnerberatungsstellen äußerten sich gegen den Einbezug des schwankenden Einkommens in die KWP, lediglich 25 Prozent dafür, falls eine Glättung durch das monatliche Durchschnittseinkommen vorgenommen würde.[54]

Dem Leitgedanken der Prognoseberechnung, wonach der Zukunft im Vergleich zur Gegenwart umso größere Bedeutung zukommen sollte, je individueller der Eintritt des Risikos ist und je frühzeitiger die künftigen Ereignisse eintreten (z.B. Ruhestand in 10 Jahren), stimmt ein überwiegender Teil der Schuldnerberatungsstellen (71 Prozent) zu. Bei der teilweisen Zustimmung (7 Prozent) äußerten die Schuldnerberatungsstellen, dass neben den negativen Ereignissen auch positive Ereignisse berücksichtigt werden sollten.[55]

Schließlich halten 39 Prozent der Schuldnerberatungsstellen vorgegebene und pauschale Relationswerten oder Obergrenzen für die Kreditwürdigkeitsprüfung für sinnvoll.[56] Diese Schuldnerberatungsstellen präferieren dabei eindeutig Relationswerte für monatliche Kreditverpflichtungen zu Einkommen (100 Prozent) oder die Schuldendienstquote (73 Prozent) und halten „loan to value“ (45 Prozent) sowie den Zeitraum der Amortisation (27 Prozent) oder eine Kombination dieser Relationswerten (18 Prozent) ebenfalls für sinnvoll.[57]

[50] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v2_1a, S. 9.
[51] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v2_2a, S. 10.
[52] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v2_3a, S. 10.
[53] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v2_8a, S. 13.
[54] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v3_5, S. 23.
[55] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v3_6, S. 24.
[56] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v3_8, S. 24.
[57] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v3_9, S. 25.

4.2.4.3 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.[58] Ebenfalls war kein einziger der sechs Bankenverbände der Meinung, es hätte diesbezügliche Defizite bei Immobilienkrediten vor Umsetzung der WIKR gegeben.[59] 51 Prozent der Banken und 83 Prozent der Bankenverbände sind der Meinung, dass die Kreditwürdigkeitsprüfung in der aktuellen rechtlichen Gestalt und Bankpraxis hinreichend den Zweck erfüllt, Verbraucher*innen wirksam vor Überschuldung zu schützen.[60]

Infolge der Änderungen bzw. Anpassungen bei der Kreditwürdigkeitsprüfung mussten 40 Prozent der Banken, insbesondere Privatbanken (56 Prozent), vermehrt Kreditanträge ablehnen.[61] 83 Prozent der Bankenverbände haben auch von vermehrten Kreditablehnungen berichtet.[62] Der Grund bei der Ablehnung war einerseits die Rechtsunsicherheit in der Anwendung der neuen Vorschriften (51 Prozent), andererseits die mangelnde Kreditwürdigkeit der Verbraucher*innen (49 Prozent).[63] Dabei wurden folgende Verbraucher*innengruppen als besonders betroffen betrachtet: Senior*innen (zu 91 Prozent bzw. 100 Prozent), Fremdwährungskredite (Grenzpendler) (zu 45 Prozent bzw. 40 Prozent), befristet Beschäftigte (zu 41 Prozent bzw. 60 Prozent), junge, angehende Familien (zu 41 Prozent bzw. 100 Prozent) und Selbständige (zu 18 Prozent bzw. 40 Prozent).[64] Nach der Mehrheit der Banken haben diese Wirkungen durch die Nachjustierungsmaßnahmen 2017 und 2018 abgenommen. Dies gilt insbesondere für Senior*innen (zu 92 Prozent).[65]

Bei der Kreditwürdigkeitsprüfung finden folgende künftige Ereignisse besonders Berücksichtigung: Vorruhestand, Ruhestand (zu 92 Prozent bzw. 100 Prozent), Dauer der Elternzeit (zu 88 Prozent bzw. 100 Prozent), Wechsel von Teilzeit in Vollzeit oder umgekehrt von Vollzeit in Teilzeit (zu 79 Prozent bzw. 100 Prozent), Familiengründung (zu 76 Prozent bzw. 67 Prozent), Pflege Angehöriger (zu 40 Prozent bzw. 83 Prozent), Zuteilung eines Sparvertrags, Erbe (zu 40 Prozent bzw. 83 Prozent), Sabbaticals (zu 34 Prozent bzw. 83 Prozent) und Gehaltserhöhung (zu 27 Prozent bzw. 83 Prozent).[66]

Die Banken berücksichtigen Wertsteigerungen der Immobilie tendenziell nicht (66 Prozent). Wenn sie Berücksichtigung finden, werden sie für den Ausbau bzw. Modernisierungen (29 Prozent), für Instandhaltungen (24 Prozent), weniger für den Neubau (12 Prozent) mit einbezogen.[67] Werden Wertsteigerungen berücksichtigt, so überwiegend im Vermögen (29 Prozent) oder Wert der Kreditsicherheit (12 Prozent), ebenso als Ausgleich für ein schwankendes Einkommen (24 Prozent), dennoch weniger als Ausgleich für ein geringes Einkommen (9 Prozent).[68]

[58] forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage A1, S. 1.
[59] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v1_1, S. 1.
[60] forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage D2A, S. 45; *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v3_1, S. 21.
[61] forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage A5, S. 6.
[62] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v1_3a, S. 3.
[63] forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage A6A, S. 7.
[64] forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage A8, S. 10; *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v1_5a, S. 4.
[65] forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage A9A, A9B, S. 11 f.; *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v1_6a, v1_7a, S. 5.
[66] forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage B1C, S. 24; *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v2_3a, S. 10.
[67] forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage B8A, S. 35.
[68] forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage B8B, S. 36.

Ein überwiegender Teil von Banken nutzt standardisierte Verfahren gemäß § 2 Abs. 3 ImmoKWPLV bei der Kreditwürdigkeitsprüfung (71 Prozent).[69] Dabei werden folgende Kriterien standardisiert mit einbezogen: Kein negativer Schufa-Eintrag (90 Prozent bzw. 33 Prozent), Kostenpauschalen für Lebensführung (67 Prozent), maximale Schuldendienstquote (52 Prozent bzw. 0 Prozent), Limit für das Verhältnis von Einkommen zu Gesamtkreditverpflichtung (49 Prozent bzw. 0 Prozent), Limit für das Verhältnis von Kredithöhe zu Einkommen (39 Prozent bzw. 17 Prozent), durchschnittliche Lebenserwartung (33 Prozent), durchschnittliches Renteneintrittsalter (33 Prozent).[70] Ein überwiegender Teil der Banken (63 Prozent) und der Bankenverbände (83 Prozent) betrachtet Regulierungsmaßnahmen als nicht sinnvoll, die vorgegebene Relationswerte oder Obergrenzen für die Kreditwürdigkeitsprüfung vorsehen würden.[71] Diejenigen, die solche Werte für sinnvoll erachten, beziehen sich auf den loan to value (77 Prozent bzw. 100 Prozent), auf das Verhältnis von monatlichen Kreditverpflichtungen zu Einkommen (77 Prozent), die Schuldendienstquote (77 Prozent) und den Amortisationszeitraum (53 Prozent bzw. 100 Prozent).[72]

Dagegen wechselt ein überwiegender Teil von Banken (76 Prozent) in folgenden Fällen auf eine Einzelfallbetrachtung: Absehbarkeit künftiger Ereignisse oder Veränderungen in der Lebenssituation (91 Prozent), Knappheit der Erfüllung der Kreditvergabekriterien von dem/der Kreditnehmer*in (74 Prozent), Bekanntheit des/der Kreditnehmer*in (50 Prozent), Vorliegen eines Darlehensvertrages oberhalb des Grenzwertes (39 Prozent).[73] Bei der Kreditwürdigkeitsprüfung macht es einen Unterschied (57 Prozent), wenn der/die Verbraucher*in mit der Bank bereits in einer Vertragsbeziehung steht (z.B. Girokonto).[74]

Banken berücksichtigen in der Prognoseentscheidung der Kreditwürdigkeitsprüfung Unterschiede in Abhängigkeit von der Finanzierungshöhe (49 Prozent bzw. 17 Prozent), vom Beleihungswert (37 Prozent bzw. 0°Prozent), von den Eigenmitteln (36 Prozent bzw. 17 Prozent), vom Verwendungszweck (30 Prozent bzw. 17 Prozent) und von der Kreditform (15 Prozent bzw. 17 Prozent). 27 Prozent der Banken und 50 Prozent der Bankenverbände berücksichtigen entweder keine risikoadjustierten Unterschiede oder halten die gesetzlichen Vorgaben bezüglich risikoadjustierter Unterschiede für nicht sinnvoll.[75]

Die Banken (65 Prozent) und Bankenverbände (100 Prozent) berichteten, dass sich der Aufwand für die Bearbeitung des Kreditantrages seit Umsetzung der WIKR erhöht hat.[76] Folgende Ursachen wurden für den erhöhten Aufwand genannt: Einholung von mehr Informationen und eine aufwendigere Prognose-Berechnung (jeweils 100 Prozent), Veränderung des IT-Einsatzes und intensivere Dokumentation (jeweils 86 Prozent). Unter „Sonstigem“ haben die Bankenverbände den internen Abstimmungsbedarf wegen der Auslegung der WIKR auch als eine Ursache für den erhöhten Aufwand genannt.[77]

Die drei wichtigsten Ursachen der finanziellen Überforderung von Ratsuchenden mit einem Immobilienkredit sind nach der Ansicht der Bankenverbände auf das Einkommen/die Ausgaben bezogene, unvorherseh-

[69] forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage B4A, S. 28.
[70] forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage B4B, S. 29; *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v2_4a, S. 11.
[71] forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage D4A, S. 48; *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v3_8, S. 24.
[72] forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage D4B, S. 49; *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v3_9, S. 25.
[73] forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage B5A, B5B, S. 30 f.
[74] forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage B3, S. 27.
[75] forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage B12, S. 40; *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v2_7a, S. 13.
[76] forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage A13A, S. 20; *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v1_9a, S. 6.
[77] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v1_10a, S. 7.

bare Ereignisse (83 Prozent), auf die Immobilie bezogene Ereignisse (67 Prozent) und wirtschaftliche Auswirkungen infolge der Covid-19-Pandemie (17 Prozent).[78] Die Formen des Immobiliarkredits, die das Risiko einer finanziellen Überforderung erhöhen, sind nach der Ansicht der Bankenverbände Fremdwährungskredite (50 Prozent), endfällige Darlehen (33 Prozent) und echte Abschnittsfinanzierungen sowie Kredite mit variabler Verzinsung (jeweils 17 Prozent). Bauspar-Sofortfinanzierung und Umschuldungen wurden von keinem Bankenverband als risikoerhöhend betrachtet, obwohl diese Kreditformen von anderen Stakeholdern genannt wurden. Zu guter Letzt teilten 50 Prozent der Bankenverbände mit, dass keine von diesen Formen des Immobiliarkredits das Risiko einer finanziellen Überforderung erhöhen.[79]

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 (74 Prozent bzw. 20 Prozent), KWP für mehrere Darlehensnehmer*innen (58 Prozent bzw. 100 Prozent), Berücksichtigung der Wertsteigerungen (58 Prozent bzw. 20 Prozent), 10-prozentige Darlehenserhöhung bezogen auf Nettodarlehensbetrag oder auf noch offenen Restbetrag (39 Prozent bzw. 20 Prozent), überlegenes Wissen (20 Prozent) und Berücksichtigung schwankenden Einkommens (20 Prozent).[80] Für den Einbezug eines schwankenden Einkommens sprachen sich 67 Prozent der Bankenverbände aus. Bankenverbände äußerten sich unter „Sonstigem“ auch für den Einbezug, wenn die Zusatzzahlung gesichert ist. Ansonsten haben sie zu Bedenken gegeben, dass Zusatzzahlungen für Sondertilgungen in Betracht kommen könnten.[81] Mit „überlegenem Wissen“ werden die Informationen, die der Bank infolge ihrer Geschäftspraxis zur Verfügung stehen und kein Allgemeinwissen sind, zum Ausdruck gebracht. Wenn beispielsweise eine Bank Informationen über die finanzielle Lage eines Bauträgers hat, weil sie das Konto des Bauträgers führt, wird dies als „überlegenes Wissen“ bezeichnet.

Der Leitlinie für die Prognoseberechnung, dass die Zukunft im Vergleich zur Gegenwart umso größere Bedeutung hat, je individueller der Eintritt des Risikos ist und je frühzeitiger die künftigen Ereignisse eintreten (z.B. Ruhestand in 10 Jahren), stimmt ein überwiegender Teil der Bankenverbände nicht zu (67 Prozent). Bei der teilweisen Zustimmung (17 Prozent) äußerten die Bankenverbände, dass der Grundsatz sinnvoll ist, dennoch die Komplexität des Prozesses erhöhen würde.[82]

4.2.4.4 Verband der Kreditvermittler

An den Umfragen hat ein Verband der Kreditvermittler teilgenommen. Die Ergebnisse der forsa-Verbraucherbefragung zeigen, dass die Verträge zum Immobilienkredit zwar überwiegend ohne Beteiligung eines/einer Kreditvermittler*in (70 Prozent) abgeschlossen werden; dennoch rund ein Drittel mit der Beteiligung eines/einer Kreditvermittler*in.[83] Dies zeigt, dass die Kreditvermittler*innen für Immobilienfinanzierungen durchaus von Bedeutung sind.

Der Verband der Kreditvermittler ist der Meinung, dass es 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.[84] Der Verband der Kreditvermittler ist des Weiteren der Meinung,

[78] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v2_1a, S. 9.
[79] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v2_2a, S. 10.
[80] forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage D1B, S. 44; *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v3_3, S. 22.
[81] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v3_5, S. 23.
[82] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v3_6, S. 24.
[83] forsa, Verbraucherbefragung, 29.10.2020, Frage A3C, S. 5.
[84] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v1_1, S. 1.

die Kreditwürdigkeitsprüfung in der aktuellen rechtlichen Gestalt und Bankpraxis erfülle den Zweck hinreichend, Verbraucher*innen wirksam vor einem überfordernden Immobilienkredit und damit vor Überschuldung zu schützen.[85]

Der Verband der Kreditvermittler berichtete von vermehrten Kreditablehnungen seit der Umsetzung der WIKR.[86] 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.[87] Der Verband der Kreditvermittler 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.[88]

Als die wichtigsten Ursachen einer finanziellen Überforderung von Verbraucher*innen mit einem Immobilienkredit betrachte der Verband der Kreditvermittler unvorhersehbare Ereignisse bezogen auf das Einkommen/die Ausgaben, den zu knapp bemessenen Spielraum und die Ereignisse bezogen auf die Immobilie.[89] 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.[90]

Der Verband der Kreditvermittler bevorzugt eine individualisierte KWP statt standardisierter Verfahren i.S. des § 2 Abs. 3 ImmoKWPLV, obwohl durchschnittliche Lebenserwartung und durchschnittliches Renteneintrittsalter für sinnvoll als standardisierte Bonitätsindikatoren betrachtet werden.[91] Diese Ansicht hat der Verband der Kreditvermittler wiederholt, als er gefragt wurde, ob im Hinblick auf die im Rahmen der KWP zu ermittelnden Prognose Unterschiede sinnvoll sind. Unter „Sonstigem“ hat der Verband der Kreditvermittler betont, dass individuelle Kriterien des Verbrauchers Berücksichtigung finden sollten.[92]

Zur Rolle des Immobilienwerts in der KWP äußerte der Verband der Kreditvermittler, dass dieser in der KWP als Ausgleich für ein schwankendes oder geringes Einkommen berücksichtigt werden sollte.[93] Etwaige Wertsteigerungen der Immobilie sollten nach der Ansicht des Verbandes der Kreditvermittler für Ausbau/Modernisierungen, für Renovierungen/Instandhaltungsmaßnahmen und für Neubau in der Kreditwürdigkeitsprüfung Berücksichtigung finden. Unter „Sonstigem“ erläuterte der Verband im Übrigen, dass Wertsteigerungen beim Neubau erst nach fünf Jahren berücksichtigt werden sollten.[94]

Der Verband der Kreditvermittler äußerte sich gegen den Einbezug eines schwankenden Einkommens in die KWP.[95]

[85] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v3_1, S. 21.
[86] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v1_3a, S. 3.
[87] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v1_5a, S. 4.
[88] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v1_6a, S. 5.
[89] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v2_1a, S. 9.
[90] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v2_2a, S. 10.
[91] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v2_4a, S. 11.
[92] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v2_7a, S. 13.
[93] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v2_8a, S. 13.
[94] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v2_9, S. 14.
[95] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v3_5, S. 23.

Der Leitlinie für die Prognoseberechnung, dass die Zukunft im Vergleich zur Gegenwart umso mehr Bedeutung hat, je individueller der Eintritt des Risikos ist und je frühzeitiger die künftigen Ereignisse eintreten (z.B. Ruhestand in 10 Jahren), stimmt der Verband der Kreditvermittler zu.[96]

Der Verband der Kreditvermittler hält vorgegebene und pauschale Relationswerte oder Obergrenzen für die Kreditwürdigkeitsprüfung für nicht sinnvoll.[97]

Der Verband der Kreditvermittler hat ebenfalls berichtet, dass sich der Aufwand für die Bearbeitung des Kreditantrages seit Umsetzung der WIKR erhöht hat.[98] Als Ursachen für den erhöhten Aufwand hat der Verband Einholung von mehr Informationen, aufwendigere Prognose-Berechnung, Veränderung des IT-Einsatzes und intensivere Dokumentation genannt.[99]

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, schwankendem Einkommen, Auswirkungen eines negativen Zinssatzes und Besonderheiten bei der Beteiligung von Kreditvermittler*innen.[100]

4.3 Empirische Analyse

4.3.1 Überblick

Die Wirkungen der WIKR hängen entscheidend davon ab, wie die Banken die Rechtsvorschriften bei ihrer Kreditvergabeentscheidung berücksichtigen. Die **Kreditvergabepraxis** legt die Angebotsbedingungen fest, entscheidet also darüber, wessen Kreditantrag überhaupt geprüft wird, welche Kriterien für die Kreditwürdigkeit (Bonität) der Antragsteller*innen angewendet werden und welche Schlussfolgerungen daraus für die Kreditentscheidung und damit auch bei Annahme für die Konditionen gezogen werden. Somit wird die folgende empirische Analyse ein besonderes Augenmerk auf die Kreditvergabepraxis der Kreditinstitute richten.

Grundlage für Kennnisse darüber, wie die WIKR die Kreditvergabepraxis beeinflusst, liefert der in 4.3.2 vorgestellte Bank Lending Service (BLS) der Europäischen Zentralbank. Im Zentrum stehen dabei bankinterne Richtlinien (Kreditstandards), die als Leitschnur für die Kreditvergabeentscheidung dienen.

Mit der Umsetzung der WIKR soll ein wirksamer Beitrag dazu geleistet werden, Überschuldung zu vermeiden. Ein wichtiger Indikator für ein Überschuldungsrisiko stellt die Schuldendienstquote dar, die darüber Auskunft gibt, ob und inwieweit Kreditnehmer*innen in der Lage sind, den Schuldendienst aus eigener Kraft zu leisten. Steigt die Schuldendienstquote, so ist der/die Kreditnehmer*in weniger gut in der Lage, die Schuldenlast aus eigener Kraft zu tragen. Dementsprechend steigt also auch das Überschuldungsrisiko. Die KWP kann dazu beitragen, dies zu verhindern, indem durch eine sorgfältige Analyse der finanziellen Verhältnisse des/der Kreditantragsteller*in und die Berücksichtigung darauf Einfluss nehmender erwarteter zukünftiger

[96] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v3_6, S. 24.
[97] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v3_8, S. 24.
[98] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v1_9a, S. 6.
[99] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v1_10a, S. 7.
[100] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v3_3, S. 22.

Ereignisse die Wahrscheinlichkeit einer finanziellen Überforderung minimiert wird. Auf der Grundlage von Daten aus der Europäischen Verbrauchsstichprobe (EVS), die vom Statistischen Bundesamt bereitgestellt werden, werden in 4.3.3 Aussagen darüber gewonnen, wie sich die Schuldendienstquote deutscher Haushalte über die Zeitachse verändert hat und inwieweit hier Unterschiede zwischen Immobilien- und Konsumentenkrediten nach Einführung der WIKR erkennbar sind. Im Gegensatz zum BLS liefert die EVS zudem auch Informationen für unterschiedliche Schuldnergruppen.

Ergebnis einer KWP ist es, Kreditanträge abzulehnen, die eine Tragfähigkeit der Schuldenlast durch den/die Kreditantragsteller*in nicht erwarten lassen. Die gesetzlichen Vorgaben sehen dabei vor, diese Entscheidung auf der Grundlage einer sorgfältigen Analyse der finanziellen Verhältnisse unter Einbeziehung der Zukunft zu fällen. Inwieweit hierbei bestimmte Personengruppen mit bestimmten sozioökonomischen Merkmalen nach Umsetzung der WIKR mehr als andere betroffen sind, wird im Rahmen der empirischen Analyse anhand einer Untersuchung der Quote abgelehnter Kredite untersucht. Grundlage sind hierbei als Datenquellen die EVS und vor allem in 4.3.4 das Panel of Household Finance (PHF).[101] Letztgenanntes erlaubt es, aufgrund seiner Panel-Struktur eine ökonometrische Ursachen-Wirkungsanalyse durchzuführen.

Komplex wird die empirische Analyse allerdings dadurch, dass sämtliche zu untersuchenden Größen, also sowohl die Kreditvergabepraxis und damit Kreditentscheidung der Kreditinstitute, als auch die Schuldendienstquote und Quote abgelehnter Kredite durch eine Vielzahl von Faktoren bestimmt werden und nicht nur durch die KWP der Kreditinstitute. Z.B. hängt die Kreditvergabeentscheidung der Kreditinstitute nicht allein von der Bonität des/der individuellen Kreditantragsteller*in ab, sondern auch von der bankbetrieblichen Risikotoleranz. Vor allem aber Faktoren, die außerhalb des Entscheidungsbereichs der Stakeholder wie auch des Gesetzgebers, nämlich externe Faktoren, sind für die im Folgenden zu untersuchenden Variablen von Relevanz. Ihre Bedeutung wird in 4.3.5 erläutert.

Vor diesem durch hohe Komplexität geprägten Hintergrund und aufgrund von Defiziten bezüglich der Datenlage war es nicht realisierbar, die Wirkungseffektivität der gesetzlichen Vorgaben im Sinne von stringenten Ursache-Wirkungs-Ketten zu klären. Dennoch ist es gelungen, durch eine Gesamtschau der für die Kreditvergabepraxis relevanten Faktoren Tendenzaussagen zu gewinnen.

[101] Der BLS erlaubt ebenfalls, auf die Quote abgelehnter Kredite zu schließen. Allerdings handelt es sich dabei um eine makroökonomische Größe ohne Aufspaltung auf einzelne Personengruppen.

4.3.2 Die Entwicklung der Kreditvergabepraxis der Kreditinstitute anhand des Bank Lending Survey

4.3.2.1 Einführung

Der Bank Lending Survey (BLS)[102] ist eine seit 2003 quartalsweise Erhebung der Europäischen Zentralbank (EZB) zur Kreditvergabe von Banken und Sparkassen. Bei der Stichprobe handelt es sich nicht um ein Panel. Es werden also nicht bei jeder Umfrage die gleichen Institute gefragt, sondern die Zusammensetzung der Stichprobe ändert sich bei jeder Befragung erneut. Zudem ist die Stichprobenzahl seit der ersten Erhebung 2003 kontinuierlich gewachsen. 2003 wurden 90 Kreditinstitute aus 12 Staaten der Eurozone befragt. 2016 umfasste der Stichprobenumfang rund 140 Kreditinstitute aus 19 Staaten. Die Stichprobengröße für Deutschland belief sich 2008 noch auf 17 Kreditinstitute und stieg bis 2016 auf 34 Kreditinstitute an.[103]

Die Erhebung enthält 22 standardisierte Fragestellungen zur vergangenen und zukünftig erwarteten Kreditvergabe der Kreditinstitute bezogen auf Unternehmenskredite, Konsumentenkredite und Wohnungsbaukredite.[104] Obwohl in den Fragen des BLS nur nach „Wohnungsbaukrediten“ gefragt wird und dies suggerieren kann, dass die Zentralbank sich nur für Immobilienkredite interessiert, die dem Bau von Immobilien dienen, gehen wir davon aus, dass die Kreditinstitute die Frage so verstehen, dass alle Formen von Immobiliar-Verbraucherdarlehensverträgen gemeint sind. Entsprechend sind Immobiliar-Verbraucherdarlehensverträge eingeschlossen, die dem Kauf, der Sanierung und der Umschuldung dienen, nicht hingegen immobilienbesicherte Kredite für finanzierte Konsumausgaben ("zusätzliche Beleihung von Immobilien"), welcher der BLS unter „Konsumentenkrediten und sonstigen Kredite“ erfasst.[105] Zugleich wird davon ausgegangen, dass es sich bei den Fragen des BLS nach „Konsumentenkrediten“ um Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge handelt. Im Folgenden wird aus Gründen der Rückverfolgbarkeit für beide Kreditarten die Bezeichnung des BLS beibehalten.

Zweck der Erhebung ist es, der EZB ein umfassenderes Verständnis vom Transmissionsprozess der Geldpolitik zu vermitteln, bei dem im bankbasierten europäischen Finanzsystem Kreditinstitute und ihre Entscheidungen über die Kreditvergabe eine Schlüsselrolle spielen. Im Rahmen des Kreditvergabeprozesses legt der BLS dabei ein Augenmerk auf die bankinternen Kreditlinien (Kreditstandards), die jene Kriterien vorgeben, die eine Leitlinie für die individuelle Kreditvergabe darstellen. Neben der Kreditwürdigkeit des/der Antragsteller*in als einen Faktor, der über die bankbetriebliche Risikoeinschätzung den Kreditstandard festlegt, fragt die EZB mit dem Kostensatz der Kreditvergabe bei besonderer Beachtung des Refinanzierungssatzes, Bilanzrestriktionen vor allem auch aufgrund aufsichtsrechtlicher Vorgaben, Risikotoleranz und ferner mit dem herrschenden Wettbewerbsdruck weitere Faktoren ab. Die befragten Kreditinstitute können darüber hinaus weitere Einflussgrößen angeben, die ihre Kreditvergabeentscheidung leiten. Ein weiteres Augenmerk liegt auf den Kreditkonditionen, also die Kredithöhe, Kreditzinsen, Kreditnebenkosten und eventuelle Nebenvereinbarungen. Seit 2015 wird zudem die Veränderung des Anteils abgelehnter Kreditanträge erfragt.[106]

---

[102] Vgl. https://www.ecb.europa.eu/stats/ecb_surveys/bank_lending_survey/html/index.en.html (Letzter Zugriff 04.05.2021).
[103] Vgl. https://www.ecb.europa.eu/pub/pdf/scpops/ecbop179.en.pdf (Letzter Zugriff 04.05.2021).
[104] Zum Fragebogen, s. https://www.bundesbank.de/resource/blob/812038/9c31e1fd429716f3a1e7d06ff7c06961/mL/volkswirtschaft-bank-lending-survey-fragebogen-jan-2021-data.pdf (Letzter Zugriff 04.05.2021).
[105] Vgl. Frage 20 des Bank Lending Survey: https://www.bundesbank.de/resource/blob/602550/aec64dbeee988acd94abbb1307c87330/mL/bank-lending-survey-nettosaldo-data.pdf (letzter Zugriff 04.05.2021).
[106] Vgl. Deutsche Bundesbank, Monatsbericht 2016, Entwicklungen im Bank Lending Survey seit Beginn der Finanzkrise, S. 16.

Der Komplexität des Kreditvergabeprozesses Rechnung tragend bezieht der BLS auch Faktoren mit ein, die die Kreditnachfrage beeinflussen. Damit soll der Möglichkeit Rechnung getragen werden, dass die Kreditnachfrage selbst Einfluss auf die Kreditvergabebedingungen nehmen kann, aber auch Umgekehrtes zutreffen kann.[107] Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auf die gestiegene Bedeutung des allgemeinen niedrigen Zinsniveaus als Erklärungsfaktor. In Bezug auf Wohnimmobilien wird neben der Rolle des rechtlichen und steuerrechtlichen Rahmens nach der Bedeutung von Aussichten auf dem Wohnungsmarkt und der voraussichtlichen Preisentwicklung für Immobilien gefragt. Schließlich wird auch die Rolle eigener Ersparnisse für den Immobiliarkreditbedarf ermittelt.

Seit Beginn der Finanzkrise wird der Standardfragenkatalog durch Ad-hoc-Fragen ergänzt, die auf aktuelle Ereignisse sowie auf längere Zeiträume Bezug nehmen und somit auch unregelmäßiger gestellt werden. Im Zentrum steht dabei, wie die Lage auf den Finanzmärkten auf die Refinanzierungsbedingungen und die Kreditangebotspolitik der Kreditinstitute wirkt. In der nachfolgenden Analyse berücksichtigt werden dabei Fragen nach dem Niveau der Kreditstandards. Die zu einer größeren Aktualität gehörenden Fragen zum Zinssatz auf die Einlagenfazilität und die Einführung eines zweistufigen Verfahrens (Tiering-System) durch die EZB im Oktober 2019, Fragen zu notleidenden Krediten (non-performing loans) werden dagegen im Abschnitt 4.3.5 behandelt, wo es um die Effekte externer Ereignisse auf die Kreditvergabepraxis der Kreditinstitute geht, zu denen geldpolitische Maßnahmen und die Covid-19-Pandemie zweifelsfrei gehören.

Der BLS ist in besonderer Weise geeignet, um Aufschlüsse darüber zu erhalten, ob und wenn ja auf welche Weise die Umsetzung der WIKR in ihrer Wirkung auf die Kreditvergabepraxis durch andere – bankinterne und bankexterne - Faktoren überlagert wird. In Bezug auf die gestellten Forschungsfragen stehen hierbei die bankinternen Kreditrichtlinien (Kreditstandards) als auch die Quote der vollständig abgelehnten Kreditanträge im Zentrum.

Um dies zu ermöglichen, werden die Daten der qualitativen Erhebung in numerische Werte umgewandelt. Dazu bildet die EZB einen Diffusionsindex.[108] Beim Diffusionsindex bekommt jede Antwortkategorie eine Gewichtung, wird anschließend in ein Verhältnis zur Anzahl der Antworten gesetzt und mit hundert multipliziert. Wenn ein Kreditinstitut auf eine Frage, wie zum Beispiel zur Verschärfung der bankinternen Kreditrichtlinien (Kreditstandards) (Frage 10) antwortet, dass sich die Situation deutlich verschärft hat, dann erhält die Antwort den Wert +1 und eine leichte Verschärfung den Wert +0,5. Bei einer leichten Lockerung erhält die Antwort den Wert -0,5, bei einer deutlichen Lockerung den Wert -1 zugeordnet und bei keiner Veränderung der Wert 0. Alle Antwortwerte zu einer Frage werden daraufhin summiert und durch die Anzahl der Werte bzw. Anzahl der Antworten dividiert. Auf diese Weise ergibt sich ein Durchschnittswert der Antworten, welcher beispielsweise 0,14 beträgt.

Ist der Wert positiv, haben sich die Kreditstandards der Kreditinstitute im Durchschnitt der letzten drei Monate verschärft. Eine Verschärfung resultiert dabei entweder daraus, dass die Anzahl der Kreditinstitute, die ihre Kreditstandards verschärft haben, größer ist als die Anzahl der Kreditinstitute, die ihre Kreditstandards gelockert haben oder weil bei einem Teil der Kreditinstitute die Kreditstandards deutlich verschärft wurden, während im anderen Teil eine nur leichte Lockerung erfolgte.

[107] Vgl. ebd., S. 16.
[108] https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/diffusionsindex-29946 (Letzter Zugriff 04.05.2021).

Der Durchschnittswert, der immer in einem Intervall von -1 bis +1 liegt, wird mit 100 multipliziert und gibt die abgefragte prozentuale Veränderung wieder. Im oben genannten Beispiel beträgt der Wert dann also +14 Prozent. Inhaltlich kann dieser Wert so interpretiert werden, dass die befragten Kreditinstitute innerhalb der letzten drei Monate ihre internen Kreditrichtlinien (Frage 10) um durchschnittlich 14 Prozent verschärft haben. Umgekehrtes gilt im Falle eines negativen Wertes.

Formal wird der Diffusionsindex wie folgt berechnet[109]:

Diffusionsindex Angebot (gültig für Fragen 1 bis 4, 8, 10 bis 16, 21)

$$\left(\frac{\sum Antwortendeutlichverschärft + \frac{1}{2}\sum Antwortenleichtverschärft - \sum Antwortendeutlichgelockert - \frac{1}{2}\sum Antwortenleichtgelockert}{\sum Antworteninsgesamt}\right) * 100$$

$$= \left(\frac{\sum Antworten1 + \frac{1}{2}\sum Antworten2 - \sum Antworten5 - \frac{1}{2}\sum Antworten4}{\sum AntwortenzudieserFrageohneAngaben"nichtzutreffend"}\right) * 100$$

Diffusionsindex Nachfrage (gültig für Fragen 5, 6, 7, 9, 17, 18, 19, 20, 22)

$$\left(\frac{\sum Antwortendeutlichgestiegen + \frac{1}{2}\sum Antwortenleichtgestiegen - \sum Antwortendeutlichgesunken - \frac{1}{2}Antwortenleichtgesunken}{\sum Antworteninsgesamt}\right) * 100$$

$$= \left(\frac{\sum Antworten5 + \frac{1}{2}\sum Antworten4 - \sum Antworten1 - \frac{1}{2}\sum Antworten2}{\sum AntwortenzudieserFrageohneAngaben"nichtzutreffend"}\right) * 100$$

4.3.2.2 Ergebnisse des Bank Lending Survey für Deutschland: Standardfragen

4.3.2.2.1 Die Auswahl der Standardfragen

Die für die Beantwortung der Forschungsfragen wesentlichen Standardfragen des BLS betreffen die internen Kreditrichtlinien (Kreditstandards) der Kreditinstitute sowie die Quote der vollständig abgelehnten Kreditanträge, also die Fragen 10, 11, 17, 18 und 19. In Frage 10 wird die Veränderung der Kreditstandards der Kreditinstitute von Wohnungsbau- und Konsumentenkrediten erfragt. Frage 11 bezieht sich auf Veränderungen in den die Kreditstandards bestimmenden Faktoren.

Frage 17 bezieht sich auf die Veränderung der vollständig abgelehnten Kreditanträge bei Wohnungsbau- und Konsumentenkrediten und Frage 18 erhebt, wie sich die Nachfrage nach Wohnungsbau- und Konsumentenkrediten verändert hat. Frage 19 bezieht sich auf Faktoren, welche die Kreditnachfrage beeinflussen. Die Fragen beziehen sich immer auf Veränderungen innerhalb der vergangenen drei Monate im Vergleich zum vorherigen Quartal. Die fünf zentralen Fragen werden für eine bessere Nachvollziehbarkeit hier exemplarisch aufgeführt:

[109] Vgl. https://www.bundesbank.de/resource/blob/602602/3e2088e63e9239aeeea61a8753e59c0d/mL/volkswirtschaft-bank-lending-survey-fragebogen-auswertung-ergebnisse-data.xlsx (Letzter Zugriff 04.05.2021).

- **Kredite an private Haushalte, Frage 10:** *Wie haben sich die Kreditrichtlinien (credit standards) Ihres Hauses für die Gewährung von Krediten an private Haushalte in den letzten drei Monaten verändert? Bitte beachten Sie, dass diese Frage auf Veränderungen bei den Kreditrichtlinien zielt, und nicht auf deren Niveau.*
- **Kredite an private Haushalte, Frage 11:** *Wie haben sich folgende Faktoren in den letzten drei Monaten auf die Kreditrichtlinien (credit standards) Ihres Hauses für die Gewährung von Wohnungsbaukrediten an private Haushalte ausgewirkt (gemäß den Anmerkungen zur Frage 10)? Bewerten Sie bitte anhand der folgenden Skala, inwieweit die genannten Faktoren zur Verschärfung der Kreditrichtlinien beigetragen haben* (u.a. Refinanzierungskosten und bilanzielle Restriktionen, Wettbewerbssituation, Risikoeinschätzung, Risikotoleranz Ihrer Bank).
- **Kredite an private Haushalte, Frage 17:** *Wie hat sich in Ihrem Haus bei Kreditanträgen privater Haushalte der Anteil der vollständig abgelehnten Anträge (bezogen auf das Gesamtvolumen der Kreditanträge in der betreffenden Kreditkategorie) – abgesehen von den üblichen saisonalen Schwankungen – in den letzten drei Monaten verändert?*
- **Kredite an private Haushalte, Frage 18:** *Wie hat sich die Nachfrage nach Krediten an private Haushalte in Ihrem Haus in den letzten drei Monaten verändert (abgesehen von den üblichen saisonalen Schwankungen)? Diese Frage zielt auf den Finanzierungsbedarf der privaten Haushalte ab, unabhängig davon, ob tatsächlich ein Kredit gewährt wird.*
- **Kredite an private Haushalte, Frage 19:** *Wie haben sich folgende Faktoren in den letzten drei Monaten auf die Nachfrage privater Haushalte nach Wohnungsbaukrediten ausgewirkt (gemäß den Anmerkungen zur Frage 18)? Bewerten Sie bitte die genannten Faktoren …* (u.a. Finanzierungsbedarf/ Bestimmungsfaktoren der Kreditnachfrage oder angegebener Verwendungszweck, alternative Finanzierungsquellen für Wohneigentum).

Im BLS werden ausschließlich **Veränderungen** abgefragt. Dies führt in der grafischen Darstellung dazu, dass Änderungen im Niveau und etwaige Entwicklungen schwer zu erkennen sind. Aus diesem Grund wurden die Daten des BLS auf das erste Quartal 2016 indexiert und auf den Wert 100 festgelegt. Bei dieser Form der Indexierung sind die Veränderungen der einzelnen Quartale miteinander multipliziert, so dass die optische Darstellung und Erkennbarkeit von Trends erleichtert wird.

Die Festlegung auf den Wert 100 erfolgt im ersten Quartal 2016, weil die WIKR im März und damit im ersten Quartal 2016 umgesetzt wurde. Zu beachten ist, dass Änderungen, die im März eingetreten sind, erst in den Daten der Befragung aus April auftauchen und somit im zweiten Quartal. Veränderungen, die sich im zweiten Quartal ereignet haben, finden sich erst in den Daten vom dritten Quartal wieder usw. Hintergrund ist, dass die Kreditinstitute nicht über das Quartal befragt werden, in dem die Befragung stattfindet, sondern über die Entwicklung des vorherigen Quartals Auskunft geben sollen.[110]

Im Folgenden werden mit Blick auf die Forschungsfragen die Ergebnisse des BLS für Deutschland im Zeitraum vom vierten Quartal 2002 bis zum zweiten Quartal 2020 dargestellt.

[110] https://www.bundesbank.de/resource/blob/602650/3a54fcef5fe02e1a2f120714d8a655f8/mL/volkswirtschaft-bank-lending-survey-fragebogen-erlaeuterungen-2020-data.pdf (Letzter Zugriff 04.05.2021).

4.3.2.2.2 Entwicklung der internen Kreditrichtlinien vom vierten Quartal 2002 bis zum zweiten Quartal 2020 („Kreditstandards“)

Abbildung 2 vergleicht die Entwicklung der Kreditstandards der Kreditinstitute für Wohnungsbaukredite mit den Kreditstandards für Konsumentenkredite (beides Frage 10) im Zeitraum vom vierten Quartal 2002 bis zum zweiten Quartal 2020.[111] Auffällig sind dabei die Schwankungen der Kreditstandards vor und nach den Rezessionen in den Jahren 2003 und 2009. Zwischen dem vierten Quartal 2002 und dem dritten Quartal 2003 verschärften sich die Kreditstandards sowohl für Wohnungsbaukredite als auch für Konsumentenkredite, gefolgt von einer Stagnation bis 2007. Vor der Finanzkrise 2008/2009 kam es dann zu einer erheblichen Lockerung der Kreditstandards, an welche sich nach der Finanzkrise wieder eine Verschärfung anschloss.

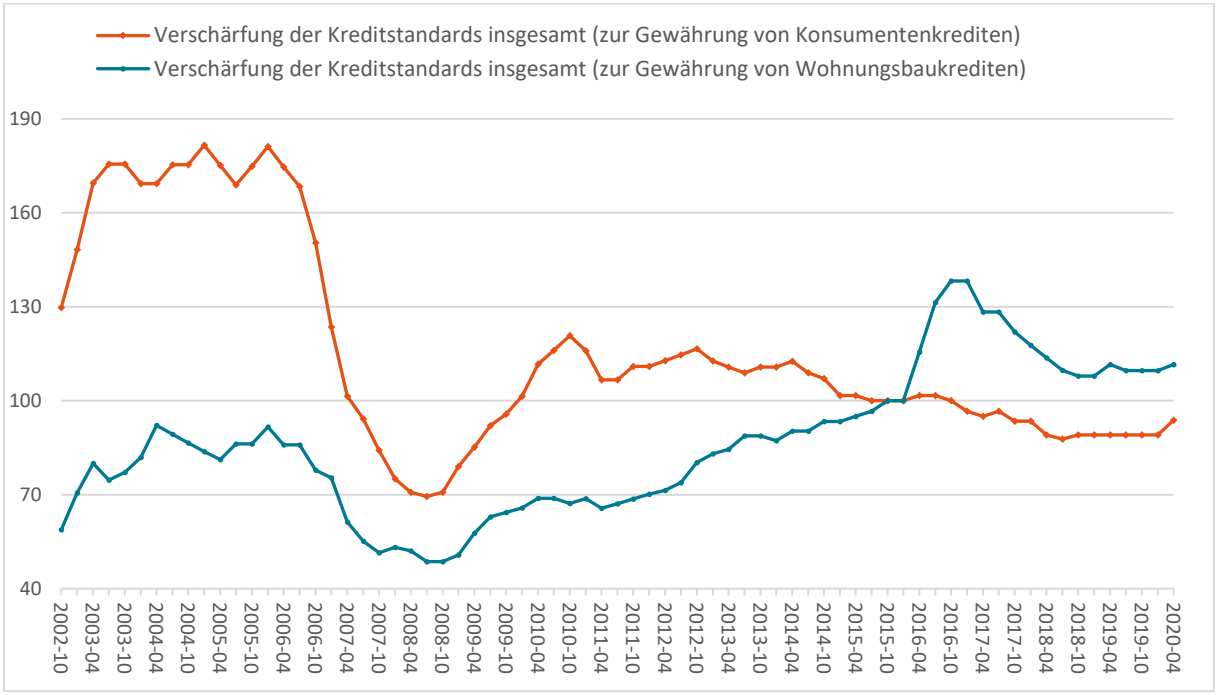


Abbildung 2 - Entwicklung der Kreditstandards der Kreditinstitute für Wohnungsbaukredite und Konsumentenkredite, 2002 - 2020 (Quelle: BLS-Daten, eigene Darstellung)

In den ersten 8 Jahren der Erhebung des BLS, mithin vom vierten Quartal 2002 bis zum vierten Quartal 2010, entwickelten sich die Kreditstandards von Wohnungsbau- und Konsumentenkrediten weitgehend parallel, wobei Wohnungsbaukredite geringeren Schwankungen[112] unterlagen als die Konsumentenkredite. Ab dem vierten Quartal 2010 bis zum zweiten Quartal 2020 entwickelten sich die beiden Kreditarten nicht mehr parallel zueinander. Während die Kreditstandards der Kreditinstitute für Konsumentenkredite tendenziell gelockert wurden, verschärften sie sich für Wohnungsbaukredite. Dies kann als Beleg für Reaktionen der Kreditinstitute auf die Finanzkrise gewertet werden.

[111] Für Konsumentenkredite vgl. https://www.bundesbank.de/dynamic/action/de/statistiken/zeitreihen-datenbanken/zeitreihen-datenbank/759778/759778?listId=www_v17_fr_10.2_14.1_bis_14.7 und für Wohnungsbaukredite vgl. https://www.bundesbank.de/dynamic/action/de/statistiken/zeitreihen-datenbanken/zeitreihen-datenbank/759778/759778?statistiCType=BBK_ITS&listId=www_v17_fr_10.1_11.1_bis_11.7&treeAnchor=BANKEN (Letzter Zugriff 04.05.2021).

[112] Die Begriffe „Lockerung“ und „Verschärfung“ werden im Folgenden immer auf die Kreditlinien bezogen, die sich die Kreditinstitute selbst setzen, also ihre Kreditstandards.

Abbildung 3 fokussiert die obige Abbildung auf den Zeitraum vom vierten Quartal 2010 bis zum zweiten Quartal 2020, um den unterschiedlichen Verlauf der Kreditstandards für Wohnungsbaukredite und Konsumentenkredite hervorzuheben. Im Zeitraum vor der Umsetzung der WIKR zwischen dem vierten Quartal 2010 und dem ersten Quartal 2016 wurden die Kreditstandards für Wohnungsbaukredite in fast jedem Quartal verschärft. Deutlich sichtbar ist die sprunghafte Verschärfung der Kreditstandards für Wohnungsbaukredite ab der Umsetzung der WIKR. Seit dem zweiten Quartal 2016 gaben Banken und Sparkassen an, ihre Kreditstandards in den vorangehenden letzten drei Monaten deutlich verschärft zu haben. Die Spitze in der Schärfe der Kreditstandards wurde im vierten Quartal 2016 erreicht. Ab dem ersten Quartal 2017 gaben die Finanzinstitute[113] an, die Kreditstandards wieder gelockert zu haben. Mit den Lockerungen lagen die Kreditstandards im ersten Quartal 2018 nur noch leicht oberhalb des allgemeinen Trends zur Verschärfung. Dies kann ein Hinweis darauf sein, dass die Verschärfungen durch die WIKR zum Teil wieder kompensiert wurden, gegebenenfalls bedingt durch Nachregulierungen der KWP im Juni[114] und Juli 2017[115] sowie durch das Inkrafttreten der ImmoKWPLV im Mai 2018.[116]

In den darauffolgenden Befragungen lockerten die Kreditinstitute ihre Kreditstandards wieder bis zum zweiten Quartal 2019. Seitdem halten sich Quartale der Lockerungen und Quartale der Verschärfungen die Waage mit einer leichten Verschärfung im zweiten Quartal 2020, die sich durch die Covid-19-Pandemie erklären lässt.

Festhalten lässt sich, dass die WIKR einen erheblichen, aber in dieser Intensität nur kurzfristigen Effekt auf die Vergaberichtlinien für Wohnungsbaukredite hatte. Durch die WIKR sind die Kreditstandards der Kreditinstitute trotz Regulierungsmaßnahmen 2017 und 2018 dauerhaft durchaus schärfer geworden, wenn auch deutlich geringer als anfänglich nach Einführung der WIKR, und bis heute auf diesem Niveau verblieben.

Ein Vergleich mit der Entwicklung zwischen 2010 und 2014 zeigt, dass der dort zu beobachtende Trend zur Verschärfung der Kreditstandards der Kreditinstitute ab 2018 bis zum 1. Quartal 2019 nur leicht übertroffen wird und ab dann stagniert.

[113] Die Begriffe „Finanzinstitute“ und „Kreditinstitute“ werden im Folgenden synonym gebraucht.
[114] 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 6.6.2017, BGBl. 2017 I, 1495.
[115] Gesetz zur Umsetzung der zweiten Zahlungsdiensterichtlinie vom 17. Juli 2017, BGBl. 2017 I 2446.
[116] Immobiliar-Kreditwürdigkeitsprüfungsleitlinien-Verordnung (ImmoKWPLV) vom 24. April 2018, BGBl. 2018 I 1495.

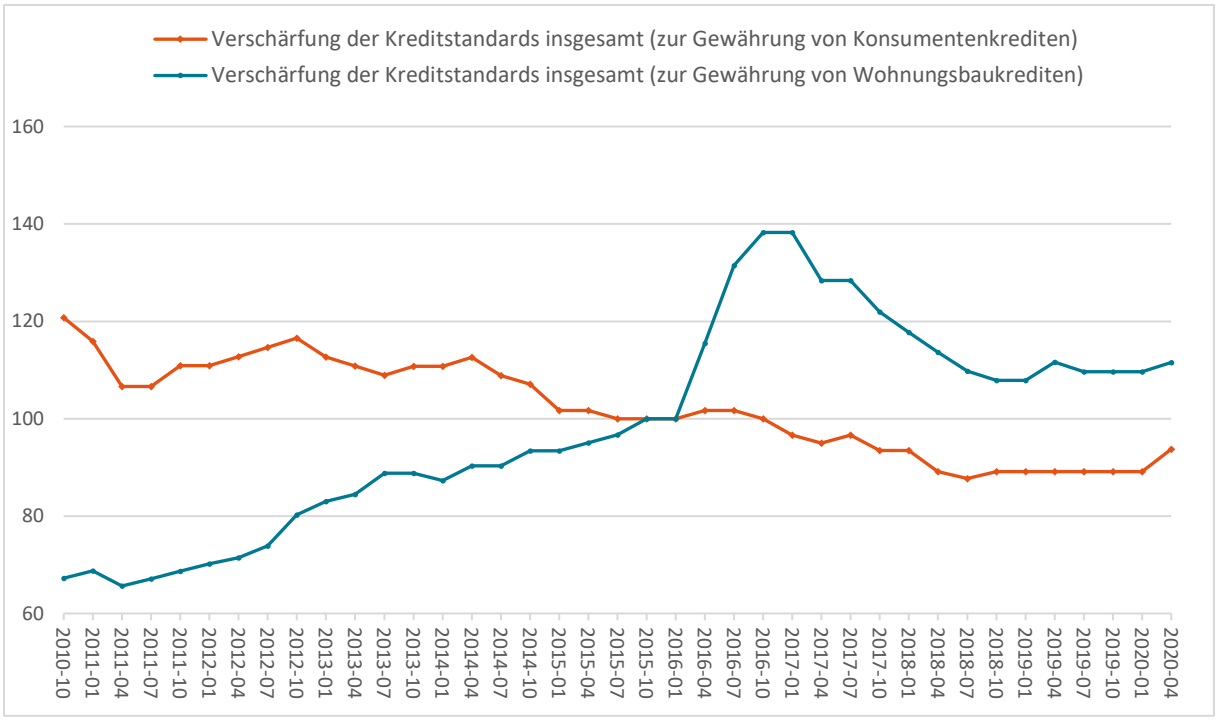


Abbildung 3 - Entwicklung der Kreditstandards der Kreditinstitute für Wohnungsbaukredite und Konsumentenkredite, 2010 – 2020 (Quelle: BLS-Daten, eigene Darstellung)

Bei den Kreditstandards für Konsumentenkredite ist seit dem vierten Quartal 2010 eine Tendenz zur stetigen Lockerung zu erkennen (Abbildung 3). Über den gesamten Zeitraum haben sich die Kreditstandards von Konsumentenkrediten und Wohnungsbaukredite unterschiedlich entwickelt. Mit der Umsetzung der WIKR im März 2016 kam es zu keiner bedeutsamen Änderung der Kreditstandards für Konsumentenkredite. Daraus kann geschlussfolgert werden, dass die WIKR keine Auswirkungen auf die Kreditstandards anderer Kreditarten für Haushalte hatte.

Um aus diesem Befund genauere Wirkungen der WIKR ableiten zu können, bietet es sich an, die zeitliche Entwicklung sämtlicher Bestimmungsfaktoren der Kreditstandards im Einzelnen zu beleuchten.

4.3.2.2.3 Bestimmungsfaktoren für die Entwicklung der Kreditstandards

Im Folgenden wird anhand des BLS überprüft, in welchem Ausmaß die einzelnen von der EZB abgefragten Bestimmungsfaktoren der Kreditstandards der Kreditinstitute zu ihrer Entwicklung beigetragen haben. Diese Überprüfung ist wichtig, um einerseits die Wirkungsstärke der WIKR von anderen Faktoren abgrenzen zu können. Die WIKR sollte sich dabei vor allem im Faktor „Kreditwürdigkeit“ als Komponente der Risikoeinschätzung[117], aber indirekt auch im Faktor „Risikotoleranz“ widerspiegeln. Andererseits ist diese Überprüfung wichtig, um zu erfahren, inwieweit andere Gründe für die Änderungen der Kreditstandards maßgeblich sind und damit Hinweise darauf geben, weshalb es nach der anfänglichen Verschärfung der Kreditstandards wieder zu weitreichenden Lockerungen kam.

In Abbildung 4 ist die Entwicklung der Kreditstandards für Wohnungsbaukredite im Zeitraum vom vierten Quartal 2010 bis zum zweiten Quartal 2020 dargestellt und um die sieben von der Bundesbank abgefragten Faktoren für die Veränderungen der internen Kreditrichtlinien (Frage 11) ergänzt. Die sieben Faktoren sind

[117] Eine weitere Komponente der Risikoeinschätzung bezieht sich auf die gesamtwirtschaftliche Lage und Situation auf dem Wohnungsmarkt.

die Refinanzierungsbedingungen und bilanziellen Restriktionen, Konkurrenz durch andere Kreditinstitute, Konkurrenz durch Nichtbanken, Wirtschaftslage und Konjunkturaussichten, Aussichten am Wohnungsmarkt, Kreditwürdigkeit der Kreditnehmer*innen sowie die eigene Risikotoleranz. Hierbei werden Wirtschaftslage und Konjunkturaussichten, ferner die Aussichten am Wohnungsmarkt und die Kreditwürdigkeit als Faktoren genannt, die die Risikoeinschätzung der Kreditinstitute prägen.

Der Faktor „Kreditwürdigkeit“ wurde in seiner Schärfe sehr viel mäßiger verändert als die Kreditstandards insgesamt. Nach Umsetzung der WIKR kann man allerdings seinen leichten Anstieg beobachten, der sich 2017 wieder abflacht. Danach bleibt der Beitrag der Kreditwürdigkeit zu den Kreditstandards der Kreditinstitute konstant, bis im dritten Quartal 2018 die Kreditwürdigkeit in ihrer Bedeutung für die Verschärfung der Kreditstandards wieder leicht steigt, um dann bis ins erste Quartal 2020 auf diesem Niveau zu verharren. Wohl im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie steigt dann die Bedeutung der Kreditwürdigkeit für die dann auch beobachtete Verschärfung der Kreditstandards deutlicher an.

Der Beitrag der Refinanzierungsbedingungen und bilanziellen Restriktionen zur Entwicklung der Kreditstandards kann durchweg als gering bewertet werden. Nur im vierten Quartal 2019 ist ein leichter Anstieg zu beobachten. Dagegen übt der Konkurrenzdruck durch andere Kreditinstitute und Nichtbanken durchweg einen lockernden Beitrag auf die Entwicklung der Kreditstandards aus. Auffällig ist ein zunehmender, die Kreditstandards lockernder Einfluss nach 2017. Auch die Risikotoleranz der Kreditinstitute hat sich in diese Richtung entwickelt. Erst ab dem vierten Quartal 2019 liefert sie einen positiven Beitrag zur Verschärfung der Kreditstandards. Auffällig ist, dass keiner dieser Faktoren nach Umsetzung der WIKR in deutsches Recht zur beobachteten Verschärfung der Kreditstandards beiträgt. Dies ist allenfalls geringfügig für die Aussichten am Wohnimmobilienmarkt der Fall. Dagegen übt die allgemeine Wirtschaftslage im Verbund mit Konjunktur über den gesamten Zeitraum keinen signifikanten Einfluss aus.

Dies könnte damit zusammenhängen, dass die WIKR einen eigenständigen Einfluss auf die Kreditstandards für Immobiliarkredite gehabt hat, und zwar unabhängig von der Bedeutung der Kreditwürdigkeit als einen erklärenden Faktor. Ein Grund hierfür könnte in der anfänglichen Unsicherheit bezüglich der Interpretation der neuen Vorschriften gewesen sein. Dafür spricht, dass nach der Verabschiedung der Nachregulierungsmaßnahmen die Kreditstandards der Kreditinstitute wieder gelockert wurden.[118] Das bis zum ersten Quartal 2019 erreichte Niveau liegt aber immer noch leicht über demjenigen, das vor Umsetzung der WIKR realisiert wurde. Das kann aber auch als Fortführung des bereits 2010 beginnenden Trends zur Verschärfung der Kreditstandards gewertet werden.

[118] forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage A9A, S. 11; *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v1_6, S. 5.

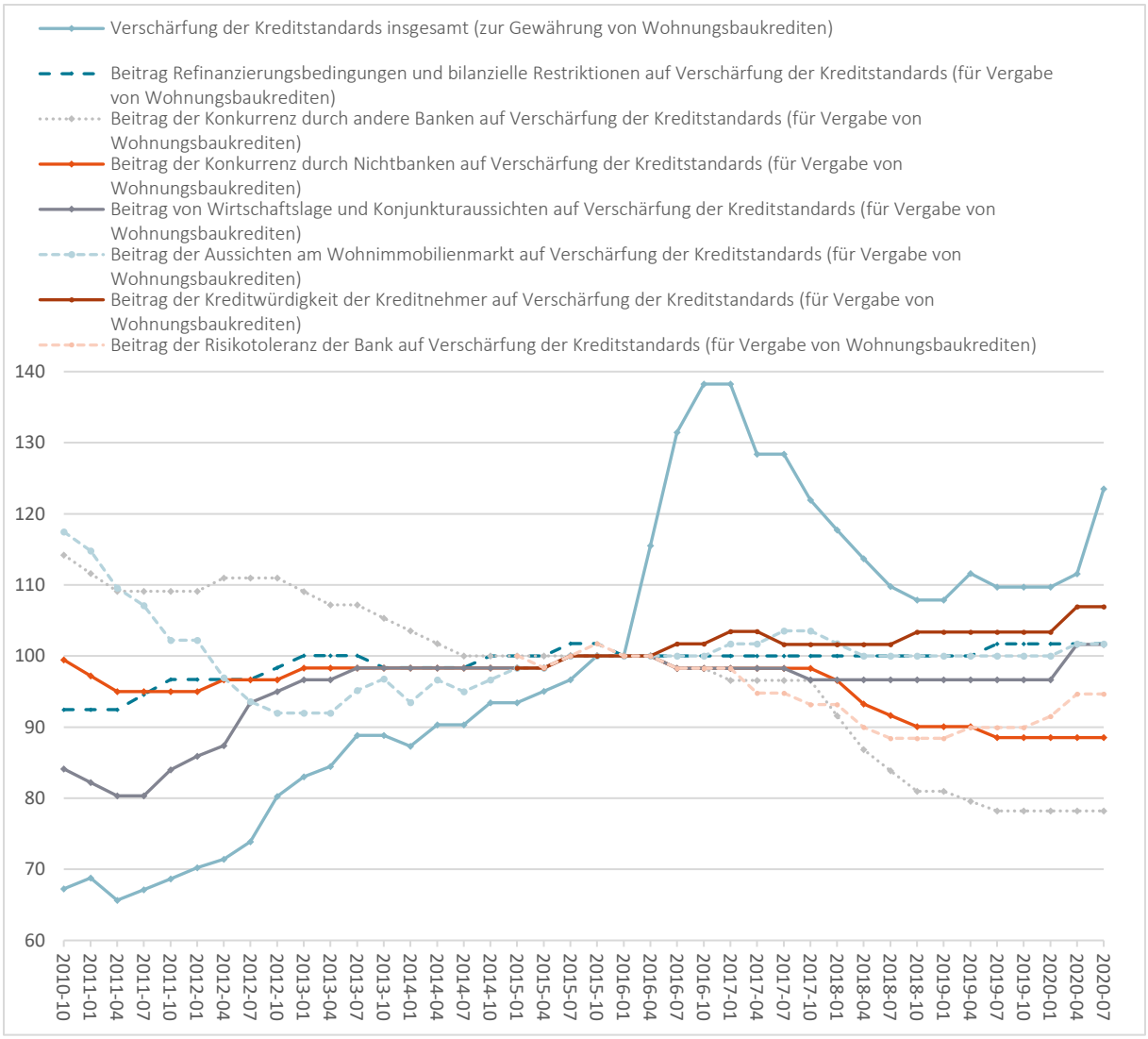


Abbildung 4 - Entwicklung der Kreditstandards für Wohnungsbaukredite, 2010 – 2020
(Quelle: BLS-Daten, eigene Darstellung)

Der BLS bietet allerdings nur Anhaltspunkte dafür, welche Faktoren für die Veränderungen der Kreditstandards verantwortlich sein könnten. Eine darauf basierende Kausalität ist anhand der Ergebnisse hingegen nicht feststellbar. Denkbar erscheint aber durchaus, dass das Anziehen der Kreditstandards zumindest teilweise auf gesetzlichen Änderungen basieren und somit auch auf die Umsetzung der WIKR zurückgeführt werden kann. Ein weiterer Faktor stellt die Kreditnachfrage selbst dar, bzw. die sie beeinflussenden Variablen. Wie ihre Entwicklung die faktische Kreditvergabe beeinflusst hat und welche Konsequenzen sich daraus für die Quote der Kreditablehnungen ergeben, ist Thema des folgenden Abschnitts. Auch hierbei liegt der Fokus auf möglichen Wirkungen der Umsetzung der WIKR. Um die Aussagekraft bezüglich eines Wirkungszusammenhangs zu erhöhen, wird zusätzlich die Entwicklung im Bereich der Konsumentenkredite beleuchtet.

4.3.2.2.4 Vergleich der Entwicklungen von Kreditneugeschäft, Kreditstandards, Kreditnachfrage sowie der vollständig abgelehnten Kreditanträge für Konsumenten- und Wohnungsbaukredite (erstes Quartal 2003 bis drittes Quartal 2020)

4.3.2.2.4.1 Einflussfaktoren auf die Kreditnachfrage nach Konsumenten- und Wohnungsbaukrediten

Bei der Frage, ob sich die WIKR auf die Kreditstandards ausgewirkt hat, liegt es nahe, auch die Kreditnachfrage als einen weiteren Faktor zu berücksichtigen (Frage 18). Ein derartiger Einfluss kann sich darüber ergeben, dass die Kreditnachfrage in Höhe und Zusammensetzung Einfluss auf die Faktoren nimmt, die die Kreditstandards determinieren, also z.B. auf Risikoeinschätzung und Risikotoleranz. Nicht ausgeschlossen werden kann aber auch die Möglichkeit einer die Kreditstandards umgehenden unmittelbaren Einflussnahme, z.B. vor dem Hintergrund, Marktanteile auszubauen. Im Übrigen erlaubt es die Gegenüberstellung von erfolgter Kreditvergabevolumina mit der Kreditnachfrage auf indirektem Wege, Aufschluss über abgelehnte Kredite zu erhalten.

Um zu verstehen, was die Nachfrage verändert, werden zunächst die Einflussfaktoren für die Nachfrage von Wohnungsbaukrediten betrachtet (Frage 19). Im Anschluss wird auf die konkrete Entwicklung der Nachfrage eingegangen, um diese dann mit der Entwicklung der Kreditstandards, des Anteils abgelehnter Kreditanträge und dem Kreditneugeschäft zu vergleichen.

Im Bank Lending Survey werden die Kreditinstitute jedes Quartal nach den Gründen für die veränderte Nachfrage nach Konsumenten[119]- und Wohnungsbaukrediten[120] befragt. Diese entsprechen nahezu den Faktoren, die als Grundlagen für Kreditstandards erhoben werden. Darunter fallen u.a. Faktoren wie die wirtschaftliche Entwicklung, Änderungen des Zinsniveaus oder die Aussichten am Wohnimmobilienmarkt. Allerdings zeigen diese Faktoren für die Kreditnachfrage keine Auffälligkeiten vor oder nach der Umsetzung der WIKR. Auf eine erneute grafische Darstellung von fehlenden Zusammenhängen wird an dieser Stelle verzichtet.

[119] Vgl. https://www.bundesbank.de/dynamic/action/de/statistiken/zeitreihen-datenbanken/zeitreihen-datenbank/759778/759778?statisticType=BBK_ITS&listId=www_v17_frage_17.2&treeAnchor=BANKEN (Letzter Zugriff 04.05.2021).

[120] Vgl. https://www.bundesbank.de/dynamic/action/de/statistiken/zeitreihen-datenbanken/zeitreihen-datenbank/723452/723452?tsTab=0&listId=www_s300_iswi_finanzw1&tsId=BBDY1.Q.B20.Y.G350.F0020.A&id=0 (Letzter Zugriff 04.05.2021).

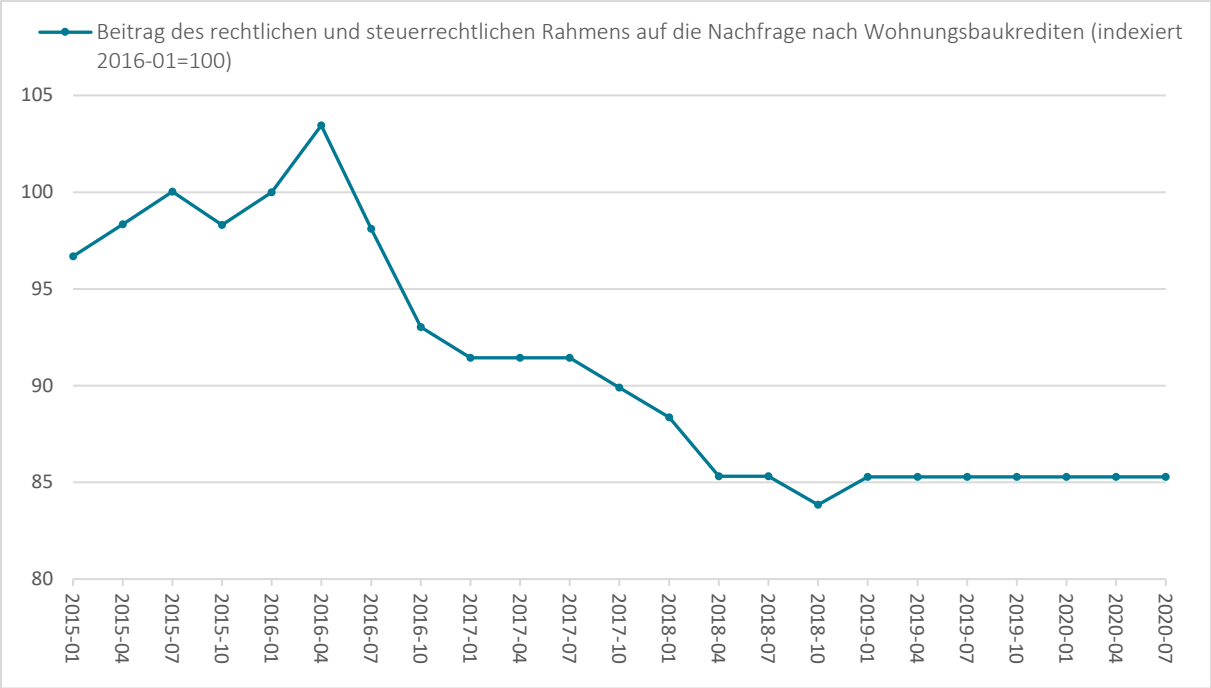


Abbildung 5 - Einfluss der steuerlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen auf die Nachfrage nach Wohnungsbaukrediten, 2015 – 2020 (Quelle: BLS-Daten, eigene Darstellung)

Bei den Einflussfaktoren auf die Kreditnachfrage nach Wohnungsbaukrediten wird zusätzlich nach den steuerlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen gefragt. Abbildung 5 zeigt den Einfluss der steuerlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen ab dem ersten Quartal 2015 bis zum dritten Quartal 2020. Dass der Zeitraum erst 2015 beginnt, liegt daran, dass dieser Faktor erst seit 2015 im BLS erhoben wird. Das erste Quartal 2016 ist erneut auf den Wert 100 normiert und zeigt, dass die steuerlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen bis ins zweite Quartal 2016 einen nachfragesteigernden Einfluss hatten. In den Quartalen nach der Umsetzung der WIKR und bis 2018 wurde durch die Kreditinstitute ein überwiegend nachfragereduzierender Einfluss der steuerlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen für Wohnungsbaukredite angegeben. Seit dem zweiten Quartal 2018 sind die Angaben zum Einfluss konstant. Die Kreditinstitute sehen also in den steuerlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen ab dem zweiten Quartal 2018 weder einen nachfragesteigernden noch einen nachfragesenkenden Einflussfaktor. Die Einflussnahme der steuerlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen auf die Nachfrage ist dabei nicht eindeutig zu interpretieren. In diesem Faktor werden zahlreiche gesetzliche Maßnahmen einfließen, die sich in diesen sechs Jahren verändert haben. Es ist davon auszugehen, dass die WIKR auf diesem Wege nur einen indirekten Einfluss auf die Nachfrage hatte, da sie auf der Anbieterseite als Regelungsadressat ansetzt. Zumindest besteht aber die Möglichkeit, dass vor der Umsetzung der WIKR die Aufnahme von Immobilienkrediten vorgezogen wurde, um einer etwaigen Verschärfung der Kreditstandards zuvorzukommen und eine Kreditablehnung, einen höheren Aufwand bei der Beantragung oder höhere Kosten zu vermeiden. Damit wäre nach Umsetzung der WIKR der Beitrag der WIKR auf die Kreditnachfrage zunächst negativ, wenn sich die negativen Einflüsse bewahrheiten und in der Folge weniger Haushalte Kredite beantragen wollen. Diese Überlegung wird am Ende des nächsten Kapitels nochmals aufgegriffen und vertieft, denn wie im Folgenden gezeigt wird, könnten solche Gründe eine mögliche Erklärung für die ungewöhnliche Entwicklung der Nachfrage bei Wohnungsbaukredite sein.

Steigt die Kreditnachfrage stärker als die faktische Kreditvergabe, deutet dies zudem darauf hin, dass Kredite abgelehnt worden sind. Um darüber genauere Aussagen zu erhalten, wird im BLS auch direkt nach der Quote abgelehnter Kreditanträge gefragt.

4.3.2.2.4.2 Implikationen für Kreditvergabe und Kreditablehnungen

Im Folgenden werden die Auswirkungen untersucht, welche die anfängliche Verschärfung und die spätere Lockerung der Kreditstandards auf die Kreditvergabe hatten. Dazu werden die Entwicklung der Kreditstandards, der Kreditnachfrage, des Kreditneugeschäfts und des Anteils abgelehnter Kredite (Frage 17) einander gegenübergestellt. Um Effekte, die sich auf die allgemeine Vergabe von Krediten für Konsumenten auswirken, von denjenigen Effekten zu unterschieden, die durch Änderungen bei Immobiliardarlehen entstehen, werden zudem die Entwicklungen bei Wohnungsbaukrediten mit den Entwicklungen bei Konsumentenkrediten verglichen.

In Abbildung 6 sind zunächst Entwicklungen der Kreditstandards, der Kreditnachfrage, des Kreditneugeschäfts und des Anteils abgelehnter Kredite bei Wohnungsbaukredite vom ersten Quartal 2003 bis zum dritten Quartal 2020 dargestellt. Wie bereits erläutert, stagnierte das Neugeschäft für Wohnungsbaukredite bis Ende 2014, erreichte bis zur Umsetzung der WIKR im März 2016 einen neuen Höhepunkt, sank dann wieder ab und erreichte erst wieder Mitte 2019 das Volumen aus März 2016. Die Kreditnachfrage nach Wohnungsbaukredite stieg bis Ende 2014 moderat an, nahm bis zum dritten Quartal 2016 stark zu und ab dem vierten Quartal 2016 sank die Kreditnachfrage zum ersten Mal seit dem Jahr 2010. Im Anschluss stagnierte die Kreditnachfrage und erst ab dem zweiten Quartal 2018 kam es wieder zu einer deutlichen Zunahme, die sich bis 2020 fortsetzte und erst im zweiten Quartal 2020 durch die Covid-19-Pandemie abrupt unterbrochen wurde. Damit zeigen das Kreditneugeschäft und die Kreditnachfrage einen ähnlichen Verlauf, wobei die Kreditnachfrage höheren Schwankungen unterlag als das Neugeschäftsvolumen für Wohnungsbaukredite und vor allem ab dem zweiten Quartal 2018 deutlich höhere Zuwächse aufweist als die tatsächliche Kreditvergabe. Der Unterschied in den Zuwächsen deutet auf einen Anstieg der Ablehnungsquote von Kreditanträgen hin. Wird ein größerer Anteil der Kreditanträge abgelehnt, dann steigt das Volumen des Kreditneugeschäftes weniger an als das Volumen der Kreditnachfrage. Mit den Daten der Bundesbank kann dieser Zusammenhang für den gesamten Untersuchungszeitraum jedoch nur eingeschränkt überprüft werden. So ist eine Kreditnachfrage nicht zwangsläufig auch mit einem Kreditantrag verbunden. Während nun Daten für das Neugeschäft, die Kreditstandards und die Kreditnachfrage bereits ab 2003 vorliegen und sich über den Gesamtzeitraum vergleichen lassen, erhebt die Bundesbank den Anteil der vollständig abgelehnten Kreditanträge seit dem ersten Quartal 2015.

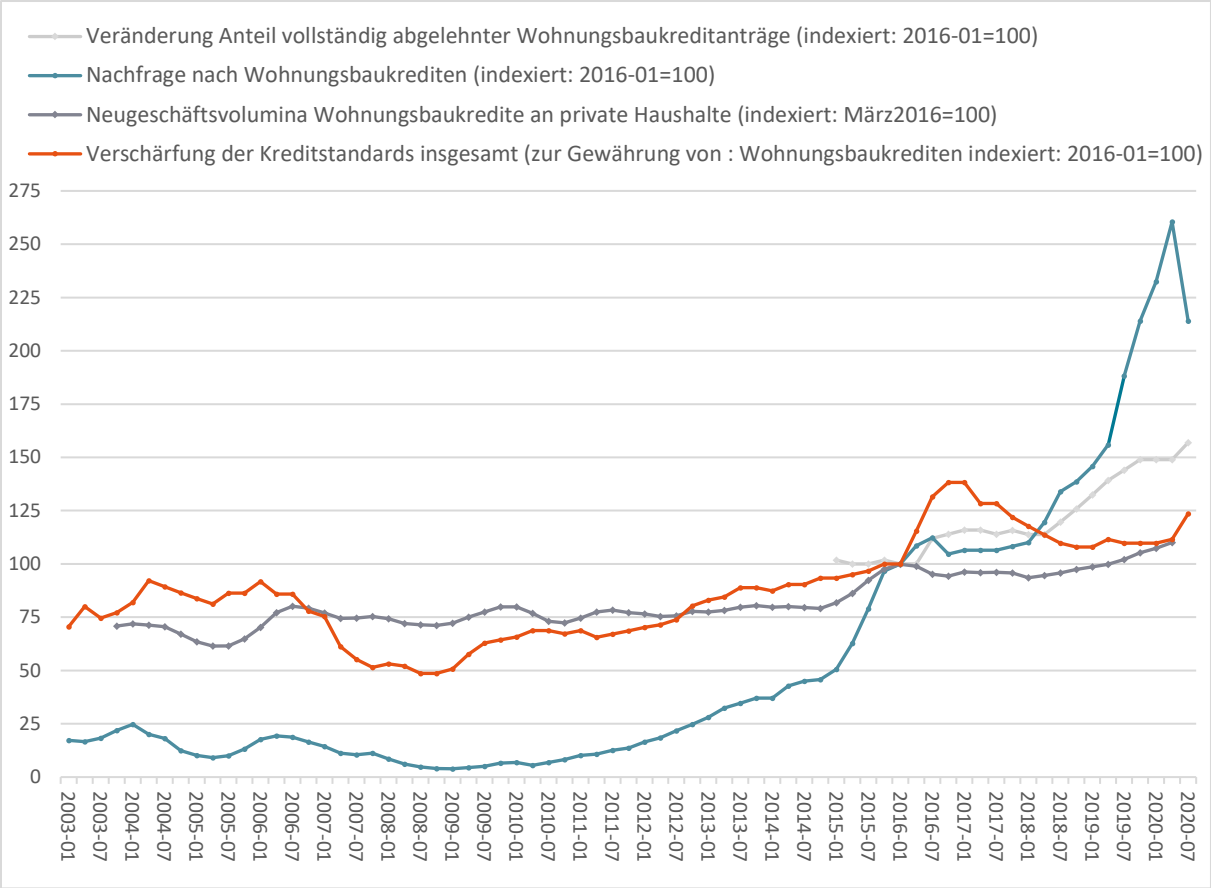


Abbildung 6- Entwicklungen der Kreditstandards, der Kreditnachfrage, des Kreditneugeschäfts und des Anteils abgelehnter Kredite bei Wohnungsbaukrediten, 2003 – 2020 (Quelle: BLS-Daten, eigene Darstellung)

Für eine bessere Analyse fokussiert Abbildung 7 auf einen kürzeren Zeitraum vor und nach der Umsetzung der WIKR und vergleicht die Entwicklungen der vier Variablen zwischen dem vierten Quartal 2013 und dem vierten Quartal 2019. Zunächst blieb der Anteil der vollständig abgelehnten Wohnungsbaukreditanträge weitestgehend stabil. Ein Quartal nach Umsetzung der WIKR kam es zu einem Anstieg der vollständig abgelehnten Wohnungsbaukreditanträge, der ebenso wie die Kreditstandards seinen vorübergehenden Höhepunkt im ersten Quartal 2017 erreichte und in dieser Zeit auch einen ähnlichen Verlauf wie die Kreditstandards aufweist. Danach sank der Anteil der vollständig abgelehnten Wohnungsbaukreditanträge wieder und stagnierte anderthalb Jahre, um dann ab dem dritten Quartal 2018 deutlich anzusteigen. Dieser erneute Anstieg ging sowohl einher mit einer Zunahme der Kreditnachfrage als auch des Kreditneugeschäftes, während die Kreditstandards der Kreditinstitute nur leicht anstiegen und dann stagnierten.

Fünf Quartale vor Umsetzung der WIKR stieg die Nachfrage nach Wohnungsbaukrediten deutlich an. Denkbar ist, dass Konsument*innen im Vorfeld der Aufnahme eines Wohnungsbaukredits von anstehenden Ver-

schärfungen Kenntnis erlangt haben, zum Beispiel über die Medien, aber auch über Immobilienkreditvermittler*innen.[121] Informierte Verbraucher*innen könnten auf die anstehende Umsetzung der WIKR und die damit erwarteten Verschärfungen der Kreditstandards reagiert und eine geplante Immobilienfinanzierung vorgezogen haben, um eine spätere Ablehnung zu vermeiden. Das Vorziehen der Kreditanträge könnte sowohl den überdurchschnittlichen Anstieg der Kreditnachfrage ein Jahr vor Umsetzung der WIKR erklären sowie die danach einsetzende Stagnation. Dies würde nahelegen, dass die Nachfrage um bis zu einem Jahr vorgezogen wurde. Allerdings kann die gestiegene Nachfrage nach Wohnungsbaukrediten auch auf andere Effekte zurückzuführen sein, wie eine Wohnraumverknappung.[122]

Ein Quartal vor der Umsetzung der WIKR bis zum zweiten Quartal 2016 stieg die Nachfrage weniger und ging im dritten Quartal 2016 sogar wieder zurück. Erst ab 2019, als die Kreditstandards wieder weitgehend gelockert waren, berichten die Kreditinstitute von einer deutlichen Nachfragesteigerung und einem Anstieg des Neugeschäftes.

Aus den vorliegenden Daten lassen sich folgende Erkenntnisse bzw. mögliche Schlussfolgerungen im Hinblick auf die Wirkungseffektivität der WIKR ableiten. Sie beziehen sich erstens auf die Beziehung zwischen der Kreditnachfrageentwicklung und der Quote abgelehnter Kredite und zweitens auf die Beziehung zwischen den Kreditstandards und der Quote vollständig abgelehnter Kreditanträge.

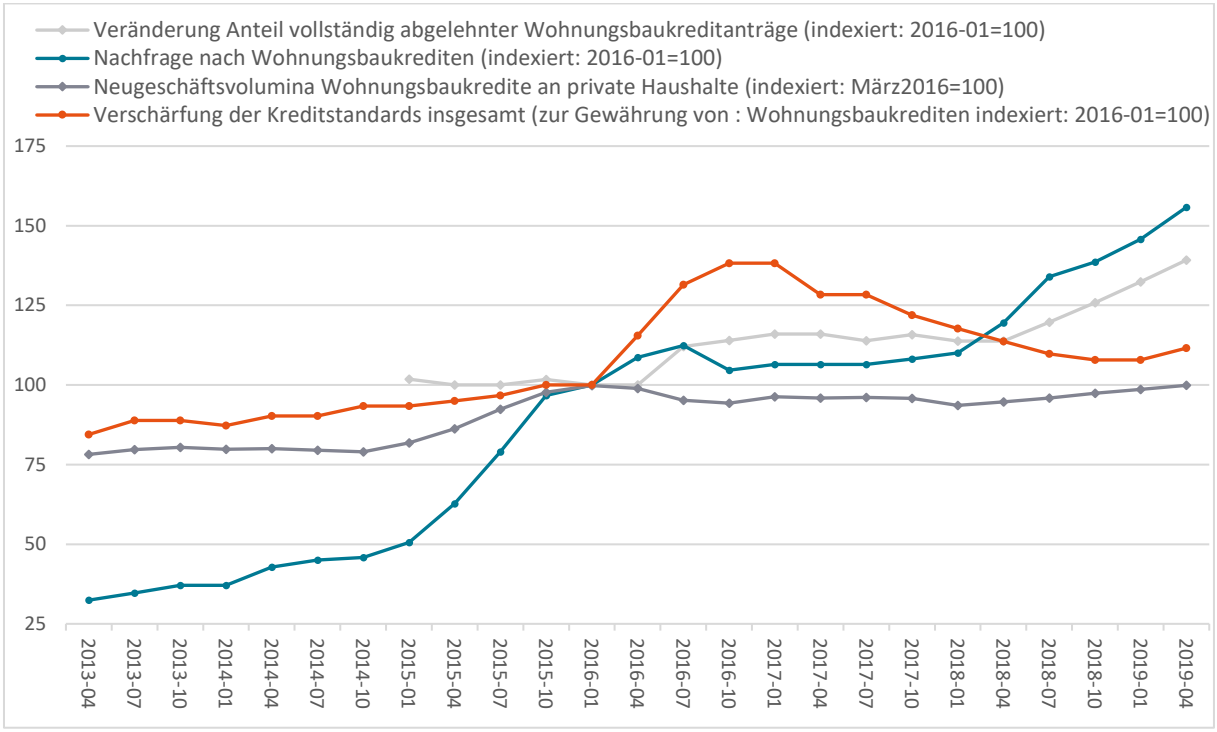


Abbildung 7 - Entwicklungen der Kreditstandards, der Kreditnachfrage, des Kreditneugeschäfts und des Anteils abgelehnter Kredite bei Wohnungsbaukrediten, 2013 – 2019 (Quelle: BLS-Daten, eigene Darstellung)

[121] *Fuchs, D.*, Konsumentenkredit und Verarmung: eine empirische Untersuchung zu den gegenwärtigen institutionellen Interventionen im Kreditgeschäft und zu dessen sozialen Folgen, Soziale Probleme, 1(1/2), 62-77 (1990); Beispiele bekannter Kreditvermittlern sind Interhyp, Dr.Klein, Prohyp, Bundesverband Finanz-Planer.

[122] Zum Beispiel veranlasst durch einen verstärkten Zuzug von Migranten ab dem Jahr 2015 (vgl. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2019/07/PD19_271_12411.html, Letzter Zugriff 04.05.2021).

Kreditnachfrage und Kreditablehnungen: Eine steigende Kreditnachfrage wird erfahrungsgemäß mit einer Verschlechterung der durchschnittlichen Bonität verbunden. Dies sollte sich in einem Anstieg der Quote vollständig abgelehnter Kreditanträge widerspiegeln. Abbildung 7 zeigt hingegen, dass über eine Dauer von vier Quartalen nach der Umsetzung der WIKR der Anteil der vollständig abgelehnten Kreditanträge stieg, obwohl die Kreditnachfrage nur geringfügig stieg, stagnierte und in einem Quartal sogar fiel. Dies könnte den Einfluss der WIKR auf die Ablehnungsquote bei Kreditanträgen offenbaren. Eine positive Korrelation zwischen dem Anstieg der Kreditnachfrage und der Quote vollständiger Ablehnungen wird dann erst wieder ab dem zweiten Quartal 2018 beobachtet.

Kreditstandards und Kreditablehnungen: In den ersten vier Quartalen nach Umsetzung der WIKR verschärften sich sowohl die Kreditstandards als auch der Anteil vollständig abgelehnter Kreditanträge. Ab dem zweiten Quartal 2017 bis zum vierten Quartal 2018 lockerten sich die Kreditstandards und der Anteil der vollständig abgelehnten Kreditanträge sank ebenfalls bis zum vierten Quartal 2018. Daraus kann der Schluss gezogen werden, dass der Anstieg der Quote abgelehnter Kredite in diesem Zeitraum auf veränderte Kreditstandards zurückzuführen war, was wiederum in einem Zusammenhang mit der Umsetzung der WIKR und entsprechenden Nachregulierungen gesehen werden kann. Dieser Zusammenhang kann allerdings ab dem ersten Quartal 2019 nicht mehr festgestellt werden. So stieg die Ablehnungsquote weiter an, während die Kreditstandards sogar leicht abnahmen. Offensichtlich setzten sich hier externe Faktoren durch. Eine Rolle könnte hierbei z.B. das Niedrigzinsumfeld gespielt haben, das bereits über Jahre hinweg einen Druck auf die Zinsmarge der Kreditinstitute ausübt. So setzt eine sinkende Zinsmarge einen Anreiz, die Struktur der Aktivgeschäfte zugunsten höher rentierlicher Geschäfte z.B. auf den (internationalen) Kapital- und Derivatmärkten umzustrukturieren. Dies könnte erklären, warum die Neukreditvergabe zwar stieg, aber nicht mit der Nachfrageentwicklung Schritt hielt.

Die bisherigen Erkenntnisse und in Betracht gezogenen Schlussfolgerungen lassen sich gegebenenfalls durch einen Vergleich mit der dahingehenden Entwicklung von Konsumentenkrediten zumindest teilweise überprüfen, weil die Kreditstandards für Konsumentenkredite in keinem direkten Zusammenhang mit den WIKR stehen. Zwar hat der Gesetzgeber die WIKR zum Anlass genommen, auch die Anforderungen an die KWP für Konsumentenkredite anzuheben, allerdings in einem geringeren Ausmaß. Entsprechend sollte die Umsetzung der WIKR zumindest einen geringeren Einfluss auf die Nachfrage nach Konsumentenkrediten und auf den Anteil der vollständig abgelehnten Konsumentenkredite gehabt haben und ferner auch das Neugeschäft für Konsumentenkredite weniger tangiert haben. Falls sich somit unmittelbar vor und nach Umsetzung der WIKR die Nachfrage nach Konsumentenkrediten anders entwickelt hat als die Nachfrage nach Wohnungsbaukrediten, kann dies vorsichtig als ein Hinweis darauf gewertet werden, dass die WIKR einen indirekten Einfluss auf die Wohnungsbaukreditnachfrage hatte.

In Abbildung 8 sind für Konsumentenkredite die Entwicklungen der Kreditstandards, die Kreditnachfrage, das Kreditneugeschäft und der Anteil vollständig abgelehnter Kredite vom vierten Quartal 2013 bis zum vierten Quartal 2019 dargestellt. Im Unterschied zu den Entwicklungen der vier Variablen für Wohnungsbaukredite, zeigen die Variablen bei den Konsumentenkrediten kaum Schwankungen. Die Nachfrage und das Neugeschäft stiegen kontinuierlich an und zeigten meist nur geringfügige Änderungen in den Steigungen. Ähnliches gilt für die Kreditstandards, die sich nur leicht veränderten und insgesamt eine Tendenz zur Lockerung aufweisen.

Der Anteil der vollständig abgelehnten Konsumentenkredite sank von Beginn der Erhebung im ersten Quartal 2015 bis zum ersten Quartal 2019 und stieg dann wieder an. Der Anstieg des Anteils der vollständig abgelehnten Kredite ab dem ersten Quartal 2019 fand gleichzeitig zu einem überdurchschnittlich starken Anstieg der Nachfrage nach Konsumentenkrediten statt. In Abbildung 7 konnte die gleiche Entwicklung bereits für die Ablehnungsquote und die Nachfrage nach Wohnungsbaukrediten ab dem ersten Quartal 2019 beobachtet werden. Überdurchschnittlich starke Anstiege der Kreditnachfrage führten auch hier zu steigenden Ablehnungsquoten bei Kreditanträgen. In Abbildung 8 zeigt sich zudem, dass der überdurchschnittliche Anstieg der Nachfrage nach Konsumentenkrediten, der ab dem ersten Quartal 2019 zu beobachten ist, mit einer Lockerung der Kreditstandards der Kreditinstitute einherging.

Unterschiede zwischen den Entwicklungen bei den vier Variablen zu Konsumentenkrediten und Wohnungsbaukrediten lassen sich im Wesentlichen vier Quartale vor und bis zu acht Quartale nach Umsetzung der WIKR beobachten. Die Nachfrage nach Konsumentenkrediten stieg zwischen 2013 und Ende 2019 relativ gleichmäßig an, die Nachfrage nach Wohnungsbaukrediten stieg ebenfalls von 2013 bis 2015 und wieder ab 2019. Zwischen 2014 und 2019 verlief die Nachfrageentwicklung jedoch abweichend von diesem Trend. Im Jahr 2015 stieg die Nachfrage nach Wohnungsbaukrediten überdurchschnittlich, stagnierte 2017, stieg 2018 zunächst leicht und ab 2019 stark an. Diese Nachfrageentwicklung könnte auf einen Einfluss der WIKR zurückzuführen sein.

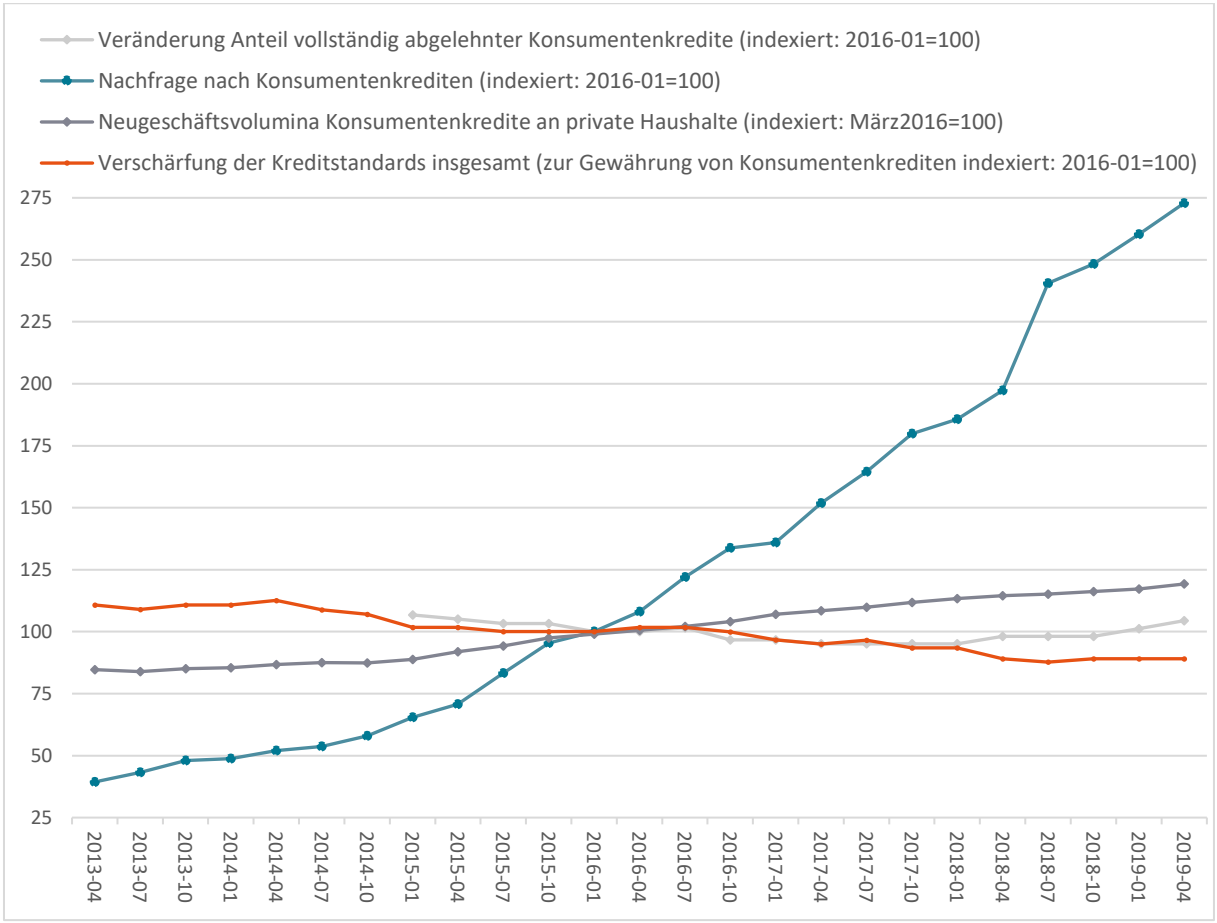


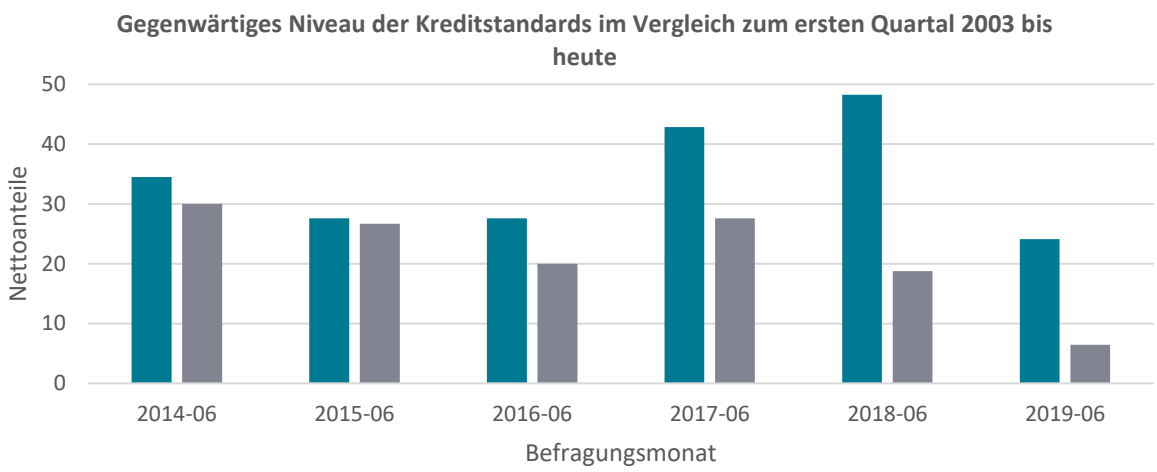
Abbildung 8 - Entwicklungen der Kreditstandards, der Kreditnachfrage, des Kreditneugeschäfts und des Anteils abgelehnter Kredite bei Konsumentenkrediten, 2013 – 2019 (Quelle: BLS-Daten, eigene Darstellung)

4.3.2.3 Gegenwärtiges Niveau der Kreditstandards für Kredite an private Haushalte – Ergebnisse einer Ad-hoc-Frage

Mit den Ad-hoc-Fragen greift die Bundesbank jeweils aktuelle für die Wirkungsweise der Geldpolitik relevante Fragen an die Kreditinstitute auf. 2014 wurde eine jährlich wiederholte Ad-hoc-Frage eingeführt, die gewisse Anhaltspunkte für das jeweils herrschende **Niveau** der Kreditstandards vermitteln soll, und zwar im Vergleich zu einem Referenzwert. Die Zeiträume, die abgefragt werden, sind zum einen 2003 bis heute und zum anderen 2010 bis heute. Befragt werden Banken und Sparkassen nach ihrer Einschätzung des Niveaus der Kreditrichtlinien (Kreditstandards) zum Zeitpunkt der Befragung im Vergleich zum „Mittelpunkt der Bandbreite“ der Kreditstandards früherer Zeiträume. Der "Mittelpunkt der Bandbreite" der Kreditstandards bezeichnet dabei den Mittelpunkt zwischen dem straffsten und lockersten Niveau der Standards im Vergleichszeitraum. Gefragt wurde nach zwei Zeiträumen: (i) 2003 bis zum Befragungszeitpunkt und (ii) 2010 bis zum Befragungszeitpunkt.

Abbildung 9 zeigt den Vergleichszeitraum 2003 bis zum Befragungszeitpunkt.[123] Dargestellt sind die Antworten in Bezug auf die Entwicklung von Wohnungsbaukrediten an private Haushalte sowie von Konsumentenkrediten an private Haushalte. Zu jedem Befragungszeitpunkt berichten mehr Kreditinstitute von einer Straffung der Kreditstandards (Nettoanteil ist größer als 0) als von einer Lockerung der Kreditstandards.

[123] Das heißt, 2014 wurde danach gefragt, wie sich das Niveau der Kreditstandards im Vergleich zu 2003 entwickelt hat.



Anmerkungen:
Gestellte Frage: Wie würden Sie das gegenwärtige Niveau der Kreditrichtlinien (credit standards) Ihres Hauses für die einzelnen nachstehenden Kreditkategorien, gemessen an der Bandbreite der Kreditrichtlinien Ihres Hauses in den jeweils angegebenen Zeiträumen, beschreiben?

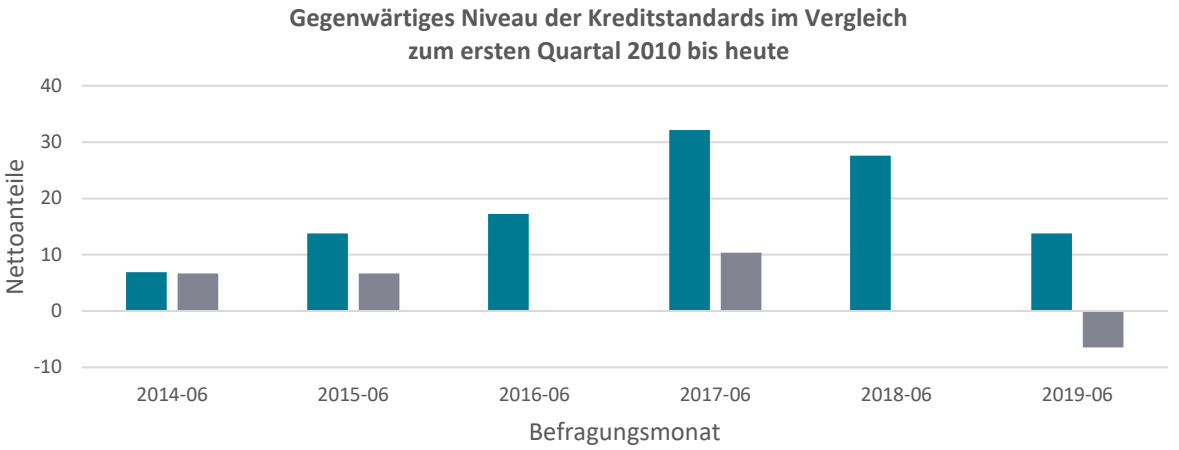
Skala der Antworten (1-8):
1 = Deutlich straffer als der Mittelpunkt der Bandbreite[1)]; 2 = Etwas straffer als der Mittelpunkt der Bandbreite; 3 = Weitgehend identisch mit dem Mittelpunkt der Bandbreite; 4 = Etwas lockerer als der Mittelpunkt der Bandbreite; 5 = Deutlich lockerer als der Mittelpunkt der Bandbreite; 6 = Straffstes Niveau in diesem Zeitraum; 7 = Niveau blieb über diesen Zeitraum konstant; 8 = Lockerstes Niveau in diesem Zeitraum
[1)] Der "Mittelpunkt der Bandbreite" der Kreditrichtlinien bezeichnet den Mittelpunkt zwischen dem straffsten und lockersten Niveau der Richtlinien in diesem Zeitraum.

Die Antworten sind in **Nettoanteilen** angegeben: Anzahl der Antworten mit Merkmalswert 1 oder 2 oder 6 abzüglich der Anzahl der Antworten mit Merkmalswert 4 oder 5 oder 8 (in % der gegebenen Antworten)

Abbildung 9 – Gegenwärtiges Niveau der Kreditstandards im Vergleich zum ersten Quartal 2003 bis heute (Quelle: BLS-Daten, eigene Darstellung)

Beobachtet werden kann für Wohnungsbaukredite ein deutlicher Anstieg zwischen dem zweiten Quartal 2016 und dem zweiten Quartal 2018. Bis zum zweiten Quartal 2019 sinkt das Niveau der Kreditstandards dann aber wieder signifikant ab. Zwar steigt auch für Konsumentenkredite das Niveau der Kreditstandards zwischen dem zweiten Quartal 2016 und dem zweiten Quartal 2018, allerdings deutlich weniger stark, und es geht auch früher wieder zurück. Auch dieser Befund stärkt die Einschätzung, dass die Kreditinstitute auf die WIKR zunächst schnell und signifikant mit einer Anpassung ihrer Kreditstandards reagiert haben. Unterstützt wird dies auch durch die Entwicklung bei den Konsumentenkrediten. Eine Verkürzung des Vergleichszeitraums auf den Zeitraum 2010 bis zum Befragungspunkt (Abbildung 10) ändert im Wesentlichen nichts an diesem Befund. Allerdings fällt die Senkung des Niveaus der Kreditstandards bei Konsumentenkrediten deutlicher aus.

Das Niveau der Kreditstandards für Wohnungsbaukredite ist im Juni 2014 auf seinem niedrigsten Niveau (ca. 7 Prozent Nettoanteil) und steigt bis zum Juni 2017 auf sein höchstes Niveau an (ca. 32 Prozent).



■ Gegenwärtiges Niveau der Kreditstandards von Wohnungsbaukrediten an private Haushalte im Vergleich zur Bandbreite der Kreditstandards vom ersten Quartal 2010-heute

■ Gegenwärtiges Niveau der Kreditstandards von Konsumentenkrediten und sonstigen Krediten an private Haushalte im Vergleich zur Bandbreite der Kreditstandards vom ersten Quartal 2010-heute

Anmerkungen:
Gestellte Frage: Wie würden Sie das gegenwärtige Niveau der Kreditrichtlinien (credit standards) Ihres Hauses für die einzelnen nachstehenden Kreditkategorien, gemessen an der Bandbreite der Kreditrichtlinien Ihres Hauses in den jeweils angegebenen Zeiträumen, beschreiben?

Skala der Antworten (1-8):
1= Deutlich straffer als der Mittelpunkt der Bandbreite[1)]; 2= Etwas straffer als der Mittelpunkt der Bandbreite; 3= Weitgehend identisch mit dem Mittelpunkt der Bandbreite; 4 = Etwas lockerer als der Mittelpunkt der Bandbreite; 5 = Deutlich lockerer als der Mittelpunkt der Bandbreite; 6 = Straffstes Niveau in diesem Zeitraum; 7= Niveau blieb über diesen Zeitraum konstant; 8= Lockerstes Niveau in diesem Zeitraum
[1)] Der "Mittelpunkt der Bandbreite" der Kreditrichtlinien bezeichnet den Mittelpunkt zwischen dem straffsten und lockersten Niveau der Richtlinien in diesem Zeitraum.

Die Antworten sind in **Nettoanteilen** angegeben: Anzahl der Antworten mit Merkmalswert 1 oder 2 oder 6 abzüglich der Anzahl der Antworten mit Merkmalswert 4 oder 5 oder 8 (in % der gegebenen Antworten)

Abbildung 10 – Gegenwärtiges Niveau der Kreditstandards im Vergleich zum ersten Quartal 2010 bis heute (Quelle: BLS-Daten, eigene Darstellung)

4.3.2.4 Fazit

Die Koinzidenz zwischen Umsetzung der WIKR und zunächst erfolgter Verschärfung der Kreditstandards lässt eine Mitursächlichkeit vermuten. Ebenfalls ist nach Umsetzung der WIKR der Anteil vollständig abgelehnter Wohnungsbaukredite gestiegen und dieser Anstieg ließ sich nicht durch andere Faktoren, wie zum Beispiel durch eine erhöhte Nachfrage nach Wohnungsbaukrediten erklären. Unmittelbar nach Umsetzung der WIKR stagnierte auch das Neugeschäft mit Wohnungsbaukrediten oder war zeitweise rückläufig. Auch dies könnte mittelbar verursacht durch die WIKR sein.

Wiederum verliefen die Lockerungen der Kreditstandards der Kreditinstitute ab 2017 parallel zu den der WIKR nachfolgenden Regulierungsmaßnahmen im Juni[124] und Juli 2017[125] sowie dem Inkrafttreten der ImmoKWPLV im Mai 2018.[126] Auch das Neugeschäft stieg zeitgleich mit der Lockerung der Kreditstandards der Kreditinstitute und den Regulierungsmaßnahmen ab 2017 wieder an.

Allerdings kehrten erst ab dem ersten Quartal 2019 die Variablen wieder auf ihren vorherigen Trend zurück. Die Schärfe der Kreditstandards war nur noch leicht über dem Niveau von vor der Umsetzung der WIKR, die Nachfrage nach Wohnungsbaukrediten stieg wieder deutlich an. Ebenfalls stiegen die Ablehnungsquote und das Neugeschäft wieder an, vermutlich als Reaktion auf die höhere Nachfrage. Damit lässt sich gemessen anhand des Anteils vollständig abgelehnter Wohnungsbaukredite ein Einfluss der WIKR nur für einen Zeitraum von bis zu zwei Jahren nach deren Umsetzung ableiten. Ein längerfristiger Einfluss der WIKR ist möglich, kann aber den Daten nicht entnommen werden. Denn mit zunehmendem zeitlichem Abstand zur Umsetzung der WIKR dürften andere Faktoren, die Einfluss auf die Kreditstandards haben, die Beobachtungen überlagern.

Makroökonomische Daten sind immer aggregierte Daten und geben keine Auskunft über einzelne Gruppen. Die Zunahme des Anteils der vollständig abgelehnten Wohnimmobilienkredite kann einzelne Verbraucher*innengruppen verstärkt und andere nicht betreffen. Ob einzelne Verbraucher*innengruppen verstärkt von der höheren Ablehnungsquote betroffen sind, kann nur eine mikroökonomische Analyse auf der Ebene von einzelnen Haushalten und Personen ermitteln.

[124] 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.
[125] Gesetz zur Umsetzung der zweiten Zahlungsdiensterichtlinie vom 17. Juli 2017, BGBl. 2017 I 2446.
[126] Immobiliar-Kreditwürdigkeitsprüfungsleitlinien-Verordnung (ImmoKWPLV) vom 24. April 2018, BGBl. 2018 I 1495.

4.3.3 Wirkung auf die Überschuldungsrisiken der Haushalte auf der Grundlage von Einkommens- und Verbrauchsstichprobe

4.3.3.1 Beschreibung der Daten

Die Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) gibt einen Überblick über die soziale Lage, den sozioökonomischen Status und insbesondere über die Einkommenssituation und das Konsumverhalten in Deutschland.[127] Die Daten liegen für die Jahre 2008, 2013, 2018 vor und beinhalten individuelle und haushaltsspezifische Informationen zu Einnahmen, Ausgaben, Schulden und Vermögen. Die befragte Stichprobe variiert zwischen den drei Erhebungswellen. Die EVS-Datensätze beinhalten Hochrechnungsfaktoren, die mit Hilfe eines Kalibrierungsverfahrens so konzipiert sind, dass die hochgerechneten Ergebnisse bezüglich ausgewählter Merkmale mit den aus dem Mikrozensus bekannten Daten in der Grundgesamtheit übereinstimmen.[128] In den vorliegenden deskriptiven Statistiken wurden die Hochrechnungsfaktoren stets berücksichtigt. Sie bilden dementsprechend die Verteilungen auf Bundesebene ab.

Detaillierte Informationen zu Ausgaben und Konsumverhalten der Haushalte werden im Rahmen eines Haushaltsbuches für ein Quartal erhoben. Hierbei wurde eine möglichst gleichmäßige Verteilung der Stichprobe über alle vier Quartale des Berichtsjahres angestrebt und mithilfe von Hochrechnungsfaktoren für die Hochrechnung sichergestellt.[129]

Die EVS Daten werden im Rahmen dieses Forschungsprojektes ausgewertet, um Erkenntnisse zu Veränderungen im Überschuldungsrisiko und etwaigem Zugang zu Krediten zu generieren. Die EVS-Daten liefern mit den Erhebungswellen 2008 und 2013 Informationen über die Situation vor Einführung der Richtlinie 2014/17/EU über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher[130] (WIKR) und mit der Erhebungswelle 2018 Informationen nach deren Einführung. Der zeitliche Vergleich liefert Erkenntnisse zu folgenden Fragen:

Zugang

- Welche Personengruppen besitzen Immobilien? Hat sich dieses im Zeitverlauf geändert?
- Welche Personengruppen haben Immobiliarkredite abgeschlossen?[131] Hat sich dieses im Zeitverlauf geändert?

Finanzielle Überforderung

- Inwiefern hat sich die Tragfähigkeit von Immobiliarkrediten über die Zeit verändert (auch im Vergleich zur Tragfähigkeit von Konsumentenkrediten)
- Inwiefern hat sich die gesamte Schuldentragfähigkeit der Verbraucher*innen verändert?

Für die differenzierte Darstellung der genannten Aspekte werden der soziale Status und das Alter der Haupteinkommensperson im Haushalt betrachtet. Der soziale Status wird im EVS-Datensatz über folgende Kategorien abgebildet:

[127] Siehe Metadatenreport: Allgemeine und methodische Informationen zur Einkommens- und Verbrauchsstichprobe, Berichtsjahre 2008, 2013, 2018. S. 6.
[128] Ebd. S. 12.
[129] Ebd. S. 8.
[130] ABl. 2014, L 60/34.
[131] Immobiliarkredite werden als „solche Kredite (Hypotheken- bzw. Baudarlehen und alle sonstigen Darlehen), die dem Erwerb bzw. der Instandsetzung, Modernisierung oder Renovierung von Haus- und Grundvermögen dienen.“ beschrieben.

Landwirt(in), Selbständige(r), Beamte(r), Angestellte(r), Arbeiter(in), Rentner(in), Pensionär(in), Student(in), sonstige Nichterwerbstätige

Mit dem Vergleich über die Zeit können Veränderungen abgebildet werden. Die Ursächlichkeit der WIKR für diese Veränderungen kann nicht allein durch den EVS Datensatz ermittelt werden. Denn es ist nicht auszuschließen, dass die Veränderungen auch durch andere Faktoren in Zusammenhang mit der Einführung der WIKR hervorgerufen wurden. Eine solche Aussage über kausale Wirkungen der WIKR kann allenfalls in der Zusammenschau verschiedener Evidenzstücke getroffen werden.

4.3.3.2 Analyseergebnisse

4.3.3.2.1 Immobilienbesitz

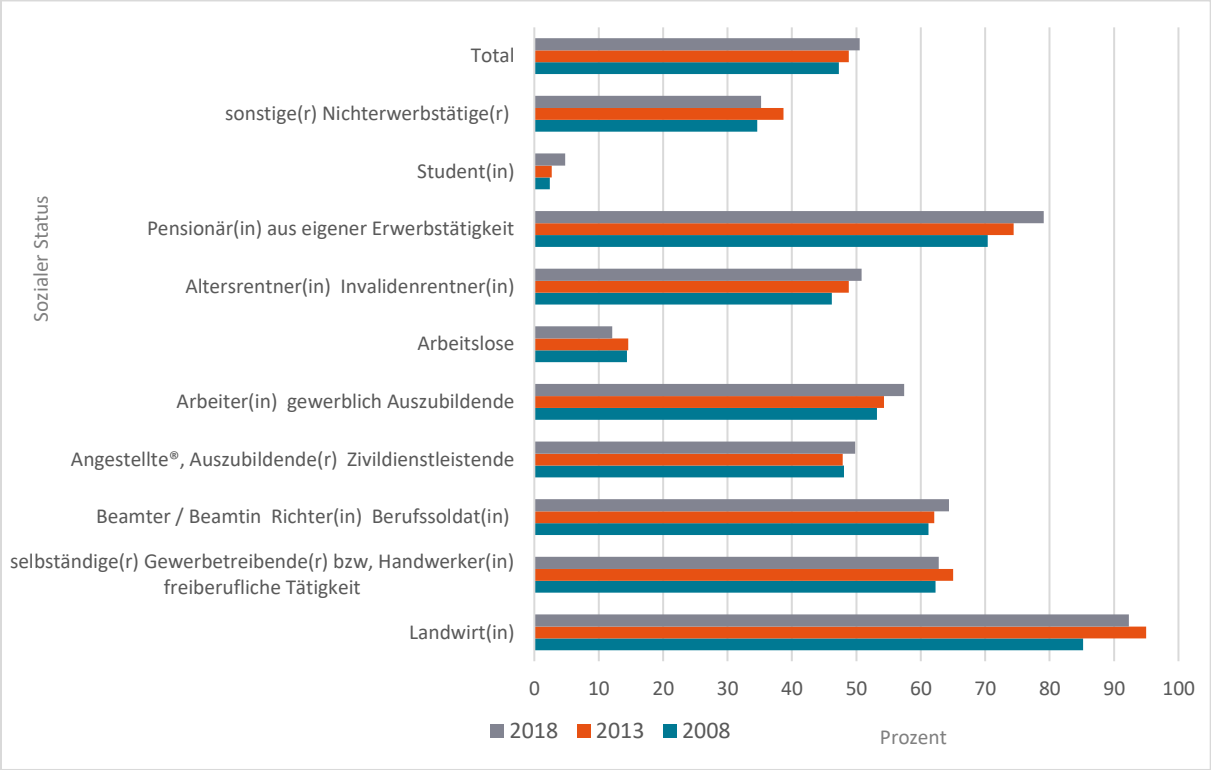


Abbildung 11 - Anteil mit Immobilienbesitz nach sozialen Status der Haupteinkommensperson im Haushalt (Quelle: EVS-Daten, eigene Darstellung)

Abbildung 11 zeigt den Anteil der Haushalte in Deutschland, die in den Jahren 2008, 2013, 2018 auf die Frage nach Eigentum von Gebäude, Eigentumswohnungen oder unbebaute Grundstücke mit „Ja“ geantwortet haben. Insgesamt hat sich der Anteil mit Immobilienbesitz zwischen 2008 und 2018 stetig erhöht. Gaben 2008 noch 47,3 Prozent an, im Besitz einer Immobilie zu sein, sind es 2013 bereits 48,8 Prozent (ein Plus von 1,5°Prozentpunkten) und 2018 sogar 50,5 Prozent (ein Plus von 1,5 Prozentpunkten). Auf den ersten Blick sprechen diese Zahlen dafür, dass der Anstieg des Anteils mit Immobilienbesitz auf einen zeitlichen Trend zurückgeführt werden kann.

Wird dieser Anteil für die Personengruppen differenziert dargestellt, zeigt sich, dass der Anteil bei Selbständigen, Beamt*innen und Pensionär*innen besonders hoch ist. Der Anteil mit Immobilienbesitz bei Student*innen und Arbeitslosen ist hingegen sehr niedrig.

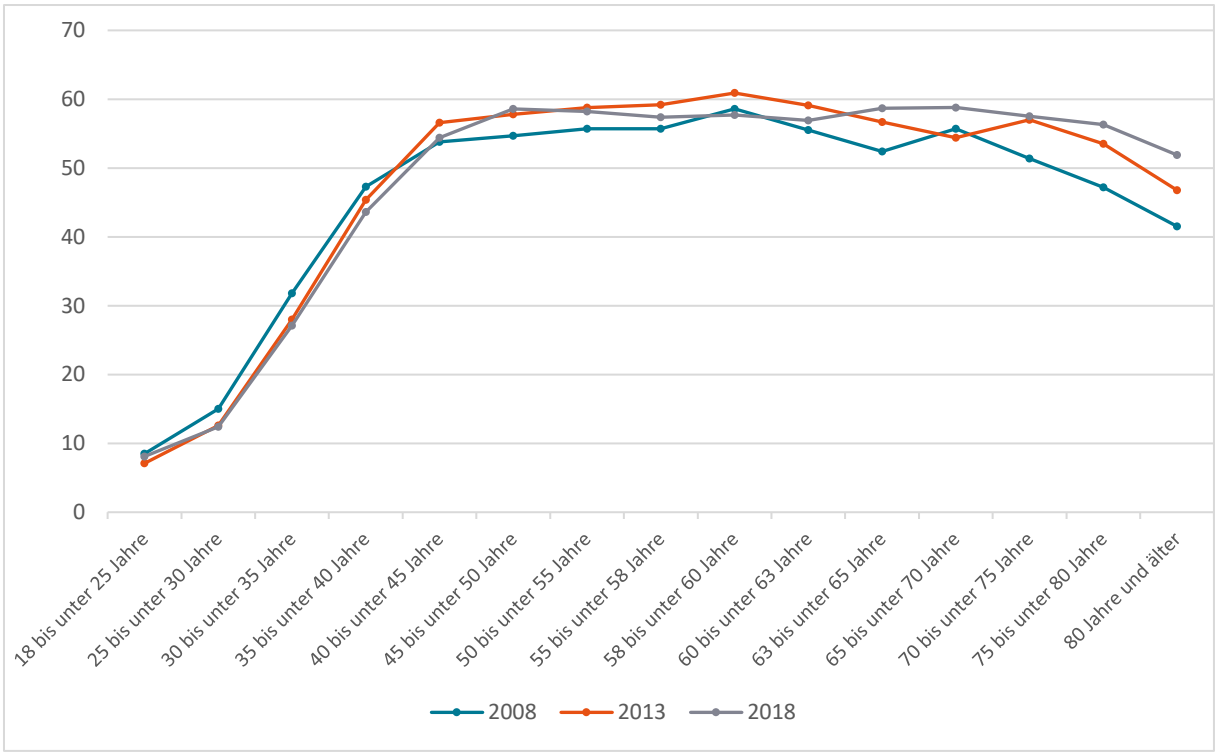


Abbildung 12 - Anteil mit Immobilienbesitz nach Altersgruppen der Haupteinkommensperson im Haushalt (Quelle: EVS-Daten, eigene Darstellung)

Abbildung 12 stellt den Anteil der Haushalte mit Immobilienbesitz nach Altersgruppen für die Jahre 2008, 2013 und 2018 dar. Die drei Kurven zeigen, dass sich der Anteil von 18 Jahren bis 45 Jahren kontinuierlich erhöht und dann konstant zwischen 50 Prozent und 60 Prozent verharrt. Ein Vergleich zwischen den Erhebungswellen erweist, dass sich der Anteil mit Immobilienbesitz bis zu einem Alter der Haupteinkommenspersonen im Haushalt von 65 Jahren über die drei Wellen kaum unterscheidet. Bei Haupteinkommenspersonen im Haushalt ab 65 Jahren hingegen variiert der Anteil mit Immobilienbesitz zwischen den drei Erhebungszeitpunkten. So lag der Anteil der Haushalte, deren Haupteinkommensperson über 65 Jahre alt ist, 2008 im Durchschnitt bei 46,7 Prozent, 2013 bei 52,4 Prozent und 2018 bei 55,2 Prozent. Am deutlichsten ist dieser Unterschied bei über 80-jährigen Haupteinkommenspersonen. Hier liegt der Anteil mit Immobilienbesitz 2008 bei 41,5 Prozent, 2013 bei 46,8 Prozent und 2018 bei 51,9 Prozent.

4.3.3.2.2 Immobiliarkredit

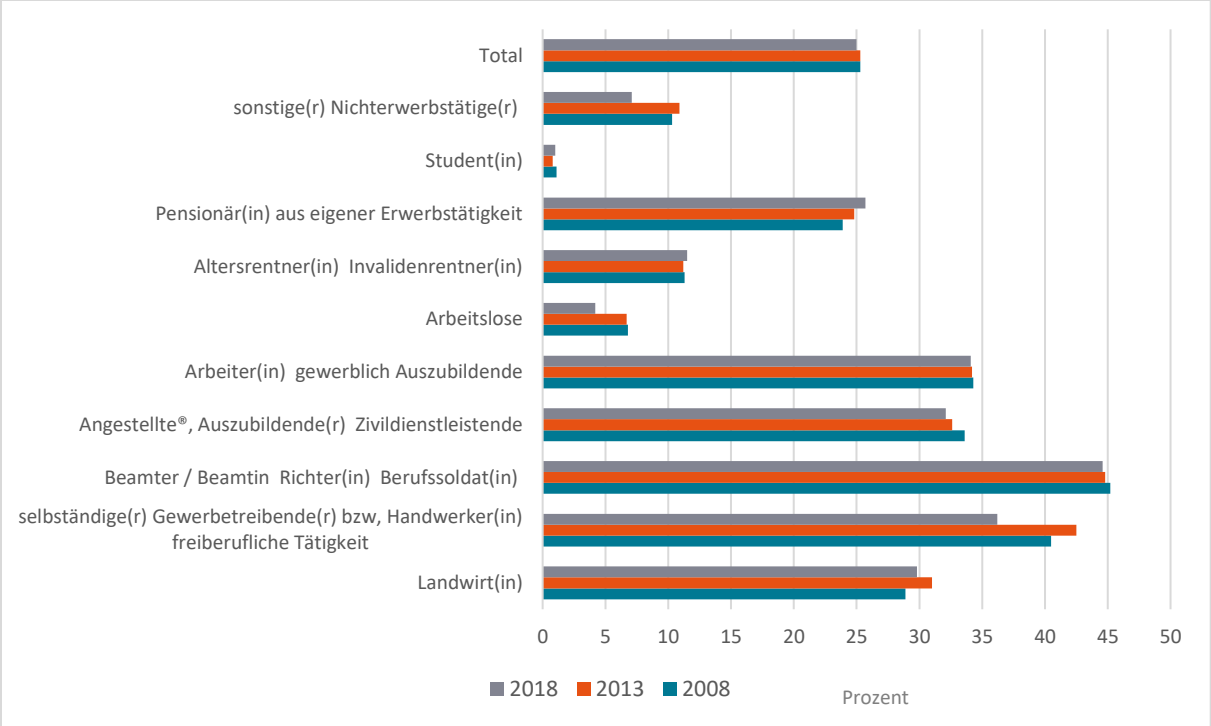


Abbildung 13 - Anteil mit Immobiliarkredit nach sozialen Status der Haupteinkommensperson im Haushalt (Quelle: EVS-Daten, eigene Darstellung)

Abbildung 13 stellt den Anteil der Haushalte mit Immobiliarkredit für die Erhebungswellen 2008, 2013 und 2018 dar. Der Anteil der Haushalte mit Immobiliarkredit hat sich über alle Personengruppen hinweg über die drei Erhebungswellen nicht geändert und liegt bei 25 Prozent. Wird bei der Darstellung zwischen dem Status der Haupteinkommensperson differenziert, zeigt sich, dass der Anteil mit Immobiliarkredit bei Beamt*innen, Selbständigen und Arbeiter*innen besonders hoch und bei Student*innen, Arbeitslosen, Altersrentner*innen und Nichterwerbstätigen[132] besonders niedrig ist. Besonders fällt der Anteil der Selbständigen und Arbeitslosen mit Immobiliarkredit zwischen 2013 und 2018 auf. Lag der entsprechende Anteil bei Selbständigen 2008 bei 40,4 Prozent und 2013 bei 42,5 Prozent so liegt der entsprechende Anteil 2018 nur noch bei 36,2 Prozent. Auch der Anteil der Nichterwerbstätigen und Arbeitslosen mit Immobiliarkredit ist zwischen 2013 und 2018 gesunken. Lag dieser Anteil bei Arbeitslosen 2013 noch bei 7 Prozent, berichten 2018 nur noch 4 Prozent von dem Besitz eines Immobiliarkredits. Bei Nichterwerbstätigen fällt der entsprechende Anteil von 11 Prozent auf 7 Prozent.

[132] Unter der Kategorie „sonstige(r) Nichterwerbstätige(r) fallen Hausfrauen, Hausmänner, schulpflichtige Kinder, usw.

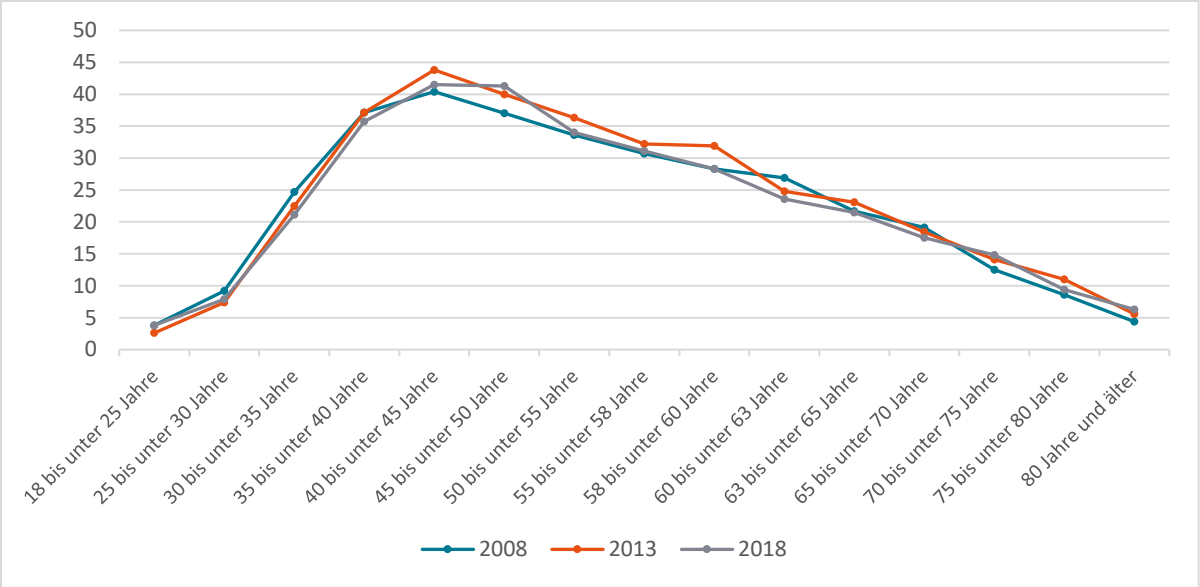


Abbildung 14 - Anteil mit Immobiliarkredit nach Altersgruppen der Haupteinkommensperson im Haushalt (Quelle: EVS-Daten, eigene Darstellung)

Abbildung 14 zeigt, dass sich Anteil der Haushalte mit Immobiliarkredit differenziert nach Alter der Haupteinkommensperson über die drei Erhebungswellen nicht auffällig verändert hat. In allen drei Erhebungswellen nimmt der Anteil der Haushalt mit Immobiliarkredit mit dem Alter der Haupteinkommensperson bis zur Altersgruppe zwischen 40 und 45 Jahren zu. Bei Haushalten, deren Alter der Haupteinkommensperson zwischen 40 und 45 Jahren liegt, beträgt der Anteil 40,4 Prozent im Jahr 2008, 43,8 Prozent im Jahr 2013 und 41,5 Prozent im Jahr 2018. Mit zunehmendem Alter der Haupteinkommensperson nimmt der Anteil an Haushalten mit Immobiliarkredit kontinuierlich ab.

4.3.3.2.3 Tragfähigkeit der Immobiliarkredite

Auskunft über die Tragfähigkeit der Immobiliarkredite und damit das Überschuldungsrisiko gibt das Verhältnis zwischen dem Schuldendienst (Tilgung und Zinsen) für den Immobiliarkredit und der Liquidität des Haushalts. Mit dieser Schuldendienstquote wird zum Ausdruck gebracht, ob und in welchem Ausmaß der Haushalt in der Lage ist, den Schuldendienst aus eigener Kraft zu leisten (Schuldentragfähigkeit). Ein Anstieg der Schuldendienstquote weist auf eine verringerte Schuldentragfähigkeit und damit auf ein gestiegenes Überschuldungsrisiko hin.

Die Liquidität (Cashflow) des Haushalts wird wie folgt berechnet:

Einnahmen aus unselbständiger Arbeit

+ Zum Lohn gehörende Sachleistungen
+ Einkommen aus selbständiger Arbeit
+ Einnahmen aus Vermögen
+ Renten der gesetzlichen Rentenversicherung
+ Sonstige Renten
+ Übertragungen der gesetzlichen Krankenversicherung
+ Übertragungen der Arbeitsförderung

+ Übertragungen der Gebietskörperschaften
+ öffentliche Pensionen
+ Einkommen aus nicht öffentlichen Transferzahlungen
+ Einnahmen aus Untervermietung und Verkauf von Waren
+ Einnahmen aus der Auflösung von Sachvermögen
+ Einnahmen aus der Auflösung von Geldvermögen
+ Sonstige Einnahmen (Rückvergütung auf Warenkäufe, sonstige Erstattungen)
- private Konsumausgaben (Nahrungsmittel, Kleidung, Wohnkosten, Innenausstattung, Energie, Gesundheit, Verkehr, Freizeit, Bildung, Beherbergung, andere Dienstleistungen)
- Abzüge vom Einkommen
- Andere Ausgaben (sonstige Steuern, Versicherungsbeiträge, sonstige geleistete Übertragungen, Rückzahlung von Krediten [ausgenommen Tilgung und Zinsen von Immobiliarkredit] und ausgenommen Ausgaben für Vermögensbildung)
- Freiwillige Beiträge zu Sozialversicherung

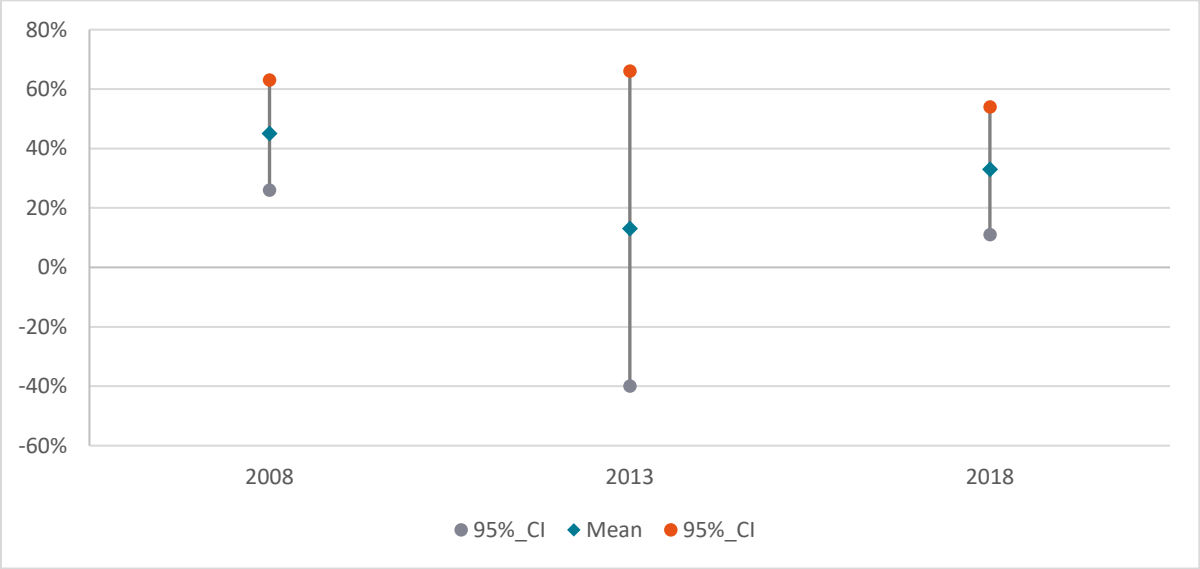


Abbildung 15 - Durchschnittliches Verhältnis des Schuldendienstes am Cashflow bei Immobiliarkrediten mit 95-prozentigen Konfidenzintervall (Quelle: EVS-Daten, eigene Darstellung)

Abbildung 15 stellt das durchschnittliche Verhältnis des Schuldendienstes aus dem Immobiliarkredit zum Cashflow für die Erhebungswellen 2008, 2013 und 2018 dar. Das zudem abgebildete Konfidenzintervall zeigt die Streuung dieses Verhältnisses für das jeweilige Erhebungsjahr. Es bildet den Bereich ab, in dem 95 Prozent der Immobiliarkredit-Tragfähigkeit für die Haushalte mit Immobiliarkredit liegen. Die Abbildung zeigt, dass der Anteil des Schuldendienstes aus dem Immobiliarkredit am Cashflow des Haushalts im Durchschnitt von 2008 auf 2013 gesunken ist, nämlich von 45 Prozent auf 13 Prozent. 2018 liegt der Anteil des Schuldendiensts am Cashflow im Durchschnitt dagegen bei 33 Prozent. Auffällig ist zudem, dass sich die Streuung der Tragfähigkeit zwischen 2013 und 2018 verringert, nachdem sie 2013 gegenüber 2008 gestiegen war.

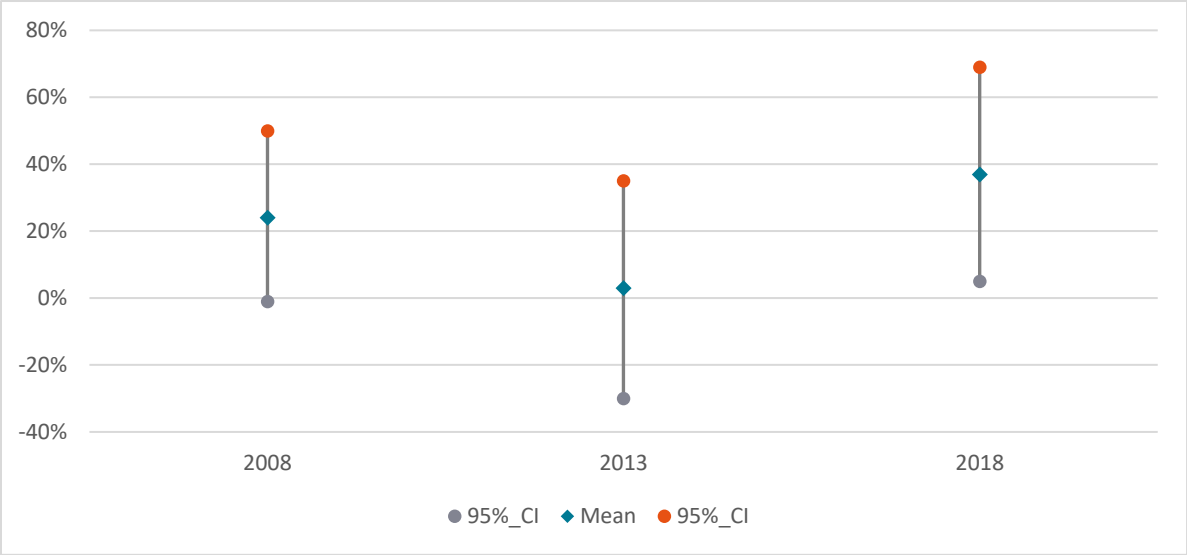


Abbildung 16 - Durchschnittliches Verhältnis des Schuldendienstes am Cashflow bei Konsumentenkrediten mit 95-prozentigen Konfidenzintervall (Quelle: EVS-Daten, eigene Darstellung)

Zum Vergleich bildet Abbildung 16 die Tragfähigkeit des Konsumentenkredits im Durchschnitt samt Streuung für Haushalte mit Konsumentenkredit ab. Der Cashflow wurde äquivalent zu Abbildung 15 berechnet. Der Durchschnitt dieses Anteils sinkt von 2008 zu 2013 von 24 Prozent auf 3 Prozent. Der Anteil des Schuldendienstes für Konsumentenkredite steigt 2018 auf 37 Prozent. Die Streuung um diese Durchschnittswerte, die 95 Prozent der Haushalte mit Konsumentenkredit umfasst, bleibt in ihrer Spannweite konstant.

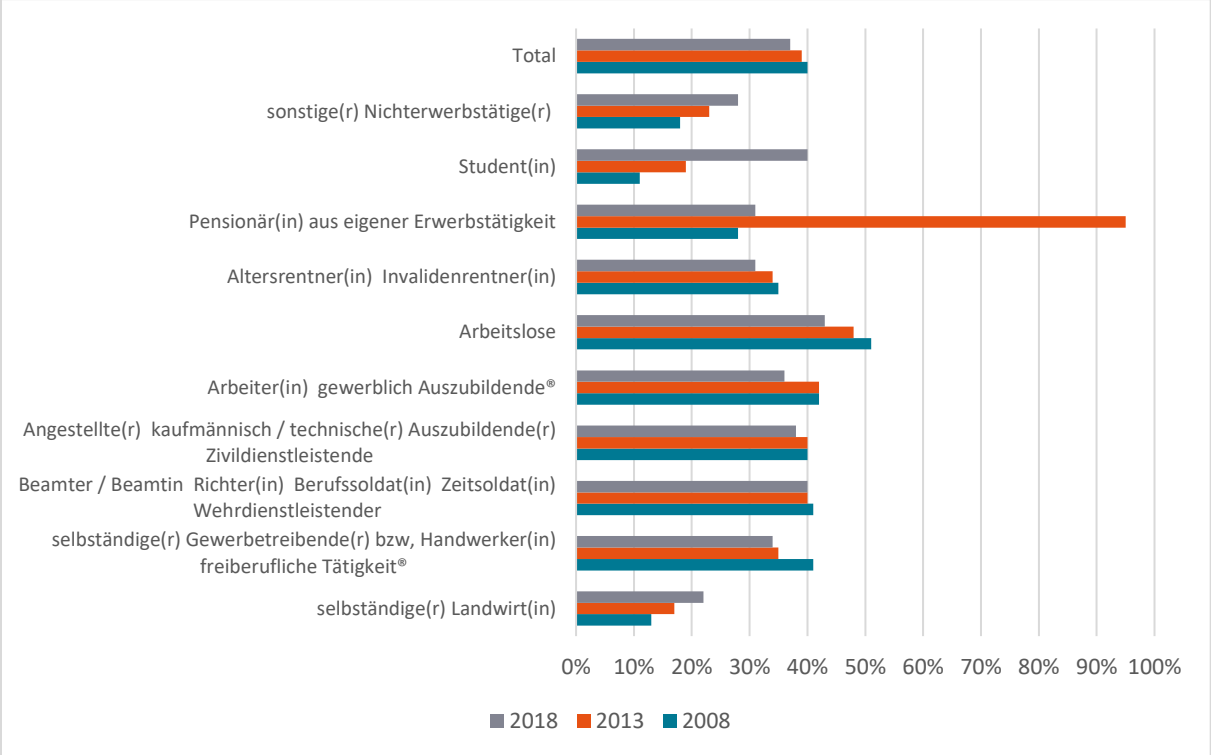


Abbildung 17- Durchschnittliches Verhältnis des Schuldendienstes am Cashflow bei Immobiliarkrediten mit 95-prozentigen Konfidenzintervall nach sozialem Status der Haupteinkommensperson (Quelle: EVS-Daten, eigene Darstellung)

Abbildung 17 differenziert die Darstellung der Tragfähigkeit der Immobiliarkredite nach sozialem Status der Haupteinkommensperson. Die Abbildung zeigt den Median des Verhältnisses Schuldendienst zum Cashflow bei Immobiliarkrediten für verschiedene Berufskategorien. Der Anteil des Schuldendienstes am Cashflow verändert sich bei einigen Berufsgruppen über die Zeit. So verringert sich der Anteil des Schuldendienstes für Altersrentner*innen, Arbeitslose, Arbeiter*innen, Angestellte und Selbständige. Bei Landwirt*innen, Studierenden und Nichterwerbstätigen erhöht sich die Quote.

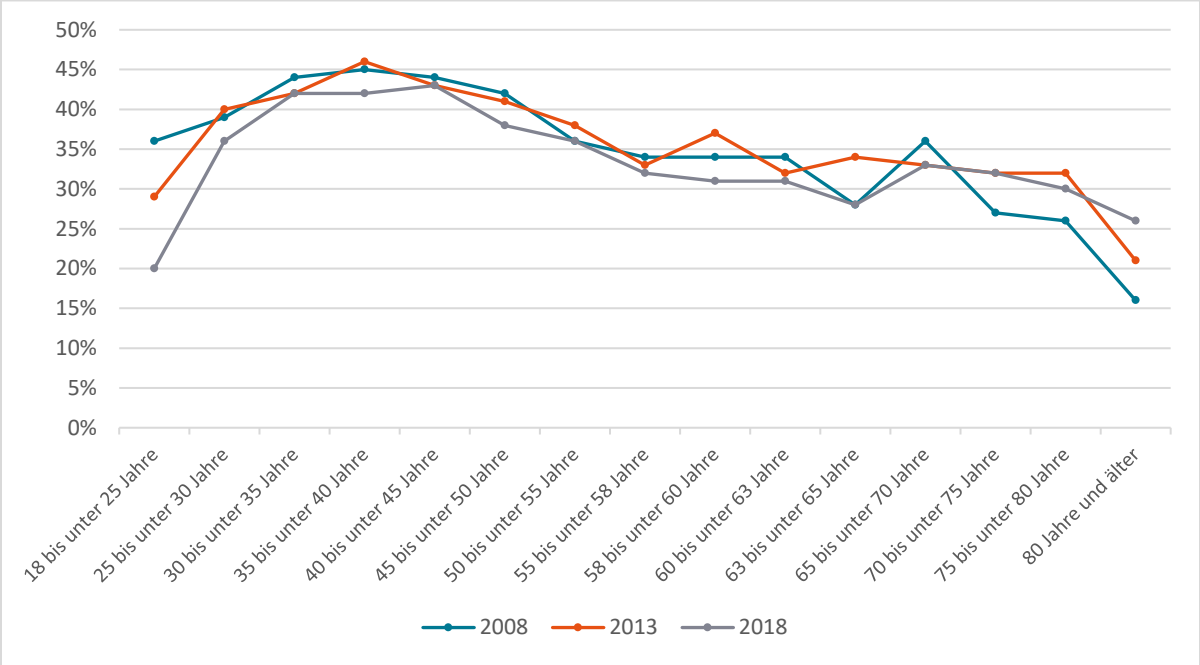


Abbildung 18 - Durchschnittliches Verhältnis des Schuldendienstes am Cashflow bei Immobiliarkrediten mit 95-prozentigen Konfidenzintervall nach Alter der Haupteinkommensperson (Quelle: EVS-Daten, eigene Darstellung)

Abbildung 18 stellt schließlich den Median des Anteils des Schuldendienstes am Cashflow für die verschiedenen Altersgruppen der Haupteinkommensperson und die drei Wellen dar. Zwischen den drei Wellen und insbesondere zwischen 2008 und 2013 (vor der WIKR) und 2018 kann kein systematischer Unterschied im Kurvenverlauf festgestellt werden. Die Kurven steigen bis zum Alter von 45 Jahren. Danach reduziert sich der Anteil des Schuldendienstes aus dem Immobilienkredit am Cashflow mit ansteigendem Alter.

Ergänzend zur Schuldendienstquote im Hinblick auf Immobiliarkredite wird im Folgenden die gesamte Schuldendienstquote ermittelt. Sie stellt das Verhältnis des Schuldendienstes aus jeglicher Kreditbeziehung (sei es Konsumentenkredit oder Immobiliarkredit) zum Cashflow dar. Die Quote ist für alle Befragten berechnet, die einen Kredit aufgenommen haben. Die Berechnung des Cashflows folgt der obigen Darstellung.

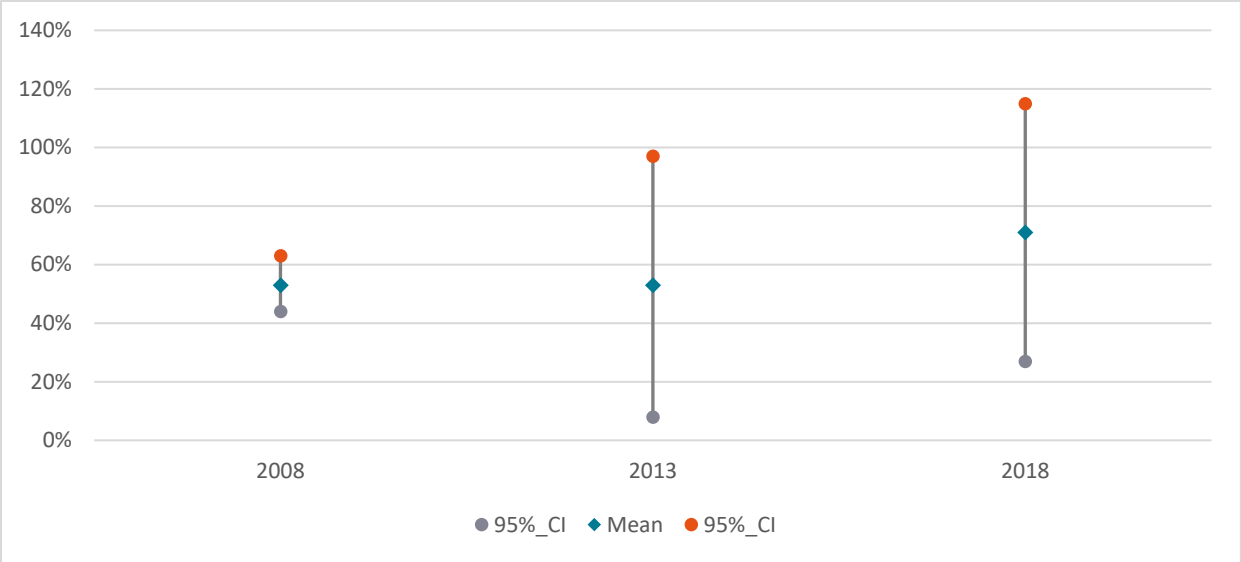


Abbildung 19 - Anteil Schuldendienst am Cashflow für Haushalte mit Kredit (Quelle: EVS-Daten, eigene Darstellung)

Für Haushalte, die einen Kredit aufgenommen haben, liegt der Anteil Schuldendienst am Cashflow für 2008 und 2013 berechnet konstant bei 53 Prozent. Die Streuung, die hier durch die Spannweite des 95-prozentigen Konfidenzintervalls angegeben ist, beinhaltet 95 Prozent der Kapitaldeckungsquoten. 2018 steigt der Anteil Schuldendienst am Cashflow im Durchschnitt auf 71 Prozent an.

4.3.3.3 Fazit

Mittels der EVS Daten wurde untersucht, inwiefern die WIKR mit einer Veränderung in Bezug auf den Kreditzugang und dem Überschuldungsrisiko einhergeht.

Die Frage, ob verschiedenen Personengruppen durch die WIKR der Zugang zu Immobiliarkrediten erleichtert oder erschwert wird, kann hier allerdings nur durch die Betrachtung der Anteile von Haushalten mit Immobiliarkredit abgebildet werden. Bei der Interpretation der Ergebnisse ist zu beachten, dass sich die erfolgreiche Aufnahme eines Immobiliarkredits daraus ergibt, dass a) ein Kreditantrag gestellt wurde und b) dieser Antrag erfolgreich war. So bleibt bei dieser Analyse offen, ob und in welchem Ausmaß sich die Zahl der Kreditanträge verändert hat.

In Bezug auf den Anteil der Haushalte mit Immobiliarkredit kann zwischen 2013 und 2018 keine Veränderung beobachtet werden. Differenziert man den Anteil der Haushalte mit Immobiliarkredit nach Berufsgruppen der Haupteinkommensperson, dann zeigt sich, dass der Anteil von Selbständigen, Nichterwerbstätigen und Arbeitslosen mit Immobiliarkredit zwischen 2013 und 2018 gesunken ist.

Betrachtet man den Anteil der Haushalte mit Immobiliarkredit nach Alter der Haupteinkommensperson, nimmt der entsprechende Anteil mit dem Alter bis zu der Altersgruppe 40 bis 45 Jahre zu und danach kontinuierlich mit zunehmendem Alter ab. Diesen Kurvenverlauf weisen die Daten aus 2008, 2013 und 2018 auf. Entsprechend kann der Befund dahingehend interpretiert werden, dass sich das Verhältnis zwischen dem Anteil an Personen mit Immobiliarkredit und dem Alter der Haupteinkommensperson mit Inkrafttreten der WIKR nicht verändert hat. Allerdings gilt es hier zu berücksichtigen, dass die Daten aus der dritten Welle, also aus 2018, bereits die ImmoKWPLV reflektieren könnten.

Um Aussagen zu Veränderungen im Überschuldungsrisiko tätigen zu können, wurde die Tragfähigkeit für verschiedene Kredittypen über die Zeit verglichen. Die Statistiken zeigen, dass der Anteil des Schuldendienstes aus dem Immobiliarkredit am Cashflow des Haushalts im Durchschnitt von 2008 auf 2013 gesunken ist, nämlich von 45 Prozent auf 13 Prozent. 2018 liegt der Anteil des Schuldendiensts am Cashflow im Durchschnitt bei 33 Prozent, ist also wieder gestiegen. Auffällig ist zudem, dass sich die Streuung der Tragfähigkeit zwischen 2013 und 2018 wieder verringert, d.h., 95 Prozent der Immobiliarkreditnehmer*innen lagen 2018 in einem kleineren Intervall für die Werte des Schuldendienstes als 2013. Vorsichtig könnte dies – auch mit Blick auf die nachfolgend beschriebene Entwicklung für Konsumentenkredite - als ein Indiz für die Effektivität der WIKR gewertet werden 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 den Bonitätsprüfungsverfahren. Der Durchschnitt des Anteils des Schuldendienstes aus Konsumentenkrediten am Cashflow sinkt von 2008 zu 2013 von 24°Prozent auf 3 Prozent. Der Anteil des Schuldendienstes für Konsumentenkredite steigt 2018 auf 37 Prozent. Die Streuung um diese Durchschnittswerte, die 95 Prozent der Haushalte mit Konsumentenkredit umfasst, bleibt in ihrer Spannweite konstant. Zudem fiel auch der durchschnittliche Anstieg der Schuldendienstquote für Konsumentenkredite zwischen 2013 und 2018 deutlich höher (von 3 Prozent auf 37 Prozent) als bei Immobiliarkrediten (von 13 Prozent auf 33 Prozent) aus.

Wird der Anteil des Schuldendienstes am Cashflow differenziert für verschiedene Berufsgruppen betrachtet, zeigt der Median an, dass sich die Tragfähigkeit der Immobilienkredite bei einigen Berufsgruppen über die Zeit verändert. So verringert sich der Anteil des Schuldendienstes am Cashflow für Altersrentner*innen, Arbeitslose, Arbeiter*innen, Angestellte und Selbständige. Bei Landwirt*innen, Studierenden und Nichterwerbstätige erhöht sich der Anteil des Schuldendienstes am Cashflow über die Zeit.

4.3.4 Wirkung auf die Quote abgelehnter Kredite auf der Grundlage des Panel of Household Finance

4.3.4.1 Beschreibung der Daten

Das Panel of Household Finance (PHF) ist eine von der Europäischen Zentralbank (EZB) geleitete Studie, welche in den jeweiligen EU-Staaten durch die nationalen Zentralbanken erhoben wird. Die für Deutschland verfügbaren Erhebungswellen sind den Jahren 2010/11, 2014 und 2017 zugeordnet. Es werden nicht nur detaillierte Informationen zum (Immobilien-)Vermögen und zur Verschuldung von Haushalten erhoben, sondern auch ausreichend sozio-demografische Faktoren der Haushaltsmitglieder.[133] Letztere Faktoren sind unabdingbar, um etwaige Gründe für die Exklusion einzelner Verbraucher*innengruppen am Immobilienkreditmarkt zu analysieren. Ergänzend wird abgefragt, ob ein Kreditantrag im Verlauf der Finanzierung abgelehnt worden ist. Hierbei wird im PHF zwischen „ja, ganz abgelehnt“ und „ja, nicht in voller Höhe gewährt“[134] unterschieden.

Wie bereits erörtert, handelt es sich beim PHF um eine Panel-Daten-Struktur, was u.a. bedeutet, dass dieselben Fragen über die einzelnen Wellen bei denselben Personengruppen abgefragt werden. Die Wellen sind identifizierbar anhand der Indexierung. Der Erhebungszeitraum 2010/11 wird mit einem „_1“ am Ende jeder Variable erkennbar. Folgerichtig steht der Index „_2“ für die Erhebung 2014 und „_3“ für die letzte Welle 2017. Im Jahr 2020 wird ebenfalls erneut erhoben, jedoch ist die Welle 4 zum Zeitpunkt der Abgabe dieses Abschlussberichts noch nicht zugänglich für die wissenschaftliche Arbeit. Sofern Bedarf an weiteren Untersuchungen besteht, könnte die vierte Erhebungswelle die Ergebnisse verfeinern.[135]

4.3.4.2 Deskriptive Analyse

4.3.4.2.1 Methodik

Im Folgenden wurden die Daten des PHF-Datensatzes, für den drei Befragungswellen (2010/11, 2014, 2017) vorliegen, verwendet, um Gründe für die Wahrscheinlichkeit der nicht in voller Höhe gewährten oder abgelehnten Anträge auf einen Immobilien- oder Konsumentenkredit quantitativ zu untersuchen. In die Zeit zwischen der zweiten (2014) und der dritten (2017) Welle der Befragung fällt die Einführung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie (WIKR). Es können daher über eine entsprechende Platzhalter- oder Dummy-Variable als Niveau- und Interaktionsvariable jeweils die Wirkungszusammenhänge vor und nach der Einführung verglichen werden, um zu sehen, ob sich deutliche Veränderungen in Bezug auf die Kreditablehnungswahrscheinlichkeit abzeichnen.

---

[133] S. Annex I, 1. Funktionsweise des PHFs, 2. Beschreibung der aggregierten Daten, 3. Erklärung/Bedeutung der verwendeten Variablen, 4. Datenauswertung.

[134] Siehe Codebooks: https://www.bundesbank.de/en/bundesbank/research/panel-on-household-finances/user-documentation/user-documentation-617340 (Letzter Zugriff 04.05.2021).

[135] Für eine detailreiche Übersicht zur Erhebungsmethodik und Systematik, wird an dieser Stelle auf die Methodenberichte der jeweiligen Erhebungswellen verwiesen. Die Methodenberichte umfassen im Detail: Studiendesign, Stichprobendesign, Erhebungsmethode und Befragungspersonen, Erhebungsinstrumente, Durchführung von Pre-Testerhebungen, Interviewschulungen und Interviewereinsatz, Durchführung der Haupterhebung, Ergebnisse der Hauptuntersuchung, Datenaufbereitung und Datenlieferung, Gewichtung, Literatur und Selektionsmodelle.
„Welle 1“: https://www.bundesbank.de/resource/blob/617388/c239a0ed2dca23c30e9d43026119aa3d/mL/phf-codebook-en-data.pdf (Letzter Zugriff 04.05.2021),
„Welle 2“: https://www.bundesbank.de/resource/blob/617398/690b0a49a963e4b71ca572fb1d838603/mL/methodenbericht-welle2-data.pdf (Letzter Zugriff 04.05.2021),
„Welle 3“: https://www.bundesbank.de/resource/blob/798122/17644354b20fb4d450f7267e91444fbb/mL/methodenbericht-welle3-data.pdf (Letzter Zugriff 04.05.2021).

Die entsprechenden Informationen über nicht in voller Höhe gewährte oder abgelehnte Kreditanträge wurden als binäre Variable (Zustand trifft zu = 1/ Zustand trifft nicht zu = 0) in die Untersuchung einbezogen. Bei dieser Variable handelt es sich um die zu erklärende Variable. Als Ausgangspunkt können lineare Wahrscheinlichkeitsmodelle[136] genutzt werden, wobei die binäre zu erklärende Variable (Kreditablehnung) im Modell über entsprechende Ausprägungen von sowohl metrischen (z.B. Alter) wie auch multinomialen (z.B. Beschäftigungsstatus) oder anderen (i.d.R. binären) Variablen erklärt wurde.[137] Mittels linearer Wahrscheinlichkeitsmodelle wird die Wirkung verschiedener erklärender Variablen (Einkommen, Alter, sozialer Status) auf die zu erklärende Variable (Kreditablehnungswahrscheinlichkeit) ermittelt. Die Vorteile linearer Wahrscheinlichkeitsmodelle liegen in der einfachen Interpretierbarkeit (konstante Effekte, d.h. die Wirkung einer Variable ist an jeder Stelle gleich und unabhängig von der jeweiligen Ausprägung der betreffenden Variable) und der einfachen Schätzmethode. Die Nachteile liegen darin, dass nicht plausible Wahrscheinlichkeiten (kleiner Null oder größer eins) möglich und die Annahmen zur Berechnung statistischer Tests problematisch sind. Als Alternative zur Schätzung mit linearen Modellen bieten sich hier insbesondere nicht-lineare Modelle an, bei der die Beziehung zwischen der zu erklärenden binären Variable und den erklärenden Variablen auf der rechten Seite mit nicht-linearen Funktionen, wie z.B. der kumulierten Normalverteilung (Probit-Modell) oder einer logistischen Funktion (Logit-Modell) hergestellt wird.[138] Der Vorteil dieser Modelltypen gegenüber linearen Modellen liegt in der deutlich besseren Anpassung mit verbesserter statistischer Fundierung, geht aber mit dem Nachteil der nach Ausprägung der exogenen Variablen variierenden Effekte auf die Wahrscheinlichkeit einher. Überdies ist die Schätzung in der Regel methodisch aufwendiger. Für die Untersuchung wurden sowohl lineare Wahrscheinlichkeitsmodelle als auch Logit- und Probit-Modelle berechnet,[139] um die Vorteile der Modelle zu kombinieren und ihre jeweiligen Nachteile auszugleichen.

Neben der Entscheidung, ob lineare oder nicht-lineare Modelle zum Einsatz kommen sollen, ist zu berücksichtigen, dass der Datensatz als Paneldatensatz vorliegt, dass also über mehrere im Zeitablauf folgende Wellen gleiche Haushalte befragt werden. In der Literatur werden unterschiedliche Methoden zur Berücksichtigung der Heterogenität zwischen Haushalten in der Schätzung der Wirkungskoeffizienten erklärender Variablen vorgeschlagen, die sich v.a. in den Annahmen über den Grad der Unterschiedlichkeit der Effekte auf der Individuen-/Haushaltsebene und der Abhängigkeitsstrukturen über die Zeit unterscheiden. In dieser Auswertung wurden im Wesentlichen die Modelle mit den Methoden „Pooled OLS“, „fixed effects“ und „random effects“ berechnet.[140] Auf einen Punkt gebracht berücksichtigt die erste Methode keine Heterogenität, die zweite Methode nimmt nicht zufällige und damit fest bestimmte haushalts- oder individuenspezifische Unterschiede an und die dritte Methode berücksichtigt die haushalts- oder individuenspezifischen Unterschiede über stochastische, normalverteilte Abweichungen von einem Mittelwert über alle Haushalte bzw. Individuen. Detaillierte Ergebnisse können auf Nachfrage zur Verfügung gestellt werden. In der Auswertung wird die Aufmerksamkeit auf repräsentative Spezifikationen und Modellergebnisse gerichtet und die Auswahl der gewählten Vorgehensweise auf der Basis von statistischen Testergebnissen begründet.

---

[136] Vgl. *Wooldridge*, 2016, Kap. 7.

[137] Für den Fall einer erklärenden Variable x ergibt sich das lineare Wahrscheinlichkeitsmodell als $Wahrscheinlichkeit\ (y = 1) = F(Z) = F(X\beta) = \beta_0 + \beta_1 x$.

[138] Für den Fall einer erklärenden Variable x ergibt sich das Probitmodell als $Wahrscheinlichkeit\ (y = 1) = F(X\beta) = F(Z) = \frac{1}{\sqrt{2\pi}} \int_{-\infty}^{Z} e^{-\frac{1}{2}Z} = \frac{1}{\sqrt{2\pi}} \int_{-\infty}^{Z} e^{-\frac{1}{2}(\beta_0+\beta_1 x)}$ und das Logitmodell als $Wahrscheinlichkeit\ (y = 1) = F(X\beta) = F(Z) = \frac{1}{1+e^{-Z}} = \frac{1}{1+e^{-(\beta_0+\beta_1 x)}}$.

[139] Vgl. *Wooldridge*, 2016, Kap. 17.

[140] *Wooldridge*, 2016, Kap. 14.

Neben der Frage, wie Unterschiedlichkeit bzw. Heterogenität zwischen den Haushalten im Panel angemessen zu berücksichtigen ist, wird außerdem vermutet, dass die Auswahl der Variablen einer Auswahlverzerrung (einem „selection bias“) unterliegen, womit nicht zufällig ist, wer einen Kreditantrag überhaupt erst stellt und wer das nicht tut. Um daraus resultierende Verzerrungen zu korrigieren, fanden in der Literatur vorgeschlagene Modelle[141] Anwendung. Dabei ergibt sich die Schwierigkeit, dass entsprechende Programme für Panelschätzer entweder nur für lineare Spezifikationen oder für nicht-lineare Modelle (insbesondere das Probitmodell) ohne Berücksichtigung der Querschnittsheterogenität im Panel vorliegen. Die Ergebnisse sind daher nur bedingt vergleichbar. Deshalb wurde als zusätzlicher Robustheitstest eine weitere Untersuchung mit einer Variable durchgeführt. Diese enthält Antworten auf die im PHF-Datensatz enthaltene Frage, ob in den vergangenen drei Jahren schon einmal ein Kredit nicht beantragt wurde, weil geglaubt wurde, der Antrag würde abgelehnt werden („NOAPPL“).

4.3.4.2.2 Verwendete Daten und wichtigste Ergebnisse

4.3.4.2.2.1 Daten

Für die Untersuchung wurden die Daten des PHF-Datensatzes der Deutschen Bundesbank verwendet.[142] Insbesondere wurden folgende Variablen konstruiert und verwendet:

- RFUSED_DUM1: Kreditantrag wurde entweder vollständig abgelehnt oder nicht in voller Höhe genehmigt (binär)
- AGE: Alter in Jahren
- AGE2: quadriertes Alter
- HOH_AGE: Dummy = 1 wenn Alter > 65 Jahre, sonst Null (binär)
- lnTOTINC: natürlicher Logarithmus des Haushaltsbruttoeinkommens
- lnWEAL: natürlicher Logarithmus des Nettovermögens des Haushaltes
- empl: Beschäftigungsstatus mit den Ausprägungen
    - Vollzeit
    - Teilzeit
    - Geringfügig oder unregelmäßig beschäftigt
    - Arbeitslos
    - Schule/Studium/Praktikum
    - Rentner/in
    - Sonstige Gruppen (Frührentner, erwerbsunfähige Personen, sonstige Nichtberufstätigkeit)
- SELF_EMPL: Selbständigkeit (binär)
- WIKR: Dummy = 1 für Zeitpunkt nach Einführung der WIKR, Null sonst (binär)
- APPL: Dummy = 1 für die mit ja beantwortete Frage, ob in den vergangenen drei Jahren ein Kreditantrag gestellt wurde (binär)

[141] Z.B. *Heckman*, 1976, 1979.

[142] https://www.bundesbank.de/de/bundesbank/forschung/haushaltsstudie/studie-zur-wirtschaftlichen-lage-privater-haushalte-604850 (Letzter Zugriff 04.05.2021).

- NOAPPL: Dummy = 1 für die mit ja beantwortete Frage, ob in den vergangenen drei Jahren schon einmal ein Kredit nicht beantragt wurde, weil geglaubt wurde, der Antrag würde abgelehnt werden, sonst Null (binär)

Für die zu erklärende Variable RFUSED_DUM1, d.h. Kreditantrag wurde vollständig abgelehnt oder nicht in voller Höhe genehmigt, wurden die Informationen zu den Antwortkategorien „Kredit wurde vollständig abgelehnt“ und „Kredit wurde nicht in voller Höhe genehmigt“ zusammengefasst, um die Fallzahlen zu erhöhen und unter der Annahme, dass die Einflussfaktoren für vollständige Ablehnung oder nur teilweiser Auszahlung im Wesentlichen gleich sind. Der Anteil gänzlich abgelehnter Anträge bezogen auf sämtliche Kreditanträge liegt über alle Wellen bei 7 Prozent, unter Berücksichtigung der nicht in voller Höhe genehmigten Kredite steigt der Anteil der Ablehnungen insgesamt auf ca. 8,5 Prozent. Der dominierende Teil in der Variable resultiert mithin aus gänzlicher Ablehnung.

4.3.4.2.2.2 Auswahl der Modelle und Spezifikationen

Für die Untersuchung wurden lineare Wahrscheinlichkeitsmodelle in den drei panelspezifischen Varianten „pooled OLS“, „fixed effects“ und „random effects“ geschätzt.[143] Daneben wurden Logit-Modelle in den panelspezifischen Varianten „fixed effects“ und „random effects“ geschätzt.[144] Zur Beurteilung der Angemessenheit der Modelle wurden zum einen die „fixed-effects“-Modelle statt wie üblich als „between estimator“ (Mittelwertbereinigung der Variablen) über einen Dummyvariablenansatz realisiert und die individuenspezifische Heterogenität über einen F-Test beurteilt.[145] Als weiterer Test wurde ein Durbin-Wu-Hausman-Test angewandt, um zwischen „fixed effects“ und „random effects“ zu unterscheiden.[146] Unter der Gültigkeit der Nullhypothese des Tests sind „random effects“ aufgrund höherer Effizienz einem „fixed effets“-Ansatz vorzuziehen.

Alle Modelle wurden zuerst in kleinen Modellen mit jeweils einem Wirkungsfaktor geschätzt. Im Anschluss fand eine Schätzung mittels zwei größerer Modelle statt – je ein Modell mit Einkommen und ein Modell mit Nettovermögen unter Einbeziehung sämtlicher exogenen Variablen – da zwischen Einkommen und Nettovermögen eine hohe Korrelation besteht und damit Effekte der Multikollinearität nicht die Effizienz der Schätzung beeinträchtigen.

Zusammenfassend deuten die Testergebnisse in den verschiedenen Spezifikationen auf Vorliegen von Heterogenität zwischen den Individuen hin, wodurch eine sehr restriktive „pooled“-Schätzung unangemessen wäre und mithin ausschied. In der Abwägung zwischen „fixed effects“ und „random effects“ fiel die Abwägung zugunsten der „random effects“ aus. Dies geschah aus zwei Gründen: Zum einen fällt bei der „fixed effects“-Schätzung mit dem üblichen „between“-Schätzer auf, dass viele Beobachtungen wegen fehlender zeitlicher Varianz auf Haushaltsebene zwischen den Wellen herausfallen und damit die Fallzahl verringern. Dies würde zu einer eingeschränkten Aussagefähigkeit führen. Zum anderen deuten die Ergebnisse des Durbin-Wu-Hausman-Tests in der Mehrzahl auf die Verwendung von „random effects“-Modellen hin.

Es werden als „Benchmark“ zuerst die wichtigsten Ergebnisse von Panel-Logit-Modellen mit „random effects“ sowohl in einer Variante mit Bruttoeinkommen als auch in einer Variante mit Nettovermögen präsentiert. Besonderes Augenmerk wird auf die Frage gelegt, ob und wie sich die Wirkungen der exogenen

[143] S. voriger Abschnitt und *Wooldridge*, 2016, Kap. 7 und 14.
[144] S. voriger Abschnitt und *Wooldridge*, 2016, Kap. 14 und 17 sowie Annex I, 5. Datenauswertung der deskriptiven Analyse.
[145] Vgl. *Wooldridge*, 2016, S. 438.
[146] Vgl. *Hausman*, 1978; *Wooldridge*, 2016, S. 444.

Variablen für den Zeitraum vor und nach Einführung der WIKR unterscheiden. Die Modelle wurden nach dem Minimum des Bayesianischen Informationskriterium (BIC) als beste Anpassung unter den geschätzten Modellen ausgewählt.

Danach wird auf den „selection bias“ eingegangen, indem die Spezifikation der ausgewählten Logit-Modelle noch einmal in einer Variante als Probit-Modelle geschätzt (beide Modelle liefern qualitativ sehr ähnliche Resultate) und mit den Ergebnissen eines Probit-Modells mit der zweistufigen Heckman-Prozedur verglichen wird. Als zu erklärende Variable in der „selection equation“ wird die oben erwähnte binäre (0/1) Variable „APPL“ verwendet für die mit ja beantwortete Frage, ob in den vergangenen drei Jahren ein Kreditantrag gestellt wurde, sowie neben den oben erklärten Variablen zu Alter, Beschäftigung und Vermögen eine Variable zum Eigentumstyp der genutzten Immobilie, mithin ausschlaggebende Bedingungen, die zur Stellung eines Kreditantrags führen. Mit einem Likelihood-Ratio-Test werden die Modelle verglichen. Wird der Test auf den üblichen Tests abgelehnt, ist das ein Indiz für das Vorliegen eines „selection bias“. Zusätzlich wurden in einem Logit-Modell die Einflussfaktoren geschätzt, die die mit ja beantwortete Frage, dass von einem Antrag auf einen Konsumenten- oder Immobilienkredit abgesehen wurde, da vermutet wurde, dieser würde abschlägig beschieden, erklären.

4.3.4.2.2.3 Basisergebnisse

Im Folgenden werden qualitativ auch Ergebnisse anderer Spezifikationen, sofern sie für die Argumentation wichtig sind, beschrieben.

Die Kreditablehnungswahrscheinlichkeit ändert sich übergeordnet in der dritten Welle im Vergleich zum Zeitpunkt davor nicht.

Über alle drei Wellen hinweg **senken insbesondere Einkommen und Nettovermögen die Kreditablehnungswahrscheinlichkeit deutlich** über verschiedene Modellklassen, wohingegen insbesondere **Arbeitslosigkeit, Selbständigkeit, geringfügige Beschäftigung und Elternzeit die Ablehnungswahrscheinlichkeit erhöhen**.[147] Insbesondere **Effekte von Einkommen, Vermögen und Arbeitslosigkeit** zeigen sich stabil signifikant über verschiedene, wenn auch nicht alle Modelltypen. Alter hat grundsätzlich – zumindest, wenn nicht für Einkommen oder Vermögen kontrolliert wird – für sich genommen einen negativen Effekt auf die Ablehnungswahrscheinlichkeit. Das bedeutet, dass die Ablehnungswahrscheinlichkeit grundsätzlich mit dem Alter abnimmt. Allerdings könnte hierfür der Effekt des „selection bias“ eine wesentliche Rolle spielen, da möglicherweise ältere Haushalte von einer Beantragung aufgrund des erwarteten Nichterfolgs absehen.

Legt man den Fokus auf die Wirkungen in der dritten Welle, so zeigt sich, dass zumindest im linearen Wahrscheinlichkeitsmodell signifikant mehr Ablehnungen ab dem 65. Lebensjahr des Antragstellers zu beobachten sind, wohingegen auf Arbeitslosigkeit ein signifikant geringerer Einfluss auf die Ablehnungswahrscheinlichkeiten entfällt. Diese letzten Ergebnisse sind nicht robust über alle Spezifikationen, bieten aber Ansatzpunkte für die Interpretation der Veränderungen.

[147] Geringfügige Beschäftigung umfasst sowohl geringfügig bezahlte Beschäftigung in Teilzeit als auch unregelmäßiges Einkommen.

4.3.4.2.2.4 Ausprägungsabhängige Effekte

Zwar bieten nicht-lineare Modelle (Logit-/Probit-Modelle) eine bessere Anpassung und sind aus verschiedenen Gründen geeigneter, binäre Ausprägungen abzubilden. Gleichwohl ist die Interpretation der Koeffizienten nicht direkt für alle Ausprägungen der Variablen möglich. Deshalb werden im Folgenden die Effekte auf die Kreditablehnungswahrscheinlichkeit jeweils nach Ausprägung der Variablen dargestellt, und zwar für die beiden Schätzzeiträume der ersten und zweiten Welle einerseits und der dritten Welle andererseits.[148] Die „Bänder“ nach oben und unten messen den Effekt der Schätzunsicherheit und geben 95 Prozent-Konfidenzbereiche für die Effekte an.

Die dargestellten Effekte bestätigen im Wesentlichen das zuvor Dargestellte. Allerdings sind Interpretationen nur mit deutlicher Vorsicht möglich, da die vielen Änderungen in den Effekten nicht statistisch signifikant verschieden sind für die beiden Perioden.

Im Einzelnen: In den ersten und zweiten Wellen bestand tendenziell eine im Alter sinkende Ablehnungswahrscheinlichkeit, d.h. je jünger eine Person war, desto höher die Ablehnungswahrscheinlichkeit und umgekehrt: je älter die Person, desto geringer die Ablehnungswahrscheinlichkeit. Dieser Zusammenhang flacht sich in der dritten Welle etwas ab und verkehrt sich tendenziell sogar in eine positive Beziehung. Abbildung 20.4 verdeutlicht dies, indem zwischen Kreditantragsteller*innen oberhalb und unterhalb des Renteneintrittsalters differenziert wird. Die Kreditablehnungswahrscheinlichkeit in den ersten zwei Wellen ist für Kreditbeantragende unterhalb des Renteneintrittsalters höher als für solche oberhalb des Renteneintrittsalters. Dieser Zusammenhang kehrt sich in der dritten Welle ins Gegenteil: Nach der Einführung der WIKR ist die Wahrscheinlichkeit der Kreditablehnung im Durchschnitt für Kreditbewerber über 65 Jahre leicht höher als für solche unter 65 Jahre. Die Abbildung zeigt allerdings auch, dass die Fallzahl von Personen, die über 65°Jahre alt sind, einen Kreditantrag stellten und eine Kreditablehnung erhielten, relativ gering ist und so keine signifikanten Unterschiede identifiziert werden können.

Beim Vermögen zeigt sich in beiden Perioden deutlich der stark negative Zusammenhang zwischen Ablehnung und Nettovermögen, d.h. je geringer das Vermögen, desto höher die Ablehnungswahrscheinlichkeit. Dieser Effekt flacht sich in der dritten Welle leicht ab, bleibt aber weiterhin negativ. Mit sehr viel Vorsicht lässt sich interpretieren, dass Vermögen eine leicht geringere Rolle spielt aber immer noch eine zentrale Erklärungsvariable für Kreditablehnungen ist.

Beim Beschäftigungsstatus zeigt sich, dass insbesondere Arbeitslosigkeit, geringfügige Beschäftigung und Elternzeit die Kreditablehnungswahrscheinlichkeit deutlich erhöhen. Im Durchschnitt ist die Ablehnungswahrscheinlichkeit für diese drei Personengruppen in der dritten Welle geringer. Allerdings ist der Unterschied zwischen den geschätzten Koeffizienten, die sich auf die ersten zwei Wellen beziehen und den Koeffizienten, die sich auf die dritte Welle beziehen, nicht signifikant. Für Selbständige ergibt sich eine leichte, wenngleich nicht signifikante Verringerung der Ablehnungswahrscheinlichkeit in der dritten Welle.

Alles in allem liefern die Schätzungen zumindest einige Hinweise darauf, dass sich die Wirkungsstärke bestimmter Bestimmungsfaktoren (Einkommen, Vermögen, Beschäftigungsstatus) auf die Kreditablehnungswahrscheinlichkeit zwischen 2014 und 2017 leicht geändert haben.

[148] Zu beachten ist, dass die Wahrscheinlichkeiten in multivariaten Modellen auch von allen anderen exogenen Variablen abhängen. Diese werden – analog zu einer *ceteris paribus* Annahme – hier auf ihren Erwartungswerten angenommen.

Abb. 20.1 - Wahrscheinlichkeit der Kreditablehnung nach Alter

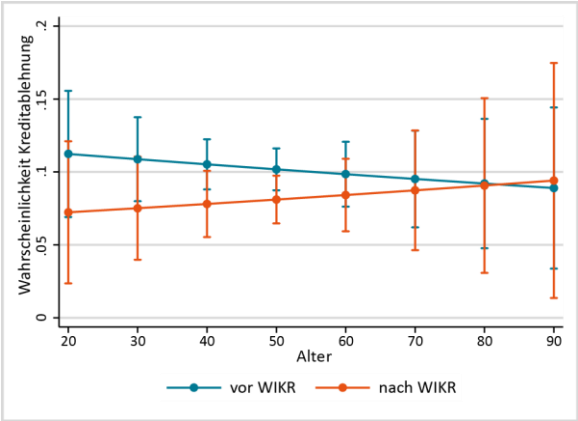


Abb. 20.2 - Wahrscheinlichkeit der Kreditablehnung nach Vermögen

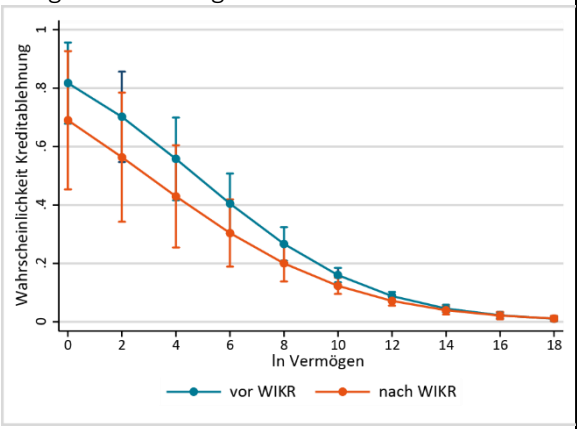


Abb. 20.3 - Wahrscheinlichkeit der Kreditablehnung nach Beschäftigungsstatus

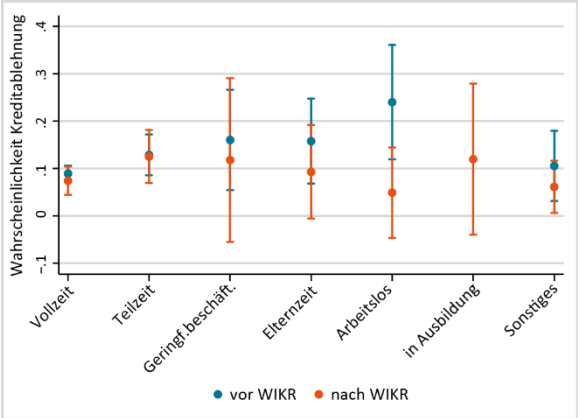


Abb. 20.4 - Wahrscheinlichkeit der Kreditablehnung in Abhängigkeit auf das Rentenalter

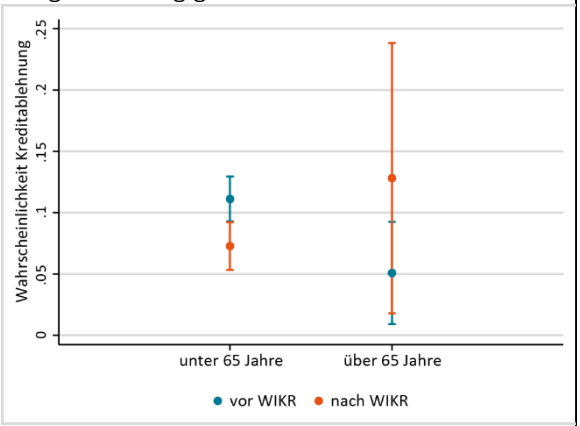


Abbildung 20.5 - Wahrscheinlichkeit der Kreditablehnung nach Selbständigkeit

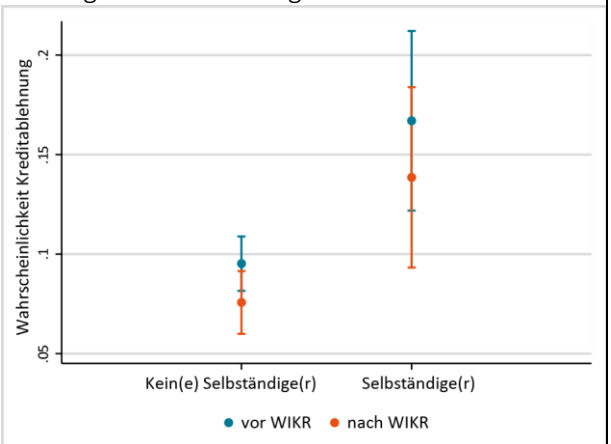


Abbildung 20 - Effekte auf die Wahrscheinlichkeit der Kreditablehnung nach Ausprägung der Variablen Modell – Logit-Modell mit „random effects“ und Nettovermögen (Quelle: PHF-Daten, eigene Darstellung)

In einem nächsten Schritt wurde die Spezifikation mit der besten Anpassung aus der Basisergebnistabelle (Spalte 3) als Probit-Modell (Panel, „random effects“) neu geschätzt. Wesentlicher Unterschied ist, dass statt einer logistischen Funktion nun eine kumulierte Normalverteilung für die nicht-lineare Transformation unterstellt wird. Qualitativ unterscheiden sich die Schätzungen nicht oder nur sehr unwesentlich von den Ergebnissen des vorher verwendeten Logit-Modells. Die Schätzung als Probit-Modell ermöglicht, auf die Existenz eines „selection bias“ zu testen.[149] Statistische Tests weisen auf das Vorliegen einer Auswahlverzerrung hin, weil bestimmte Haushaltsgruppen von einer Beantragung aufgrund des erwarteten Nichterfolgs absehen. [150]

Die relativ geringe Fallzahl abgelehnter Anträge (8,5 Prozent über alle Wellen) mag überraschen. Wesentlicher Faktor zur Erklärung könnte eben sein, dass Anträge ohne erwartete Erfolgschancen nicht gestellt werden. Um zu quantifizieren, entlang welcher Dimensionen Haushalte sich freiwillig beschränken und keinen Antrag stellen, weil sie eine Kreditablehnung vermuten, wurde ein Panel-Logit-Modell mit „random effects“ geschätzt, das auf der Basisspezifikation aus Spalte 3 basiert, aber als abhängige Variable die Variable „NOAPPL“, d.h. die mit ja beantwortete Frage, ob in den vergangenen drei Jahren schon einmal ein Kredit aufgrund vermuteter Ablehnung nicht beantragt wurde, als eine binäre (0/1)-Variable enthält. Es wird also im Folgenden die Wahrscheinlichkeit dargestellt, wenn aufgrund eigener Einschätzung mangelnder Erfolgschancen ein Antrag nicht gestellt wurde.

[149] Für das Panel-Logit-Modell liegt ein Heckman-2-Stufen-Modell aufgrund ungelöster statistischer Probleme bisher noch nicht als Softwarelösung im hier verwendeten Programmpaket STATA vor.

[150] Formal wird dazu ein Heckman-2-Stufen-Modell als Probit-Modell (über die STATA-Funktion heckprobit) geschätzt und über einen Likelihood-Ratio-Test geprüft, ob ein „selection bias“ vorliegt. Die Wahrscheinlichkeit für den χ^2-Test liegt bei 0,02, d.h. auf üblichen Signifikanzniveaus wird die Nullhypothese, dass es keinen „selection bias“ gibt, verworfen. Allerdings bleiben auch im Heckman-2-Stufen-Probit-Modell die qualitativen Aussagen des bisherigen Modells im Wesentlichen erhalten.

Abb. 21.1 - Nach Alter

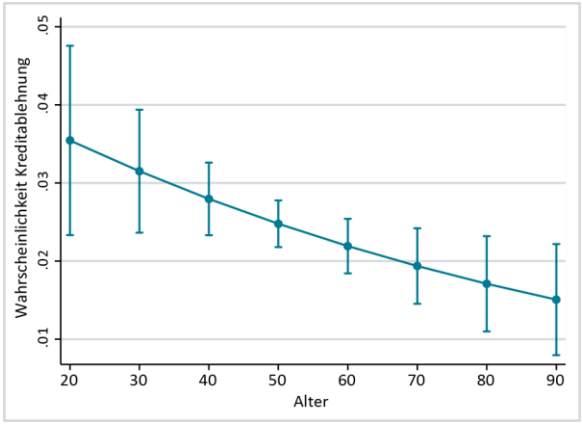


Abb. 21.2 - Nach Vermögen

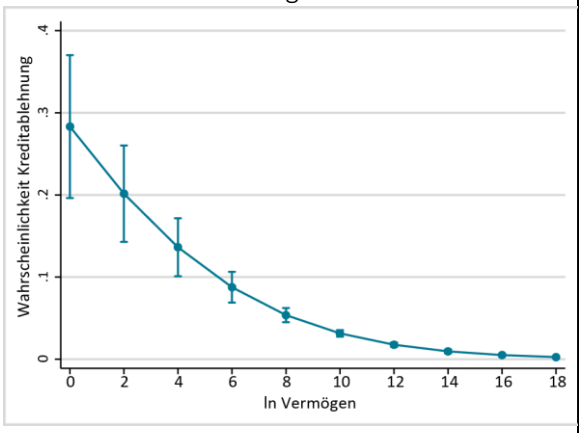
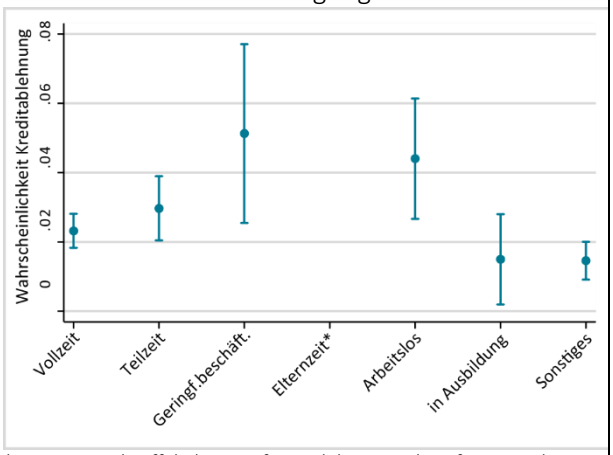


Abb. 21.3 - Nach Beschäftigungsstatus



*Der Marginale Effekt kann auf Grund der Datenlage für Menschen in Elternzeit nicht errechnet werden.

Abbildung 21 - Wahrscheinlichkeit, keinen Kreditantrag aufgrund vermuteter Kreditablehnung zu stellen (über alle drei Wellen) (Quelle: PHF-Daten, eigene Darstellung)

Dabei wird ersichtlich, dass die Nicht-Beantragung aufgrund vermuteter Kreditablehnung in geringem Maße vom Alter, aber in deutlicher Weise vom Nettovermögen und Beschäftigungsstatus abhängt. Diese Erwartung der Haushalte reflektiert in klarer Weise die Ergebnisse der Kreditablehnungswahrscheinlichkeit. Dies bedeutet, dass die oben dargestellten Zusammenhänge zwischen der Kreditablehnungswahrscheinlichkeit und dem Nettovermögen sowie dem sozialen Status eher unterschätzt werden. Bei Alter zeigt die Abbildung, dass die Wahrscheinlichkeit der Nicht-Beantragung aufgrund vermuteter Kreditablehnung mit dem Alter leicht sinkt. Über alle Altersgruppen wäre dann die Kreditablehnung ggfs. höher als oben dargestellt, wenn auch Haushalte ohne Erfolgserwartungen Anträge stellen würden.

In einem letzten Schritt wurde geprüft, ob sich die Effekte über die Zeit (die ersten zwei Wellen und die dritte Welle) geändert haben (Abbildung 22). Im Wesentlichen sind die Ergebnisse stabil. Kaum verändert hat sich die Wirkung der Vermögensvariable, aber auch die Beschäftigungsvariablen haben ihren Einfluss kaum geändert. Der Einfluss des Alters hingegen veränderte sich. Jüngere Personen scheinen sich etwas weniger stark selbst zu beschränken in der Antragstellung. Bei Älteren wiederum ergibt sich kaum ein Einfluss darauf, ob sie aufgrund vermuteter Kreditablehnung von einem Kreditantrag absehen.

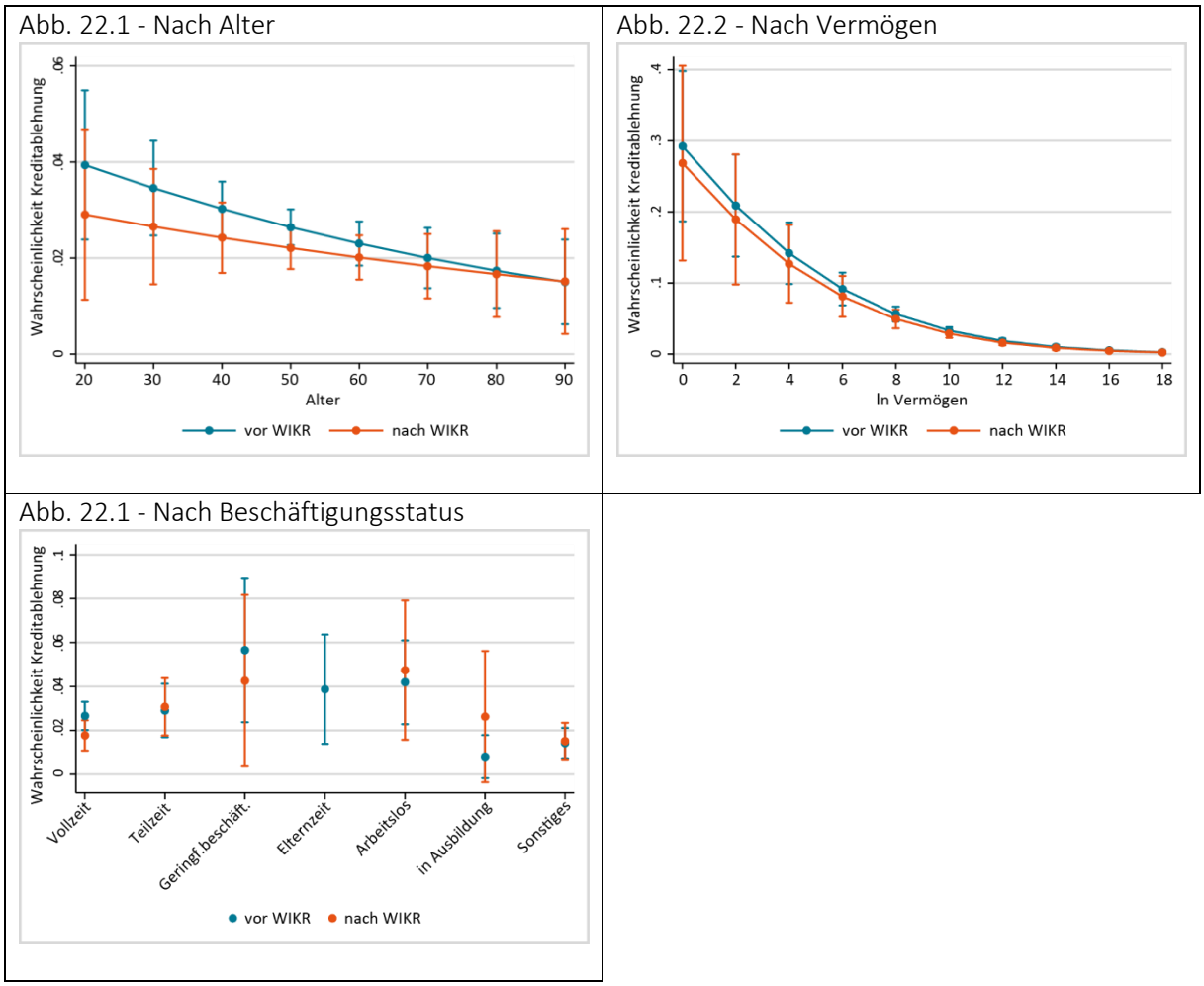


Abbildung 22 - Wahrscheinlichkeit, keinen Kreditantrag aufgrund vermuteter Kreditablehnung zu stellen (Quelle: PHF-Daten, eigene Darstellung)

4.3.4.2.3 Fazit

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass insbesondere Einkommen und Nettovermögen die Kreditablehnungswahrscheinlichkeit über verschiedene Modellklassen deutlich senken, wohingegen insbesondere Arbeitslosigkeit, geringfügige Beschäftigung, Selbständigkeit und Elternzeit die Ablehnungswahrscheinlichkeit erhöhen. Insbesondere Effekte von Einkommen, Vermögen und Arbeitslosigkeit zeigen sich stabil signifikant über verschiedene, wenn auch nicht alle Modelltypen. Alter hat – zumindest, wenn nicht für Einkommen oder Vermögen kontrolliert wird – für sich genommen einen leicht negativen Effekt auf die Ablehnungswahrscheinlichkeit. Diese Ergebnisse sind auch robust gegenüber der Umsetzung der WIKR. Allerdings gilt dies im linearen Wahrscheinlichkeitsmodell nicht für die Altersgruppe über 65 Jahre. Hier ist nach Einführung der WIKR (also in der dritten Welle) die Kreditablehnungswahrscheinlichkeit leicht höher als für die Kreditantragsteller unter 65 Jahren.

Die Diskussion der Effekte der nicht-linearen Modelle für die Zeiträume vor (die ersten zwei Wellen) und nach Einführung der WIKR (die dritte Welle) ergeben wenig belastbare statistische Evidenz. Mit sehr viel Vorsicht lässt sich interpretieren, dass Vermögen eine leicht geringere Rolle spielt aber immer noch eine zentrale Erklärungsvariable für Kreditablehnungen ist. Der Einfluss des Alters für die Kreditablehnung hat leicht abgenommen wie auch die Bedeutung von Arbeitslosigkeit und geringfügiger Beschäftigung.

Insbesondere beim Alterseffekt scheint die Auswahlverzerrung eine gewisse Rolle zu spielen, d.h. ältere Haushalte stellen keinen Antrag mit der Vermutung, dieser Antrag würde abgelehnt werden. Die Stärke dieses Effekts scheint in der letzten Welle leicht abgenommen zu haben.

Einschränkend ist im Hinblick auf die Wirkungen der WIKR allerdings darauf zu verweisen, dass sich die dritte Welle auf 2017 und hier bereits die Konkretisierungen der ursprünglichen Richtlinie zum Zuge kommen.

4.3.4.3 Kausalanalyse

Für die hier diskutierte Kausalanalyse wird der sogenannte „Difference-in-Differences“-Ansatz (DiD-Ansatz) verwendet. Die Intention dieses Ansatzes ist, dass zeitliche Trends für die von der Intervention Betroffenen mit den zeitlichen Trends derjenigen, die nicht von der Intervention betroffen sind, verglichen werden. Ein Vergleich dieser beiden Trends identifiziert dann die Wirkung der Intervention.[151] Im Folgenden wurden die Daten des PHF-Datensatzes verwendet, die für die drei Befragungswellen (2010/11, 2014, 2017) vorliegen.

Für die vorliegende Evaluierung wird untersucht, inwiefern sich die Ablehnungsquote bei Immobiliardarlehen in der zweiten und dritten Welle verändert hat und wie sich diese Veränderung zu dem zeitlichen Vergleich anderer Kredittypen verhält. Der PHF-Datensatz eignet sich prinzipiell für eine solche Analyse durch seine Panelstruktur, die es erlaubt, den zeitlichen Vergleich vorzunehmen. Die vorliegende Kausalanalyse ist jedoch insoweit begrenzt, als dass aufgrund der vorliegenden Datenlage Annahmen darüber getroffen werden mussten, wer von der Intervention betroffen ist und wer nicht. Informationen zu Kreditanträgen und Ablehnungen liegen leider nicht differenziert nach Kreditart vor. Auch existieren keine Angaben im PHF-Datensatz darüber, wann genau die Kreditablehnung erfolgte. Die Frage z.B. nach Kreditanträgen und deren möglicher Ablehnung bezieht sich immer auf die Formulierung „in den letzten drei Jahren“, d.h. für 2017 befragte Personen sind das Kreditanträge, die sie in den Jahren 2015, 2016 oder 2017 gestellt haben. Informationen zur Befragung des Jahres 2020 stehen laut Aussage der Bundesbank erst nach dem Ablauf des vorliegenden Evaluationsbericht zur Verfügung und können nicht herangezogen werden.

Vor dem Hintergrund dieser Grenzen wurde zunächst versucht, Immobiliardarlehen von anderen Kreditarten zu unterscheiden, indem – das ist die hier verwendete Annahme – Informationen zum Immobilienbesitz zur Hilfe genommen wurden. Bei Haushalten, die das erste Mal eine Immobilie besitzen, wird angenommen, dass es sich bei den Informationen zum Kredit um den Immobiliarkredit handelt. Bei Haushalten, die bereits zuvor keine Immobilien besitzen, wird angenommen, dass es sich bei den Informationen zur Ablehnung um eine andere Kreditart handelt. Diese anderen Kreditarten unterfallen nicht dem Anwendungsbereich der WIKR und bilden für die Untersuchung die sogenannte Vergleichsgruppe. Ferner ist die Untersuchung beschränkt auf den Vergleich zwischen der zweiten (2014) und der dritten Welle (2017) des PHF-Datensatzes.

Für die Berechnung der Wirkung der WIKR wurden verschiedene Modelle und Schätzer verwendet, um die Robustheit der Ergebnisse zu garantieren.

Alle Modelle haben nachfolgend beschriebene Struktur: Die Wahrscheinlichkeit, dass die Variable y (hier „Ablehnung des Kreditantrags bzw. Genehmigung nicht in voller Höhe“) den Wert 1 annimmt (die Frage also mit „ja“ beantwortet wurde), hängt von verschiedenen Kontrollvariablen x_i ab, die auch in dem obigen Abschnitt verwendet wurde (Alter, Beschäftigungsstatus, Vermögen, Einkommen). Um das Modell handhabbar

[151] Vgl. *Kugler et al.*, 2014.

zu halten, wird die Wirkung dieser Variablen über beide Wellen des Panels und für alle Untersuchungseinheiten gleich behandelt. Der durch diese Variablen nicht erklärte Teil der Varianz wird jetzt über sogenannte Niveaudummies (WIKR, FIRSTHAUS) erklärt sowie durch einen Interaktionsdummy (d.h. die Multiplikation von WIKR*FIRSTHAUS) zwischen beiden Variablen. WIKR misst dabei den Übergang zwischen den zweiten und dritten Wellen und FIRSTHAUS dient zur Abgrenzung der angenommenen Treatment-Gruppe.

$$P(y = 1) = F(Z)$$
$$Z = \beta_0 + \beta_1 WIKR + \beta_2 FIRSTHAUS + \beta_3 WIKR * FIRSTHAUS + \sum \beta_i x_i$$

Relevant für die Ermittlung eines im Sinne des DiD-Ansatzes kausalen Effektes ist die Signifikanzbeurteilung in der Schätzung des Koeffizienten β_3. Für die Interpretation kann das Vorzeichen des Effektes genutzt werden, da davon auszugehen ist, dass bei entsprechender Signifikanz der Koeffizient von Null verschieden ist. Darüber hinaus kann ein bedingter Effekt – gegeben die Ausprägungen der Kontrollvariablen an ihrem Erwartungswert – angegeben werden (siehe Annex I, 6. Datenauswertung der Kausalanalyse).

Abbildung 23 verdeutlicht dies. Hier wurde der Effekt auf die Wahrscheinlichkeit für die beiden Gruppen „FIRSTHAUS = 0“ (Kontrollgruppe) und „FIRSTHAUS = 1“ (potenzielle Treatment-Gruppe) für die beiden Zustände der zweiten und dritten Welle vor und nach der Umsetzung der WIKR gezeigt, wobei alle anderen Variablen (Alter, Einkommen, Vermögen) auf einem Durchschnittswert über alle Ausprägungen gehalten wurden (d.h. auf dem Erwartungswert).

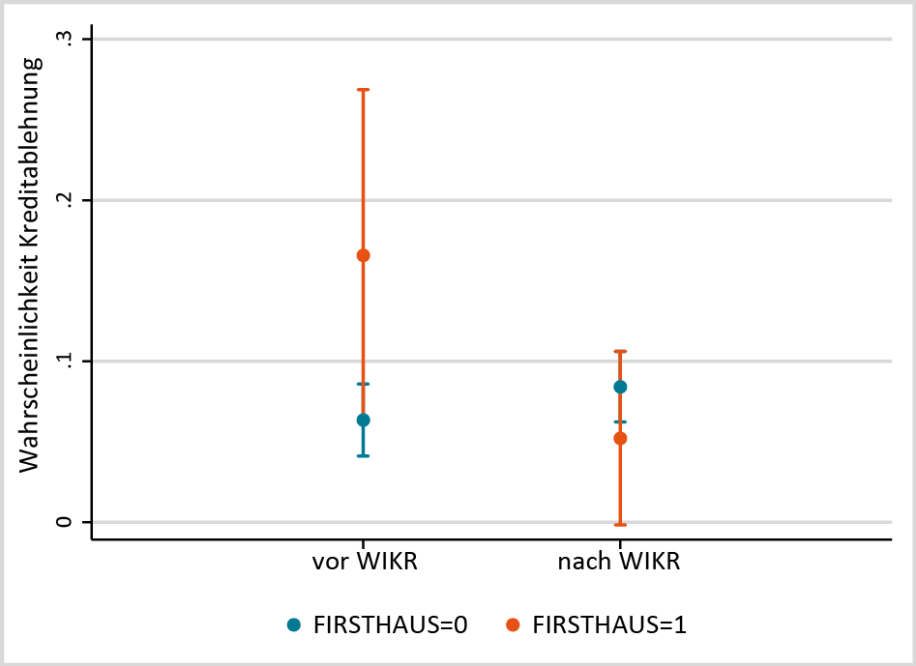


Abbildung 23 – Kreditablehnungswahrscheinlichkeit (Quelle: PHF-Daten, eigene Darstellung)

Links ist die Ablehnungswahrscheinlichkeit vor Inkrafttreten der WIKR und rechts nach Inkrafttreten der WIKR abgetragen. Die blauen Kreise geben die Kreditablehnungswahrscheinlichkeit für sonstige Kredittypen an; die roten Kreise geben die Ablehnungswahrscheinlichkeit für die Immobiliarkredite an.

Der Effekt kann folgendermaßen beschrieben werden: Gegeben die üblichen und über die Wellen sich nicht ändernden Wirkungen der Kontrollvariablen Alter, Beschäftigung, Einkommen bzw. Nettovermögen, erklärt der Übergang von zweiter Welle zu dritter Welle für die Treatmentgruppe im Vergleich zur Kontrollgruppe

eine der Maßnahme zugeschriebene Änderung der Kreditablehnungswahrscheinlichkeit. Dieser Effekt wird bezüglich seiner Signifikanz bewertet. Ist die Irrtumswahrscheinlichkeit entsprechend gering (z.B. kleiner als 5 Prozent), wird i.d.R. von einem signifikanten Effekt gesprochen.

Die Tabelle in Annex I (6. Datenauswertung der Kausalanalyse) stellt repräsentative Ergebnisse eines Panel-Logit-Modells mit „random effects“ für verschiedene Variablenkombinationen dar.

Die Ergebnisse zeigen, dass es – gegeben die oben genannten Annahmen zur Bestimmung von Treatment- und Kontrollgruppe in der Zeit nach Einführung der WIKR – alles in allem zu einer statistisch signifikanten Reduzierung der Ablehnungsquote bei Immobiliarkrediten gekommen ist.

Allerdings müssen diese Aussagen in zweierlei Hinsicht bezüglich ihrer Aussagekraft einer kausalen Beziehung der WIKR zu dieser Reduzierung qualifiziert werden: Zum einen ist nicht auszuschließen, dass die identifizierenden Annahmen den zu beschreibenden Sachverhalt nicht scharf genug abbilden. Zum anderen kann auf Basis der vorliegenden Datenlage (nur zwei Beobachtungswellen in der Zeitachse) nicht ausgeschlossen werden, dass andere Faktoren wie Konjunktur- und Arbeitsmarktlage, Immobilienpreisentwicklung, Niedrigzinsumfeld u.ä. den Effekt überlagern und nicht scharf davon zu trennen sind. Hinzu kommt, dass sich die dritte Welle auf das Jahr 2017 bezieht und die Diskussion um Anpassungen des Gesetzgebers an die gesetzlichen Vorgaben aus 2016 bereits Wirkung zeigten. Das letztgenannte Argument würde ein Ergebnis aus der Analyse des BLS festigen, nachdem die 2016 einschneidenden kontraktiven Effekte auf die Kreditvergabepraxis und damit auch auf einen Anstieg der Kreditablehnungsquote nur temporär waren und vermutlich mit einer durch den spezifischen Gesetzestext ausgelösten Unsicherheit unter den Kreditinstituten zusammenhingen. Denkbar ist aber auch, dass sich die Wirkungen der WIKR weniger in Kreditablehnungen als in der konkreten Ausgestaltung der Konditionen zeigen.

4.3.5 Externe Einflussfaktoren

Die Beurteilung der Wirkungseffektivität regulatorischer Maßnahmen wird dadurch erschwert, dass hierzu relevante Maßgrößen durch weitere Faktoren beeinflusst werden, deren Änderung außerhalb des Einflussbereichs sowohl des zuständigen Gesetzgebers als auch der an der Umsetzung beteiligten Akteure liegt. Diese externen Faktoren können die Wirkung von gesetzgeberischen Maßnahmen verstärken, sie können sie aber auch überlagern und somit kompensieren bzw. überkompensieren. Im Folgenden werden diesbezüglich die konjunkturelle Entwicklung, die Entwicklung auf den Immobilienmärkten, das Niedrigzinsumfeld und ferner die Covid-19-Pandemie beleuchtet. Es wird sich zeigen, dass im Hinblick auf die erstgenannten drei externen Faktoren die Geldpolitik eine zentrale Rolle spielt. So hat die Geldpolitik mit ihren Maßnahmen nicht nur wesentlich zu einem rasch einsetzenden Konjunkturaufschwung im Gefolge der Finanzkrise beigetragen, sondern sie hat auch durch ein Niedrigzinsumfeld dafür gesorgt, dass dieser Prozess bis zum Ausbruch der Covid-19-Pandemie im Wesentlichen anhielt. Der anhaltende Konjunkturaufschwung war mit einer steigenden Beschäftigung und steigenden Löhnen verbunden. Gleichermaßen hat die expansive Geldpolitik einen wesentlichen Beitrag zur Erklärung des Preisauftriebs auf den Immobilienmärkten geleistet.[152]

Wie derartige externe Faktoren die Kreditvergabepraxis der Banken und die Schuldentragfähigkeit der Immobiliar-Verbraucherdarlehensnehmer*innen im Untersuchungszeitraum beeinflusst haben könnten, ist Gegenstand der folgenden Analyse. Hierbei spielen zum einen strategische Reaktionen der Kreditinstitute eine Rolle, insbesondere ihre Suche nach renditeträchtigen Anlagen und Antworten auf gestiegene Risiken infolge der expansiven Geldpolitik sowie der Covid-19-Pandemie. Des Weiteren gilt die Aufmerksamkeit den Konsequenzen einer anhaltend guten makroökonomischen Wirtschaftslage für die Schuldentragfähigkeit der Haushalte.

4.3.5.1 Geldpolitik, Konjunktur und Immobilienpreisentwicklung

Eine umfassende Analyse des Zusammenhangs zwischen der seit Ausbruch der Finanzkrise anhaltenden expansiven Geldpolitik und der konjunkturellen Entwicklung in Deutschland vermittelt das Jahresgutachten des Sachverständigenrates zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung (SVR) 2016/17.[153] Danach hat die fortlaufend expansive Geldpolitik maßgeblich zu den Zuwachsraten des Bruttoinlandsprodukts (BIP) beigetragen. Nach Einschätzung des SVR wäre die deutsche Volkswirtschaft in diesen Jahren zwar auch ohne diese geldpolitischen Maßnahmen gewachsen, aber deutlich weniger. Für diese Entwicklung waren 2016 eine spürbare Ausweitung des privaten und öffentlichen Konsums sowie Wohnbauinvestitionen verantwortlich. Auch der Export leistete wieder einen positiven Beitrag.[154] Während für die Entwicklung des Konsums vor allem die gute Stimmung und Lage am Arbeitsmarkt verantwortlich gemacht wurde, galt das Augenmerk bei den Wohnbauinvestitionen und dem Export dem Beitrag der Geldpolitik.

---

[152] Wettbewerb wird von Banken in den Befragungen immer wieder als wesentliches Argument für ihre Reaktionen genannt und auch die Bundesbank weist immer wieder darauf hin. Auch im vorliegenden Projekt kommt das Wettbewerbsargument immer wieder zum Tragen. Es handelt sich dabei um Vermutungen, die plausibel sind. Allerdings fehlt bislang ein überzeugender empirischer, auf wissenschaftlicher Grundlage beruhender Nachweis dafür, in welchem Ausmaß der Wettbewerb im Bankenmarkt tatsächlich gestiegen ist. Das hängt vorrangig damit zusammen, dass es keinen Konsens darüber gibt, welches unter den vielen vorgeschlagenen Maßen am besten geeignet ist, die Wettbewerbsintensität zu messen. Jedes Maß beansprucht eine gewisse Plausibilität, aber die Beurteilung der Wettbewerbsintensität fällt je nach Maß unterschiedlich aus.

[153] Sachverständigenrat der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Jahresgutachten 2016/17, drittes Kapitel: Deutschland: Expansive Geldpolitik treibt Wachstum über Potenzial, S. 88-134.

[154] So führten niedrigere Zinsen zu vermehrten Kapitalexporten und deren Gefolge wertete der Wechselkurs ab. Damit verbunden war ein Anstieg der preislichen Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Exporteure.

Für die Forschungsfragen des vorliegenden Projektes interessant ist in diesem Zusammenhang die Kreditentwicklung 2016, die vom SVR als eher verhalten bewertet wurde. So sei auch die Kreditlücke, also die Abweichung der gesamten Kreditvergabe in Relation zum BIP gesetzt, vom langfristigen Trend negativ gewesen. Demgegenüber sei die Sparquote sogar gestiegen. Bezüglich der Wohnimmobilienkredite könnte dies einerseits als Signal für die 2016 umgesetzte WIKR gewertet werden. Andererseits könnte aber die überaus positive Konjunkturentwicklung die Kapazität der Haushalte zur Eigenfinanzierung erhöht haben. Der konjunkturelle Aufschwung, gepaart mit weiterhin expansiven geldpolitischen Maßnahmen, setzte sich 2017 und 2018 fort, wobei nun die gesamtwirtschaftliche Nachfrage vermehrt auch durch die unternehmerische Investitionstätigkeit außerhalb des Bausektors getragen wurde.[155] Das Kreditvolumen wurde vom SVR in seinem Gutachten für 2017/18 weiterhin als mäßig eingestuft. Im Jahresverlauf 2019 schwächte sich dann die deutsche Konjunktur ab.[156] Betroffen waren dabei aber nicht die Wohnungsbauinvestitionen, die weiterhin maßgeblich zur Stützung der Konjunktur beitrugen. Die Geldpolitik lockerte abermals ihren Kurs, indem sie ab dem dritten Quartal 2019 das Tiering-System einführte und zugleich im Rahmen der langfristigen Refinanzierungsgeschäfte (GLRG III) den negativen Einlagenzins als Untergrenze setzte.

Zum beobachteten Preisauftrieb auf den Immobilienmärkten leistete die Geldpolitik ebenfalls einen entscheidenden Beitrag. Einen Beleg dafür liefert die empirische Untersuchung von A. Belke, in der zum Vergleich auf die Immobilienpreisentwicklung in den 1990er Jahren und davor verwiesen wird.[157] Als ein zentrales Kennzeichnen des deutschen Immobilienmarktes galten damals sowohl eine geringe Preisvolatilität als auch eine gemäßigte Preisentwicklung, und zwar für Wohneigentum und für Wohnungsmieten gleichermaßen. Zu einer moderaten Preisentwicklung trugen Angebotsfaktoren wie eine hohe Preiselastizität, die Wohnbauförderungsprogramme sowie steuerliche Erleichterungen im Mietwohnungsbau, aber auch der soziale Wohnungsbau bei. Auch die Baukosten stiegen immer schwächer als in den anderen Ländern der Eurozone. Auf der Nachfrageseite waren Faktoren wie Einkommen, die langfristigen Zinsen und das Bevölkerungswachstum bestimmend. Eine wichtige Rolle spielten auch die Eigenschaften des deutschen bankorientierten Finanzsystems mit einer langen Zinsbindung, langen Laufzeiten und niedrigen Beleihungsgrenzen als Markenzeichen. In dem Beitrag wird empirisch belegt, dass aber auch monetäre Faktoren wie Geld- und Kreditmenge auf die Immobilienpreise einen signifikanten Einfluss ausüben. Übertragungsmechanismen und Treiber steigender Immobilienpreise sind dabei sowohl eine steigende im Wirtschaftskreislauf verfügbare Liquidität als auch sinkende Zinsen. Zu beidem trägt die EZB im Gefolge der Finanz- und Staatsschuldenkrise bis zum aktuellen Zeitpunkt bei.

Die Bedeutung der anhaltend expansiven Geldpolitik für die bankbetrieblichen Entscheidungen über die Vergabe von Immobiliar-Verbraucherkrediten im Allgemeinen und die Umsetzung der WIKR im Besonderen wird im Folgenden im Verbund mit der auch durch die Geldpolitik getragene konjunkturelle Entwicklung und Immobilienpreisentwicklung analysiert.

---

[155] Vgl. Sachverständigenrat der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Jahresgutachten 2017/18, drittes Kapitel: Zunehmende Überauslastung der deutschen Wirtschaft, S. 116-155, ferner Jahresgutachten 2018/19, drittes Kapitel: Deutsche Konjunktur: Aufschwung stößt an Grenzen.

[156] Vgl. Sachverständigenrat der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Jahresgutachten 2019/20, zweites Kapitel: Deutsche Konjunktur im Abschwung, S. 41-83.

[157] Vgl. *Belke, A.*, Die Auswirkungen der Geldmenge und des Kreditvolumens auf die Immobilienpreise – Ein ARDL-Ansatz für Deutschland, ROME Discussion Paper Series, no. 09-04, August 2009.

4.3.5.2 Implikationen von Geldpolitik, Konjunktur und Immobilienpreisentwicklung für die Kreditvergabe und Schuldentragfähigkeit

Die Wirksamkeit geldpolitischer Maßnahmen basierte vor der Finanz- und Staatsschuldenkrise darauf, die Verfügbarkeit von Zentralbankgeld für den Bankensektor knapp zu halten und auf diese Weise das gesetzte Ziel der Preisniveaustabilität zu erreichen. Die Versteigerung von Zentralbankgeld zusammen mit einem Repartierungsverfahren ebenso wie die Fixierung von Zinssätzen für die Refinanzierung von Kreditinstituten bei der EZB aber auch für Einlagen von Kreditinstituten bei der EZB bildeten das geldpolitische Instrumentarium dazu. Die Finanz- und Staatsschuldenkrise hat diese Strategie geradezu in ihr Gegenteil verkehrt, indem nun der Zugang der Kreditinstitute zu Zentralbankgeld über den Wegfall der Repartierung, einen Hauptrefinanzierungssatz von 0 Prozent und einer möglichen langfristigen Zentralbankkreditaufnahme faktisch unbegrenzt ist. Hinzu kommen die zahlreichen Wertpapieraufkaufprogramme, die den Bankensektor in der Eurozone gewissermaßen indirekt mit einer hohen Überschussliquidität[158] ausstatten, die in Form von Einlagen bei der EZB gehalten werden. Seit 2014 belegt die EZB diese über die Mindestreserve hinausgehenden Zentralbankeinlagen (Giroeinlagen und Übernachteinlagen oder synonym: Einlagefazilität) mit einem Negativzins, der nach Einführung des zweistufigen Systems (Tiering-System) im dritten Quartal 2019 für die Einlagefazilität bis heute erhalten geblieben ist. Damit soll den Kreditinstituten ein Anreiz gegeben werden, Überschussliquidität nicht zu horten, sondern als Kredite an die Realwirtschaft weiterzureichen. [159]

Aufgrund der beschriebenen geldpolitischen Maßnahmen waren und sind immer noch die Kreditinstitute mit einem Umfeld konfrontiert, das durch faktisch keinerlei Liquiditätsbegrenzung, historisch niedrige Kapitalmarktzinsen, negative Geldmarktzinsen und einem „Strafzins“ auf das Halten von Überschussliquidität bei der EZB bestimmt wird.

Im Zusammenhang mit dem Forschungsauftrag ist vor allem von Interesse, ob und auf welche Weise sich diese Maßnahmen, die unter dem Terminus „Niedrigzinsumfeld“ subsumiert werden, auf die Kreditstandards der Kreditinstitute und weitergehend auf Kreditablehnungen und Schuldentragfähigkeit der Immobiliendarlehensnehmer*innen ausgewirkt haben könnten.

Im BLS werden als Determinanten für die Kreditstandards der Kreditinstitute der Refinanzierungskostensatz, Risikoeinschätzung[160] und Risikotoleranz, ferner die Wettbewerbsintensität und bilanzielle Restriktionen genannt. Die Verbilligung der Refinanzierung bei der EZB hätte danach ceteris paribus zu einer Lockerung in den Kreditstandards führen müssen. Im Hinblick auf die Bedeutung der bilanziellen Restriktionen sind die Eigenkapitalvorschriften relevant. Danach wird die Vergabe risikobehafteter Kredite durch das verfügbare

[158] Die Überschussliquidität bezeichnet denjenigen Betrag an Einlagen von Banken bei der EZB, der nicht durch die Mindestreserve absorbiert wird.

[159] Der Einlagezinssatz wurde bis zum September 2019 von -1 Prozent, bis auf -5 Prozent gesenkt. Eine unmittelbare Folge des negativen Einlagefazilitätenzinses waren negative Geldmarktzinssätze für unbesicherte Kredite (EURIBOS und EUONIA). Im September 2019 beschloss die EZB ein sogenanntes Tiering-System, das erstmals in der Mindestreservesollperiode vom 30.10.2019 bis 17.12.2019 in Kraft trat. Danach wird ein Teil der Überschussliquidität, der nicht als Übernachteinlage, sondern als Giroeinlage bei der EZB gehalten wird, vom Negativzins befreit. Der vom negativen Zins ausgenommene Teil der Überschussliquidität beträgt ein Vielfaches des Mindestreservesolls des betreffenden Finanzinstituts, wobei der Multiplikator vom EZB-Rat so bestimmt wird, dass damit ein Einfluss auf die Euro-Geldmarktzinsen vermieden wird. Der Multiplikator ist für alle Kreditinstitute gleich und beträgt derzeit 6.

[160] Die Risikoeinschätzung wird durch die Faktoren Kreditwürdigkeit, allgemeine Wirtschaftslage und Konjunkturaussichten bestimmt gesehen.

haftende Eigenkapital begrenzt. Insofern als durch die geldpolitischen Maßnahmen die Zinsmarge[161] der Kreditinstitute gedrückt wird, geht aber die Möglichkeit, Eigenkapital aus eigenen Mitteln zu bilden, zurück.[162] Gewinnthesaurierung ist aber nicht nur die billigste Methode zum Aufbau von Eigenkapital, sondern oftmals die einzige Alternative. Damit hängt die Bedeutung bilanzieller Restriktionen für die Reaktion der Kreditstandards davon ab, ob und wie die beschriebenen geldpolitischen Maßnahmen die Zinsmarge der deutschen Kreditinstitute verändert. Die Zinsmarge nimmt wiederum nicht allein über bilanzielle Restriktionen auf die Kreditvergabe der Kreditinstitute Einfluss. Vielmehr können ihre Veränderungen auch die Risikotoleranz beeinflussen.

Die Zinsmarge spielt somit eine wesentliche Rolle für die Reaktionen der Kreditinstitute auf das Niedrigzinsumfeld. Wie das beschriebene Zinsumfeld auf die Zinsmarge von Kreditinstituten wirkt und was daraus für die Kreditvergabe folgt, hängt wiederum zunächst einmal davon ab, auf welche Weise Kreditinstitute ihre Preise für Kredite kalkulieren und welche Besonderheiten hierbei ein negativer Zins auf Zentralbankeinlagen und ferner negative Geldmarktzinssätze besitzen. Darüber hinaus gilt es zu berücksichtigen, dass die Zinsmarge auch durch die Kreditnachfrage und damit zusammenhängend durch das konjunkturelle Umfeld bestimmt wird. Ferner spielt die Wettbewerbsintensität eine Rolle.

Im Bankensektor hat sich als Kalkulationsmodell einheitlich die Marktzinsmethode durchgesetzt.[163] Danach wird für den Zinssatz auf einen Kredit eine laufzeitkongruente Anlage als Referenz benutzt, die auf Wertpapiermärkten gehandelt wird. Auf diesen Referenzzins wird ein Aufschlag berechnet, der durch erwartete Kosten aus Kreditausfällen, Finanzierungskosten und betriebliche Kosten, aber auch durch die Marktmacht bzw. Wettbewerbsintensität bestimmt wird. Entsprechend wird für Kunden**einlagen** eine fristenkongruente Marktanlage gewählt und der entsprechende Referenzzins mit einem Abschlag versehen, der vor allem durch betriebliche Kosten determiniert wird. Maßgebliche Bedeutung als Referenz haben hierbei Geldmarktsätze. Demnach hätte also der negative Zins auf Zentralbankeinlagen zumindest indirekt über die Geldmarktzinssätze negative Zinsen für Bankeinlagen begründet, und auf diese Weise hätte einem Schrumpfen der Zinsmarge entgegengearbeitet werden können.

Für Immobilienkredite dienen wiederum langfristige Kapitalmarktzinsen als Referenz. Die kontinuierlich erfolgenden Wertpapierankäufe der EZB haben maßgeblich zu ihrem Rückgang beigetragen. Während ein intensiver Wettbewerb im Aktivgeschäft dazu führte, dass Kreditinstitute die rückläufigen Kapitalmarktzinssätze an ihre Kreditnehmer*innen weitergaben,[164] ist bis heute zumindest nicht auf breiter Front eine Weitergabe des negativen Zinssatzes auf die Einlagefazilität zu beobachten. Eine Erklärung dafür liegt im geschäftspolitischen Modell des Hausbankprinzips, welches das deutsche Bankensystem prägt, das aber durch gestiegenen Wettbewerb (auch mit Online-Banken und FinTechs als Schattenbanken) immer mehr ins Wanken gerät. Vor diesem Hintergrund war die Empörung der Öffentlichkeit anlässlich des Anliegens verschiedener Kreditinstitute, Negativzinsen auf Einlagen einzuführen, durchaus erfolgreich. Die Folge war für die

[161] Die Zinsmarge beschreibt als Ertragsindikator die Differenz zwischen dem im Aktivgeschäft verdienten durchschnittlichen Zins und dem im Passivgeschäft zu entrichtenden durchschnittlichen Zinssatz. Er ist zu unterscheiden von der Kreditmarge. Diese misst den Aufschlag auf einen Referenzzinssatz, der den Banken als Grundlage zur Kalkulation des Zinssatzes für Aktiv- bzw. Passivgeschäfte dient.

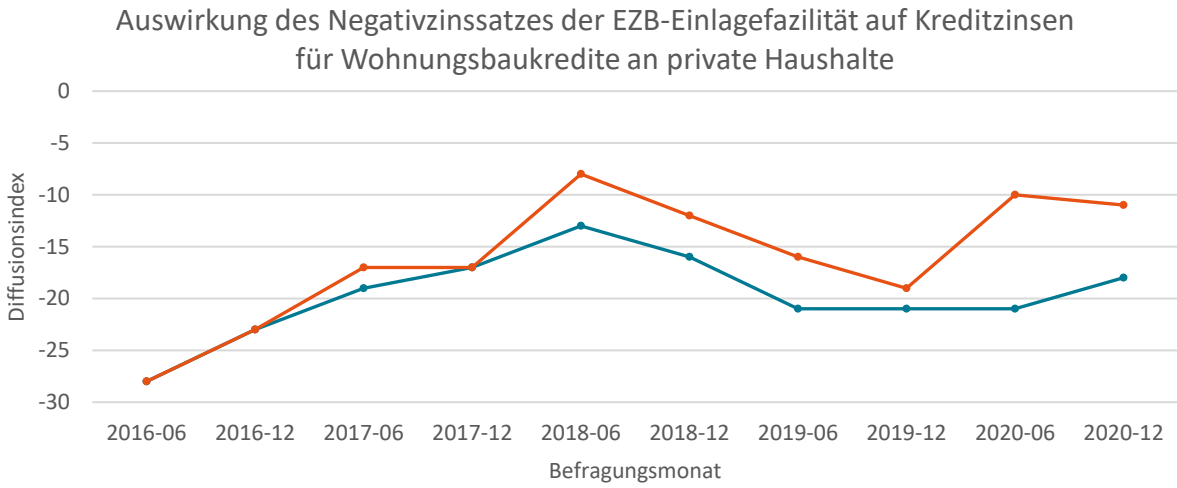
[162] Vgl. Deutsche Bundesbank, Monatsbericht Oktober 2020, S. 16; *Brunnermeier, M./Koby, Y.*, The Reversal Interest Rate, NBER Working Paper No. 25406, 2018.

[163] Vgl. zu den folgenden Ausführungen Monatsbericht der Deutschen Bundesbank, April 2019, S. 49-77.

[164] Vgl. Deutsche Bundesbank, Monatsbericht April 2019, S. 49 f.

Kreditinstitute eine über Jahre hinweg sinkende Zinsmarge.[165] Verantwortlich für sinkende Zinsen für Immobilienkredite und eine damit verbundene rückläufige Zinsmarge war aber nicht nur ein sinkender Referenzzinssatz, vielmehr war auch der Aufschlag betroffen, den Kreditinstituten auf den Referenzzins kalkulieren. Eine wichtige Rolle hierfür wiederum spielt der negative Zins auf bei der EZB gehaltenen Überschussreserven.

Ergänzend zu den Standardfragen des BLS wurden im Rahmen des Forschungsprojektes auch Ad-hoc-Fragen ausgewertet, die im Zusammenhang mit dem negativen Zinssatz auf bei der EZB angelegter Überschussliquidität und seiner Auswirkung auf die Kreditvergabe der Kreditinstitute stehen.[166] Speziell wurde danach gefragt, inwieweit der negative Zinssatz auf die Einlagefazilität den Aufschlag auf den Referenzzinssatz für Wohnimmobilienkredite verändert hat und somit auch weiteren Druck auf die verdiente Zinsmarge als Differenz aus Kreditzins und Einlagenzins ausgelöst hat. Ein Druck auf den Kreditzins wurde von den meisten Kreditinstituten bestätigt, wie in Abbildung 24 verdeutlicht.



Anmerkungen:
Gestellte Frage: Wie hat sich der negative Zinssatz der EZB-Einlagefazilität in den vergangenen sechs Monaten entweder direkt oder indirekt (Unabhängig davon, ob Ihr Haus Überschussliquidität hat oder nicht) auf die folgenden Bereiche Ihres Hauses ausgewirkt? Wie wird er sich in den nächsten sechs Monaten auswirken?

Skala der Antworten (1-5): 1 = hat deutlich zu einem Rückgang beigetragen/ wird deutlich zu einem Rückgang beitragen; 2 = hat etwas zu einem Rückgang beigetragen/ wird etwas zu einem Rückgang beitragen; 3 = hatte keinen Einfluss/ wird keinen Einfluss haben; 4 = hat etwas zu einem Anstieg beitragen/ wird etwas zu einem Anstieg beitragen; 5 = hat deutlich zu einem Anstieg beigetragen/ wird deutlich zu einem Anstieg beitragen

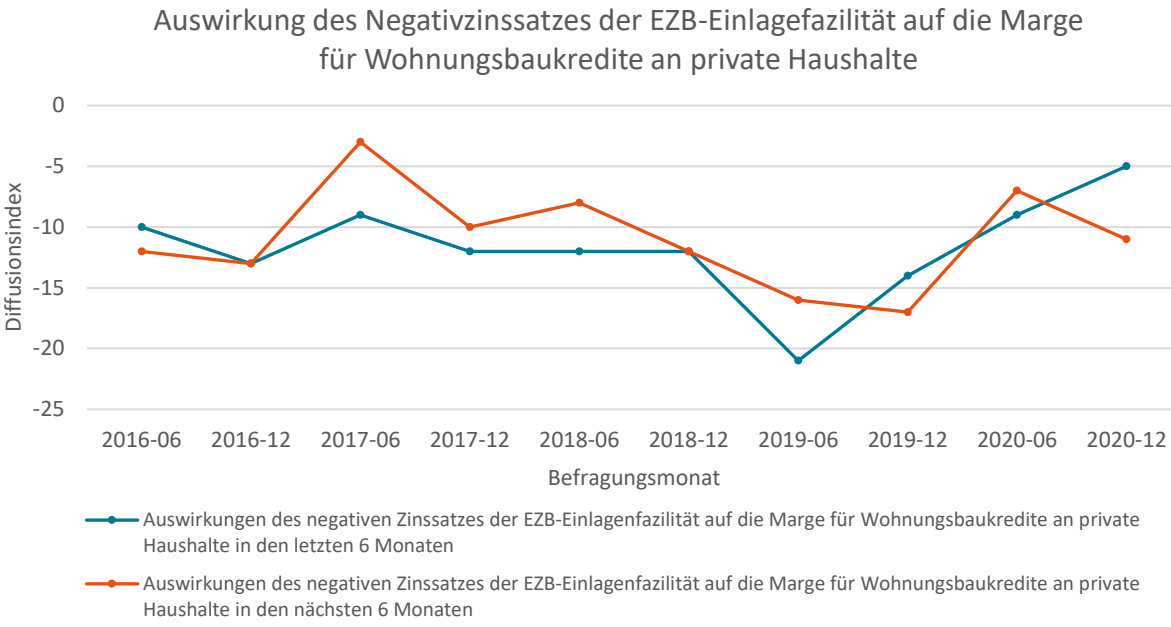
Die Antworten sind als **Diffussionsindex** angegeben: [0,5*(Anzahl der Antworten mit Merkmalswert 4)+ (Anzahl der Antworten mit Merkmalswert 5) - 0,5*(Anzahl der Antworten mit Merkmalswert 2) - (Anzahl der Antworten mit

Abbildung 24 – Auswirkung des Negativzinssatzes der EZB-Einlagefazilität auf Kreditzinsen für Wohnungsbaukredite an private Haushalte (Quelle: BLS-Daten, eigene Darstellung)

[165] Dies wurde von der Bundesbank in ihren regelmäßigen Berichten über die Ertragslage der Banken bestätigt. Vgl. hierzu die Monatsberichte vor allem des Zeitraums 2015.2020.

[166] Speziell bezieht sich die seit Juni 2016 halbjährlich gestellte Frage 133 nach den Auswirkungen des Negativzinses auf die Einlagefazilität auf Kreditzinsen, den Aufschlag auf den Referenzzinssatz, Kreditnebenkosten und Kreditvolumen. Bezogen auf Haushalte betrifft dies Wohnungsbaukredite und Konsumentenkredite. Im Abschnitt 4.3.5.4 zu den Wirkungen der Covid-19-Pandemie wird in diesem Forschungsbericht auf eine weitere Ad-hoc-Frage Bezug genommen, die sich auf die Wirkungen notleidender Kredite bezieht.

Dabei wurde als Erklärungsfaktor auf einen verringerten Aufschlag auf den Referenzzinssatz hingewiesen, wie Abbildung 25 verdeutlicht:



Anmerkungen:
Marge: Zinsaufschlag einer Bank für Kredite im Neugeschäft gegenüber einem relevanten Referenzmarktzinssatz.

Gestellte Frage: Wie hat sich der negative Zinssatz der EZB-Einlagefazilität in den vergangenen sechs Monaten entweder direkt oder indirekt (Unabhängig davon, ob Ihr Haus Überschussliquidität hat oder nicht) auf die folgenden Bereiche Ihres Hauses ausgewirkt? Wie wird er sich in den nächsten sechs Monaten auswirken?

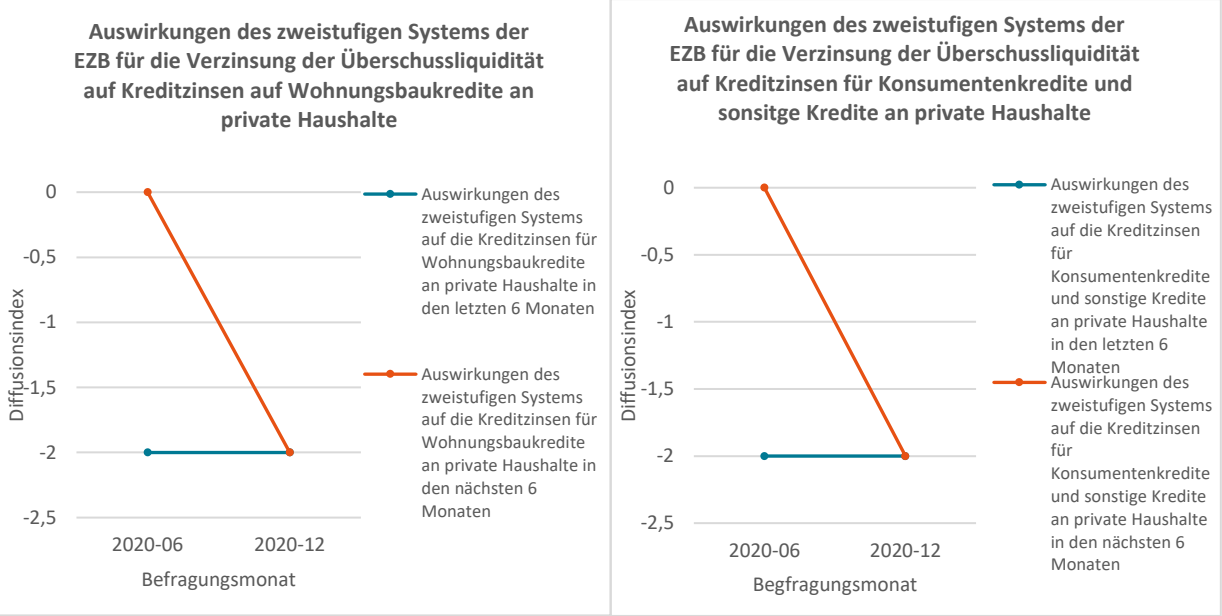
Skala der Antworten (1-5): 1 = hat deutlich zu einem Rückgang beigetragen/ wird deutlich zu einem Rückgang beitragen; 2 = hat etwas zu einem Rückgang beigetragen/ wird etwas zu einem Rückgang beitragen; 3 = hatte keinen Einfluss/ wird keinen Einfluss haben; 4 = hat etwas zu einem Anstieg beitragen/ wird etwas zu einem Anstieg beitragen; 5 = hat deutlich zu einem Anstieg beigetragen/ wird deutlich zu einem Anstieg beitragen

Die Antworten sind als **Diffussionsindex** angegeben: [0,5*(Anzahl der Antworten mit Merkmalswert 4)+ (Anzahl der Antworten mit Merkmalswert 5) - 0,5*(Anzahl der Antworten mit Merkmalswert 2) - (Anzahl der Antworten mit Merkmalswert 1)] / (Anzahl der Antworten)*100 %

Abbildung 25 - Auswirkung des Negativzinssatzes der EZB-Einlagefazilität auf die Marge für Wohnungsbaukredite an private Haushalte (Quelle: BLS-Daten, eigene Darstellung)

Refinanzierungskosten bilden in der Tat einen Faktor für den Aufschlag, den Kreditinstitute auf den Referenzzinssatz ergeben. Refinanzierungskosten treten dabei im Zusammenhang mit der Fristentransformation auf: Einlagen sind kurzfristig kündbar, ihre Anlage in Immobilien dagegen nicht. Eine Möglichkeit zur Liquiditätsvorsorge ist die Bildung einer Transaktionskasse durch Einlegen von Überschussliquidität bei der EZB oder Ausleihung auf dem Geldmarkt, wobei der Zinssatz für die Einlagefazilität die Untergrenze für Geldmarktzinsen bildet. Eine weitere Möglichkeit ist die Aufnahme eines kurzfristigen Kredits entweder bei der EZB oder auf dem Geldmarkt. Sofern ein negativer Zins auf die Einlagefazilität seine Entsprechung in einem negativen Geldmarktzins findet, lohnt es sich für Kreditinstitute, kurzfristige Liquidität auf dem Geldmarkt aufzunehmen. Entsprechend sinkt aufgrund niedrigerer Refinanzierungskosten der Aufschlag auf den Referenzzinssatz und damit auch der Kreditzins für Immobilien.

Insofern führte der Negativzins auf die Einlagefazilität über niedrigere Kreditzinsen zu einem weiteren Druck auf die Zinsmarge. Interessanterweise gab die Mehrzahl der Kreditinstitute an, dass auch das im Oktober 2019 durch die EZB eingeführte zweistufige Verfahren (Tiering-System), nach dem die auf Girokonten bei der EZB gehaltene Überschussliquidität von einem negativen Zins befreit worden ist, zu einem Druck auf den Kreditzins führte. Tatsächlich wird durch das Tiering-System eine Liquiditätssicherung durch Halten von Transaktionskasse bei der EZB billiger. Die Kreditinstitute gaben dies – vermutlich ebenfalls aufgrund einer hohen Wettbewerbsintensität – offensichtlich in niedrigeren Kreditzinsen weiter.



Anmerkungen:

Gestellte Frage: Wie hat sich der negative Zinssatz der EZB-Einlagefazilität in den vergangenen sechs Monaten entweder direkt oder indirekt (Unabhängig davon, ob Ihr Haus Überschussliquidität hat oder nicht) auf die folgenden Bereiche Ihres Hauses ausgewirkt? Wie wird er sich in den nächsten sechs Monaten auswirken?

Skala der Antworten (1-5): 1 = hat deutlich zu einem Rückgang beigetragen/ wird deutlich zu einem Rückgang beitragen; 2 = hat etwas zu einem Rückgang beigetragen/ wird etwas zu einem Rückgang beitragen; 3 = hatte keinen Einfluss/ wird keinen Einfluss haben; 4 = hat etwas zu einem Anstieg beitragen/ wird etwas zu einem Anstieg beitragen; 5 = hat deutlich zu einem Anstieg beigetragen/ wird deutlich zu einem Anstieg beitragen

Die Antworten sind als **Diffussionsindex** angegeben: [0,5*(Anzahl der Antworten mit Merkmalswert 4)+ (Anzahl der Antworten mit Merkmalswert 5) - 0,5*(Anzahl der Antworten mit Merkmalswert 2) - (Anzahl der Antworten mit Merkmalswert 1)] / (Anzahl der Antworten)*100 %

Abbildung 26 – Auswirkungen des zweistufigen Systems der EZB für die Verzinsung der Überschussliquidität auf Kreditzinsen auf Wohnungsbaukredite sowie Konsumentenkredite und sonstige Kredite an private Haushalte (Quelle: BLS-Daten, eigene Darstellung)

Der Druck auf die Zinsmarge hat allerdings bislang nicht dazu geführt, dass Kreditinstitute aufgrund zu geringer Eigenkapitalbildungsmöglichkeiten das Kreditangebot verknappt haben, was vor allem aktuell auch durch die aufsichtsrechtlichen Erleichterungen im Zuge der Covid-19-Pandemie zusätzlich verhindert wird.[167]

[167] Vgl. Deutsche Bundesbank, Monatsbericht Oktober 2020, S. 18.

Der Druck auf die Zinsmarge könnte sich aber über andere die Kreditstandards bestimmende Faktoren ausgewirkt haben. Im Zentrum steht hierbei eine möglicherweise höhere Risikotoleranz, begründet durch die Suche nach Möglichkeiten, die (erwartete) Rendite zu erhöhen (Reach-for-Yield-Channel). Eine Möglichkeit bot die Ausweitung des Provisionsgeschäftes.[168] Dass mit dem Reach-for-Yield-Channel aber auch eine steigende Risikotoleranz der Kreditinstitute einhergeht, zeigen Bubeck et al. (2020)[169] in einem Paneldatenansatz. Danach investieren selbst Kreditinstitute, die sich vorzugsweise über Einlagen und weniger über den Geldmarkt refinanzieren und diese Geldmittel über Buchkredite weitergeben, seit Einführung der Negativzinsen stärker in Wertpapiere, die höhere Renditen erwarten lassen. Darin eingeschlossen sind vermehrt auch risikoreichere Wertpapiere, die auf US-Dollars lauten. Auch die Ausnutzung von Skaleneffekten durch Ausweitung der Kreditvergabe und Verlängerung der Fristentransformaktion kann in diesem Zusammenhang genannt werden. Dies bestätigt eine Untersuchung der deutschen Bundesbank zum Aufschwung der Unternehmenskredite in Deutschland in den Jahren 2014 – 2019, die auch auf den BLS Bezug nahm.[170] Hingewiesen wird dabei darauf, dass der gestiegene Wettbewerb nicht nur Ergebnis einer steigenden Konkurrenz durch andere Finanzintermediäre ist, sondern zugleich durch das von der Politik intendierte Niedrigzinsumfeld selbst befördert wird. Kreditinstitute versuchten, einer schrumpfenden Zinsmarge durch Ausweitung der Fristentransformation und der Kreditvolumina zu entkommen.[171] Die Analyse auf der Grundlage des BLS lässt allerdings keine eindeutigen Schlussfolgerungen bezüglich der Wirkung der Geldpolitik zu. Vielmehr weist das Anziehen der Kreditstandards nach Umsetzung der WIKR darauf hin, dass sich die bankinternen Kreditvergabekriterien verschärft haben. Selbst wenn die Risikotoleranz gesunken sein sollte, so hat sie die regulatorischen Maßnahmen in ihren Effekten wohl nicht überkompensiert, könnte sie aber vor allem im Hinblick auf die nachhaltige Wirksamkeit abgeschwächt haben.

Der Einfluss der Geldpolitik auf die Schuldendienstquote der Immobiliardarlehensnehmer*innen vollzieht sich zum einen über den zu entrichtenden Kreditzins und zum anderen indirekt über die konjunkturelle Entwicklung und begleitend dazu Beschäftigungs- und Lohnentwicklung. Der zu entrichtende Kreditzins auf Immobilien hat ein historisches Tief erreicht. Die Geldpolitik hat wesentlich zu einem bis zum Ausbruch der Covid-19-Pandemie anhaltenden Konjunkturaufschwung beigetragen. Im Gefolge dessen sind auch die Löhne kräftig angestiegen. Die Folge dieser anhaltend lockeren Geldpolitik hat einen positiven Effekt auf die Tragfähigkeit der Immobiliendarlehen ausgeübt und diese könnte somit eine Verbesserung anzeigen, die nicht auf die Umsetzung der WIKR, sondern auf externe Faktoren zurückzuführen ist. Andererseits weist die Auswertung der EVS-Daten zwischen der zweiten und dritten Welle zumindest vom Mittelwert her auf einen Anstieg der Schuldendienstquote bei Immobiliarkrediten hin. Zumindest bis 2017 sind also derartige die Schuldentragfähigkeit verbessernde Wirkungen der Geldpolitik nicht ablesbar. Allerdings weisen die Medianwerte auch darauf hin, dass von dem Anstieg der Schuldendienstquote nicht alle Personengruppen betroffen waren, sondern lediglich Landwirte, Nichterwerbstätige und Studierende. Für die Zeit nach 2017 kommt hinzu, dass die Kreditinstitute auf Ad-hoc-Fragen der Bundesbank angaben, den negativen Zins auf die Einlagefazilität in höheren Kreditnebenkosten weitergegeben zu haben.

[168] Vgl. dazu ausführlich Deutsche Bundesbank, Monatsbericht September 2018, S. 45 und Monatsbericht Oktober 2020, S. 27f.
[169] *Bubeck, J./Maddaloni, A./Peydró, J. L.*, Negative Monetary Policy Rates and Systemic Banks' Risk-Taking: Evidence from the Euro Area Securities Register, Journal of Money, Credit and Banking, 52 (S1), 197-231 (2020).
[170] Vgl. Deutsche Bundesbank, Monatsbericht Januar 2020, S. 15-48.
[171] Vgl. ebd. S. 26.

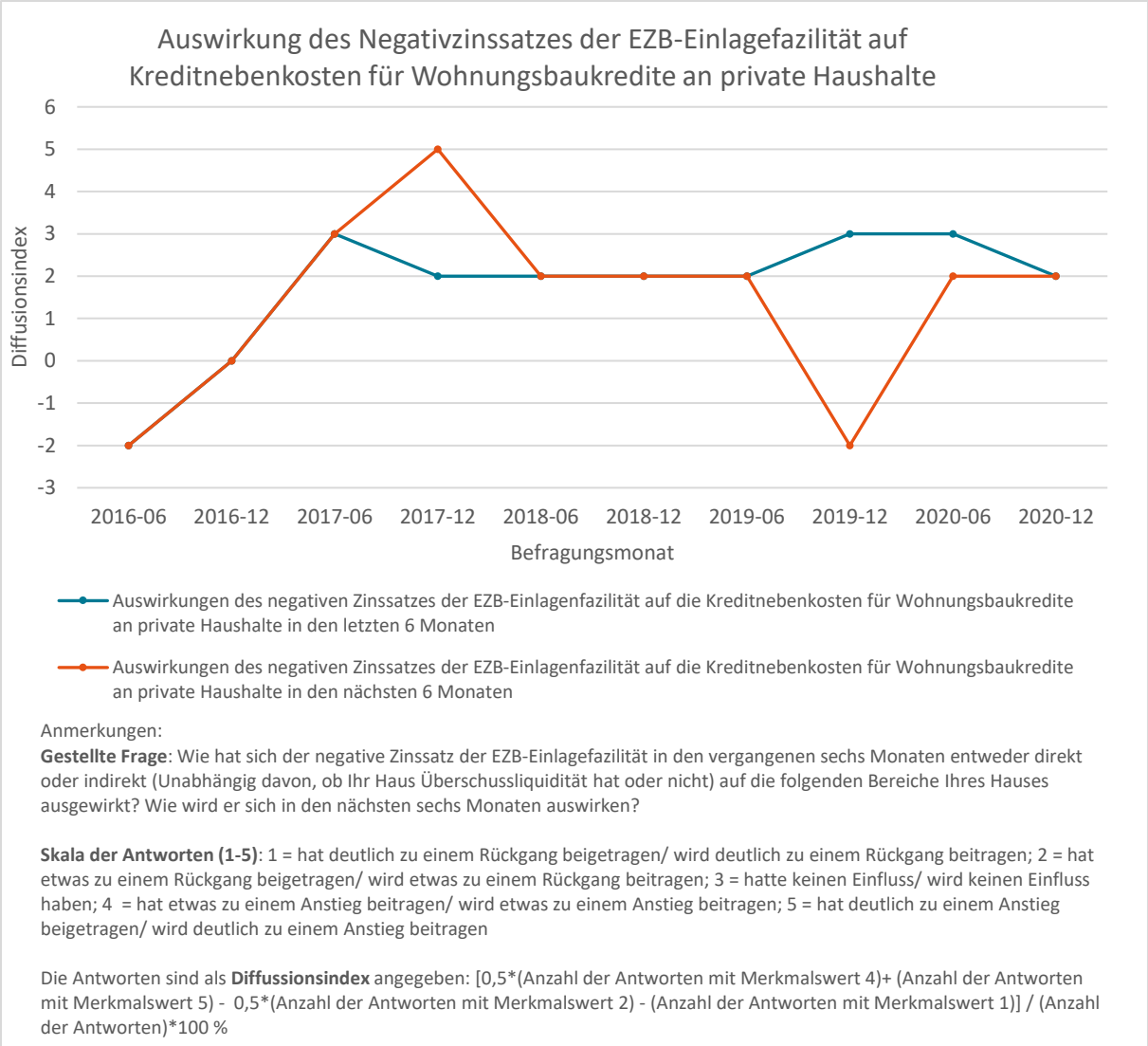


Abbildung 27 – Auswirkung des Negativzinssatzes der EZB-Einlagefazilität auf Kreditnebenkosten für Wohnungsbaukredite an private Haushalte (Quelle: BLS-Daten, eigene Darstellung)

Hindeuten auf die Wirksamkeit der WIKR könnte allerdings der Befund in der Auswertung der EVS-Daten, wonach die Schuldendienstquote bei Konsumentenkrediten stärker als bei Immobilienkrediten gestiegen ist.[172]

4.3.5.3 Finanzielle Risiken und ihre Implikationen für die Vergabe von Wohnimmobilienkrediten

Der Bankensektor ist aktuell mit finanziellen Risiken konfrontiert, die unmittelbar als auch mittelbar mit der expansiven Geldpolitik selbst in Verbindung stehen. Unmittelbare Risiken sind mit einer Änderung im Portfolio der Aktivgeschäfte zugunsten stärker risikotragenden Geschäften verbunden – eine Konsequenz sinkender Zinsmargen. Ein Beispiel für ein eher mittelbares Risiko ist der Preisauftrieb auf den Immobilienmärkten. Zum anderen drohen unabhängig vom Einfluss der Geldpolitik umfassende Kreditausfälle infolge der Covid-19-Pandemie.

[172] Vgl. oben Abschnitt 4.3.3.2.3.

Die Niedrigzinspolitik der EZB hat über eine in den letzten Jahren sinkende Zinsmarge der Kreditinstitute zu einer sowieso schon im internationalen Vergleich niedrigen Profitabilität des deutschen Bankensystems beigetragen.[173] Ansätze, diesem Trend entgegenzuwirken, wurden von den Kreditinstituten zwar unternommen, wodurch der Trend aber nicht umgekehrt werden konnte. Sinkende Gewinne vermindern die Möglichkeit, haftendes Eigenkapital als Risikopuffer aufzubauen. Angesichts eines steigenden Engagements in risikoreicheren Aktivgeschäften und angesichts der sich bereits vor Ausbruch der Covid-19-Pandemie abkühlenden Konjunktur wäre dies aber erforderlich gewesen. Als Reaktion darauf könnten Kreditinstitute ihre Kreditvergabe restriktiver gestalten, und zwar unabhängig von der Kreditwürdigkeit individueller Kreditnehmer*innen.[174] Zu beobachtende steigende Kreditablehnungen wären dann nicht vorzugsweise als Ergebnis der Umsetzung der WIKR zu werten, sondern als Folge einer niedrigeren Risikotoleranz aufgrund akkumulierter Risiken in den Bankbilanzen. Dazu beitragen könnte im Übrigen auch die Entwicklung auf den Immobilienmärkten. So war der anhaltende Konjunkturaufschwung zwischen 2010 bis zum Beginn der Covid-19-Pandemie mit stetigen Preiszuwächsen auf den Immobilienmärkten verbunden, die zunehmend nicht nur die Städte, sondern auch ländliche Räume umfasst hat.[175] Grundsätzlich ist dies eine Entwicklung, die auch den Besicherungswert von zu finanzierenden Immobilien erhöht und somit über die Kreditwürdigkeit einen lockernden Einfluss auf die Kreditstandards der Kreditinstitute haben könnte. Allerdings zeigt die Finanzkrise, dass eine derartige Preisentwicklung nicht von Dauer sein muss und der Wert der als Sicherheit hereingenommenen Immobilien abrupt und stark fallen kann. Genau dies war auch ein Grund für den Gesetzgeber, das Augenmerk stärker auf die Schuldentragfähigkeit aus Einkommen zu lenken.

Keine der dem Forschungsprojekt zu Verfügung stehenden Untersuchungen hatte einen Fokus auf die Rolle der Entwicklung der Immobilienpreise für die Kreditstandards der Kreditinstitute und ihre faktische Kreditvergabe. Es kann aber wohl davon ausgegangen werden, dass Immobilien als Sicherheit weiterhin, wenn vielleicht auch mit verminderter Bedeutung, die Kreditvergabeentscheidung mitbestimmen. Entscheidend ist dann, inwieweit die Immobilienpreisentwicklung die bankbetriebliche Risikoeinschätzung bestimmt. Dies wiederum hängt davon ab, ob die Kreditinstitute die derzeitige Preisentwicklung auf den Immobilienmärkten als Blase interpretieren oder nicht.[176] Für die Kreditinstitute bedeutet dies eine zusätzliche Unsicherheit und sollte einen Anreiz darstellen, dem Wert der zu finanzierenden Immobilie gegenüber der Schuldentragfähigkeit aus regulären Einnahmen auch aus Eigeninteresse weniger Bedeutung beizumessen. In diesem Sinne könnte die Entwicklung auf den Immobilienmärkten die Wirksamkeit der WIKR stärken, aber auch unerwünschte Nebenwirkungen in Form von Kreditablehnungen vor allem für Ältere herbeiführen.

Die Analyse des BLS konnte allerdings nicht belegen, dass die Kreditinstitute über den Faktor Risikoeinschätzung bzw. den Faktor Risikotoleranz – die in dieser Hinsicht relevanten Faktoren – auf die beschriebenen

[173] Vgl. Jahresgutachten des Sachverständigenrates zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Lage 2019/20, Banken vor zyklischen und strukturellen Herausforderungen, S. 199.
[174] Vgl. Deutsche Bundesbank, Monatsbericht Januar 2018, Die Bedeutung von Profitabilität und Eigenkapital der Banken für die Geldpolitik, S. 29.
[175] Vgl. Deutsche Bundesbank, Der lang gedehnte Preisaufschwung bei Wohnimmobilien in Deutschland aus gesamtwirtschaftlicher Sicht: Wirkungskanäle und fundamentale Einflussfaktoren, Monatsbericht Oktober 2020, S. 67-87.
[176] Ein plötzlicher Absturz der Immobilienpreise ist immer dann zu erwarten, wenn es sich bei der Preisentwicklung um ein Blasenphänomen handelt. In diesem Fall wird der Preisanstieg vorrangig durch Spekulation auf einen weiteren Preisanstieg getrieben. Vergleiche für die aktuelle Einschätzung der Situation auf dem Immobilienmarkt: BT-Drs. 19/12955.

Risiken reagiert haben. Dies könnte sich allerdings im Verbund mit der Covid-19-Pandemie ändern. Eine weitere Rolle dürften aufsichtsrechtliche Regulierungen des Bankenpaketes spielen, die im Zusammenhang mit der Umsetzung von Basel III stehen.

4.3.5.4 Auswirkungen der Covid-19-Pandemie

Mit der Umsetzung der WIKR soll bei der Prüfung der Kreditwürdigkeit insbesondere auf zukünftige die Kreditnehmer*innen betreffende Ereignisse geachtet werden. Zukünftige Ereignisse sind mit Unsicherheit behaftet, deren quantitative Kalkulierbarkeit nur dann möglich ist, wenn sich in ihrem Eintritt über einen angemessenen vergangenen Zeitraum Regelmäßigkeiten ableiten lassen. Vor diesem Hintergrund stellt die Covid-19-Pandemie ein seltenes Ereignis dar, das die Kreditinstitute mit Ungewissheit, d.h. einer kaum oder gar nicht kalkulierbaren Unsicherheit konfrontiert. Gerade mit Blick auf die Umsetzung der WIKR ist es somit wichtig abzuschätzen, wie die nun geforderte stärkere Berücksichtigung zukünftiger Ereignisse die Kreditvergabepolitik der Kreditinstitute beeinflussen könnte. Um hierzu einen Beitrag zu leisten, wurden entsprechende Ad-hoc-Fragen ausgewertet, die die Bundesbank 2020 den Kreditinstituten im Rahmen des BLS stellte.[177] Hierbei handelt es sich zum einen um die Auswirkung notleidender Kredite auf die Kreditvergabepraxis, wohl auch in der Erwartung, dass die Kreditinstitute mit einem erheblichen Anstieg konfrontiert werden könnten. Bei notleidenden Krediten (non-performing loans, „NPL“) ist der Schuldner für eine gewisse Zeit bereits im Zahlungsverzug.[178] Damit verbunden ist für die Bank ein Anstieg der Verlustwahrscheinlichkeit. In der Tat bestätigen einige einschlägige Forschungsarbeiten, dass das von Kreditinstituten wahrgenommene Risiko durch höhere erwartete Verluste größer wird.[179]

Zum anderen wird nach den Wirkungen des negativen Zinssatzes auf bei der Zentralbank gehaltenen Überschussreserven unter dem Einfluss der Covid-19-Pandemie gefragt. Wie dargestellt, ging davon in den vergangenen Jahren ein den Kreditzins senkender Effekt aus. Ebenso konnte bis zur Covid-19-Pandemie ein eher steigender Einfluss auf das Kreditvolumen beobachtet werden. Auf der Grundlage der entsprechenden Ad-hoc-Fragen wird untersucht, inwieweit durch diese geldpolitische Maßnahme ein möglicher kontraktiver Effekt notleidender Kredite auf die Kreditvergabe insbesondere für Wohnimmobilien aufgefangen werden könnte.

Der Berichtszeitraum, der den gestellten Ad-hoc-Fragen zur Wirkung notleidender Kredite zugrunde liegt, umfasst die Jahre 2018-2020, bezieht also bereits die Covid-19-Pandemie mit ein. Im Hinblick auf die Kreditvergabepolitik liegt der Fokus sowohl auf den Kreditstandards als auch auf den Kreditbedingungen, d.h. den Konditionen, die nach grundsätzlicher Akzeptanz eines Kreditwunsches gestellt werden.

Eine Auswirkung notleidender Kredite auf die **Kreditstandards** der Kreditinstitute kann unmittelbar über die Risikoeinschätzung und Risikotoleranz gemessen werden. Faktoren der Risikoeinschätzung sind wiederum die Kreditwürdigkeit der Schuldner*innen einschließlich des Wertes der Kreditsicherheiten, die allgemeine

[177] Seit Beginn der Finanzkrise werden die Standardfragen des BLS durch sogenannte Ad-hoc-Fragen ergänzt, die je nach Bedarf vierteljährlich, halbjährlich oder jährlich zu jeweils aktuellen Fragen im Zusammenhang mit Transmissionsprozessen der Geldpolitik gestellt werden. Vgl. Deutsche Bundesbank (2016), Entwicklungen im Bank Lending Survey seit Beginn der Finanzkrise, Monatsbericht Juli, S. 19.

[178] Notleidende Kredite: „Europäische Aufsichtsbehörden erachten einen Kredit in der Regel als notleidend, wenn es Hinweise gibt, dass der Kreditnehmer den Kredit aufgrund von finanziellen Schwierigkeiten vermutlich nicht zurückzahlen kann oder wenn der Kreditnehmer mit den vereinbarten Ratenzahlungen seit mehr als 90 Tagen in Verzug ist.“ Vgl. https://www.bankingsupervision.europa.eu/about/ssmexplained/html/npl.de.html (letzter Zugriff 04.05.2021).

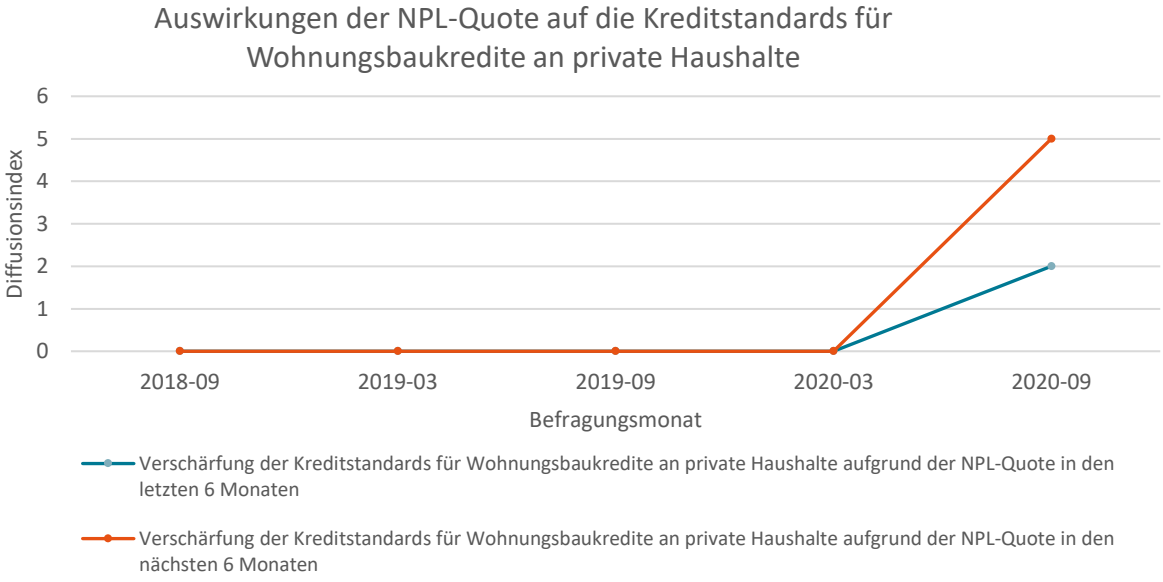
[179] Vgl. als Beispiel die viel beachtete Auswertung empirischer Studien von *Brachinger, H.W./Weber, M.*, Risk as a Primitive: A Survey of Measures of Perceived Risk, OR Spektrum, 19, S. 235-250 (1997).

Wirtschaftslage und die Konjunkturaussichten. Zusätzlich fragt die Bundesbank nach den Wirkungen der Quote notleidender Kredite auf einen durch aufsichtsrechtliche und regulatorische Anforderungen wahrgenommenen Druck. Auch dies kann die Kreditstandards verschärfen und hierin könnten sich Wirkungen der WIKR widerspiegeln. Weitere Fragen richten sich auf die Wirkung notleidender Kredite auf Kosten, die sowohl in Verbindung mit der Eigenkapitalposition der Bank anfallen als auch durch die vorzunehmende Bilanzbereinigung auftreten können. Ferner wird nach der bankbetrieblichen Refinanzierungsposition gefragt, also nach ihrem Zugang zu Marktfinanzierung und ihrer Liquiditätsposition. Von Relevanz für den Forschungsauftrag sind die Kosteneffekte deshalb, weil damit ein Einfluss auf die Neukreditvergabe ausgeübt werden kann, indem sie auf die mit einem erwarteten Kreditausfall verbundenen Kosten wirken. Notleidende Kredite verschlechtern zudem die Liquiditätsposition der Bank und üben unter Umständen Druck auf den Refinanzierungskostensatz aus. Damit verbunden ist nicht nur ein Anziehen der Kreditkonditionen, sondern es könnte auch zu einem Anstieg abgelehnter Kreditanträge kommen.

Um eine Einschätzung dafür zu bekommen, wie Kreditinstitute versuchen, die erhöhte Unsicherheit in ihren Erwartungen zu berücksichtigen, liegt im Folgenden ein besonderes Augenmerk auf der Unterscheidung zwischen erwarteten und realisierten Werten.[180] Um auf einen möglichen Einfluss der Umsetzung der WIKR schließen zu können, werden zusätzlich Konsumentenkredite in die Betrachtung einbezogen.

[180] Die realisierten Effekte beziehen sich dabei jeweils auf die vergangenen letzten 6 Monate, die Erwartungen auf die kommenden 6 Monate.

Abbildung 28 zeigt die Auswirkungen der Quote notleidender Kredite auf die Kreditstandards für die Vergabe von **Wohnungsbaukrediten** an private Haushalte. In den ersten vier Befragungszeitpunkten wird von den Kreditinstituten insgesamt keine Verschärfung berichtet. Erst im September 2020 berichten die Kreditinstitute von einer Verschärfung in den letzten und nächsten 6 Monaten. Hier dürfte die Covid-19-Pandemie ihre Auswirkungen zeigen. Es wird auch beobachtet, dass die Erwartungen deutlich über den realisierten Werten liegen. Die Erwartungen sind also durchaus pessimistischer gewesen und spiegeln somit eine gestiegene Unsicherheit wider.



Anmerkungen:
Non-Performing Loans (NPL)-Quote: Die NPL-Quote ist definiert als der prozentuale Anteil des NPL-Bestands (brutto) in der Bankbilanz am Bruttobuchwert der Kredite.

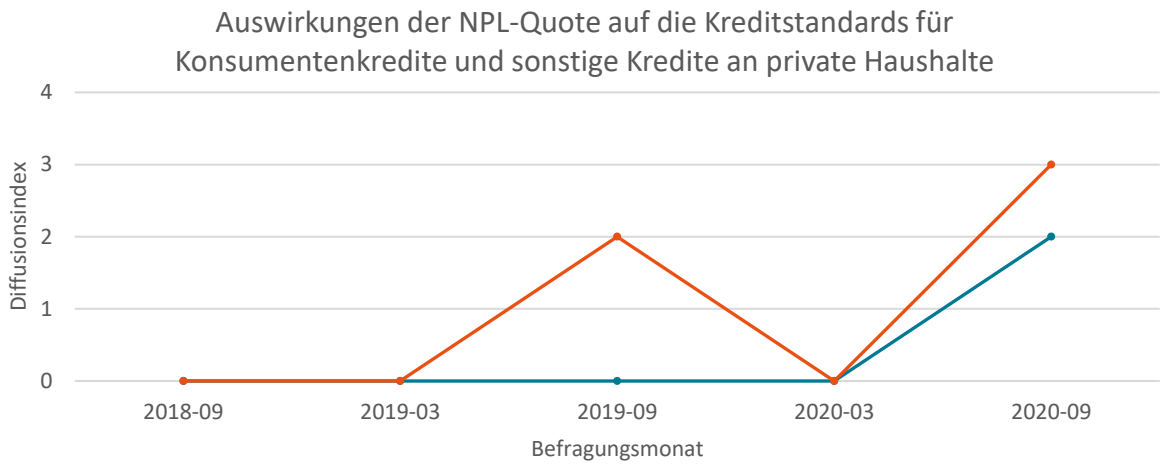
Gestellte Frage: Bitte geben Sie an, welche Auswirkungen die NPL-Quote Ihres Hauses auf Ihre Kreditvergabepolitik hat.

Skala der Antworten (1-5): 1 = hat erheblich zur Verschärfung beigetragen oder wird erheblich zu Verschärfung beitragen; 2 = hat leicht zur Verschärfung beigetragen oder wird leicht zur Verschärfung beitragen; 3 = hatte keinen Einfluss/wird keinen Einfluss haben; 4 = hat leicht zur Lockerung beigetragen oder wird leicht zur Lockerung beitragen; 5 = hat erheblich zur Lockerung beigetragen oder wird erheblich zur Lockerung beitragen

Die Antworten sind als **Diffussionsindex** angegeben:
[0,5*(Anzahl der Antworten mit Merkmalswert 2)+ (Anzahl der Antworten mit Merkmalswert 1) - 0,5*(Anzahl der Antworten mit Merkmalswert 4) - (Anzahl der Antworten mit Merkmalswert 5)] / (Anzahl der Antworten)*100 %

Abbildung 28 - Auswirkungen der NPL-Quote auf die Kreditstandards für Wohnungsbaukredite an private Haushalte (Quelle: BLS-Daten, eigene Darstellung)

Die Entwicklung bezüglich der Konsumentenkredite (Abbildung 29) verläuft ähnlich, mit der Einschränkung, dass im September 2019 eine leichte erwartete Verschärfung berichtet wird. Im Vergleich zu den Auswirkungen der NPL-Quote auf die Kreditrichtlinien von Wohnungsbaukrediten fällt die erwartete Verschärfung der Kreditrichtlinien für Konsumentenkredite im September 2020 dagegen geringer aus. Konsumentenkredite sind von der WIKR zumindest nicht unmittelbar betroffen. Für sie genügt es zur festgestellten Kreditwürdigkeit bei Konsumentenkrediten nach § 505a Abs. 1 Satz 2 BGB, dass keine erheblichen Zweifel einer erfolgreichen Kreditrückzahlung bestehen, während für Immobiliarkredite die Rückführung wahrscheinlich sein muss.



Anmerkungen:
Non-Performing Loans (NPL)-Quote: Die NPL-Quote ist definiert als der prozentuale Anteil des NPL-Bestands (brutto) in der Bankbilanz am Bruttobuchwert der Kredite.

Gestellte Frage: Bitte geben Sie an, welche Auswirkungen die NPL-Quote Ihres Hauses auf Ihre Kreditvergabepolitik hat.

Skala der Antworten (1-5):
1 = hat erheblich zur Verschärfung beigetragen oder wird erheblich zu Verschärfung beitragen; 2 = hat leicht zur Verschärfung beigetragen oder wird leicht zur Verschärfung beitragen; 3 = hatte keinen Einfluss/wird keinen Einfluss haben; 4 = hat leicht zur Lockerung beigetragen oder wird leicht zur Lockerung beitragen; 5 = hat erheblich zur Lockerung beigetragen oder wird erheblich zur Lockerung beitragen

Die Antworten sind als **Diffussionsindex** angegeben:
[0,5*(Anzahl der Antworten mit Merkmalswert 2)+ (Anzahl der Antworten mit Merkmalswert 1) - 0,5*(Anzahl der Antworten mit Merkmalswert 4) - (Anzahl der Antworten mit Merkmalswert 5)] / (Anzahl der Antworten)*100 %

Abbildung 29 - Auswirkungen der NPL-Quote auf die Kreditstandards für Konsumentenkredite und sonstige Kredite an private Haushalte (Quelle: BLS-Daten, eigene Darstellung)

Die Auswirkungen der NPL-Quote auf die Änderungen der Kreditbedingungen (Abbildung 30) entwickelten sich über den Befragungszeitraum in die gleiche Richtung wie die Auswirkungen auf die Kreditrichtlinien. Die Kreditinstitute geben erst im September 2020 eine Verschärfung der Kreditbedingungen von Wohnungsbaukrediten durch die NPL-Quote in den letzten drei Monaten an. Die erwartete Auswirkung der NPL-Quote steigt auch hier stärker an. Die Effekte auf die Konsumentenkredite fallen wie bei den Kreditstandards geringer aus.





Anmerkungen:

Non-Performing Loans (NPL)-Quote: Die NPL-Quote ist definiert als der prozentuale Anteil des NPL-Bestands (brutto) in der Bankbilanz am Bruttobuchwert der Kredite.

Gestellte Frage: Bitte geben Sie an, welche Auswirkungen die NPL-Quote Ihres Hauses auf Ihre Kreditvergabepolitik hat.

Skala der Antworten (1-5): 1 = hat erheblich zur Verschärfung beigetragen oder wird erheblich zu Verschärfung beitragen; 2 = hat leicht zur Verschärfung beigetragen oder wird leicht zur Verschärfung beitragen; 3 = hatte keinen Einfluss/wird keinen Einfluss haben; 4 = hat leicht zur Lockerung beigetragen oder wird leicht zur Lockerung beitragen; 5 = hat erheblich zur Lockerung beigetragen oder wird erheblich zur Lockerung beitragen

Die Antworten sind als **Diffussionsindex** angegeben:
[0,5*(Anzahl der Antworten mit Merkmalswert 2)+ (Anzahl der Antworten mit Merkmalswert 1) - 0,5*(Anzahl der Antworten mit Merkmalswert 4) - (Anzahl der Antworten mit Merkmalswert 5)] / (Anzahl der Antworten)*100 %

Abbildung 30 - Auswirkungen der NPL-Quote auf die Kreditbedingungen für Wohnungsbaukredite sowie für Konsumentenkredite und sonstige Kredite an private Haushalte (Quelle: BLS-Daten, eigene Darstellung)

Die nächsten Abbildungen veranschaulichen einzelne die Kreditvergabe der Kreditinstitute beeinflussende Faktoren. Bei der Darstellung der Entwicklung dieser Faktoren werden zwei Kategorien unterschieden. Kategorie I umfasst Kosten in Verbindung mit der Eigenkapitalposition und Bilanzbereinigung, ferner den Zugang zu Marktfinanzierung und die Liquiditätsposition. Abbildung 31 zeigt, dass der von den Kreditinstituten realisierte und erwartete Beitrag der Faktoren zur Kreditvergabe insgesamt in den ersten vier Halbjahren (2018-09 bis 2020-03) gleich oder nahe null gewesen ist. Wohl im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie erwarteten die Kreditinstitute allerdings dann im September 2020 in den nächsten sechs Monaten einen erhöhten Beitrag der Faktoren dieser Kategorie. Dagegen verlassen die realisierten Werte kaum die Null-Linie.



Anmerkungen:
Non-Performing Loans (NPL)-Quote: Die NPL-Quote ist definiert als der prozentuale Anteil des NPL-Bestands (brutto) in der Bankbilanz am Bruttobuchwert der Kredite.
Risikoeinschätzung: Die Risikoeinschätzung des Kreditinstitutes auf die allgemeine Wirtschaftslage und die Konkjunkturaussichten, die Kreditwürdigkeit der Kreditnehmer sowie das mit den geforderten Sicherheiten verbundene Risiko.

Druck durch Aufsicht oder regulatorischen Anforderungen: Hierzu können auch Erwartungen oder Unsicherheiten in Bezug auf künftige aufsichtliche oder regulatorische Anforderungen zählen.

Gestellte Frage: Bitte geben Sie an, welche Auswirkungen die NPL-Quote Ihres Hauses auf Ihre Kreditvergabepolitik hat. Geben Sie darüber hinaus bitte an, inwiefern die einzelnen Faktoren dazu beitragen, dass die NPL-Quote Auswirkungen auf die Kreditvergabepolitik Ihres Hauses hat oder haben wird.

Skala der Antworten (1-5): 1 = hat erheblich zur Verschärfung beigetragen oder wird erheblich zu Verschärfung beitragen; 2 = hat leicht zur Verschärfung beigetragen oder wird leicht zur Verschärfung beitragen; 3 = hatte keinen Einfluss/wird keinen Einfluss haben; 4 = hat leicht zur Lockerung beigetragen oder wird leicht zur Lockerung beitragen; 5 = hat erheblich zur Lockerung beigetragen oder wird erheblich zur Lockerung beitragen

Die Antworten sind als **Diffussionsindex** angegeben:
[0,5*(Anzahl der Antworten mit Merkmalswert 2)+ (Anzahl der Antworten mit Merkmalswert 1) - 0,5*(Anzahl der Antworten mit Merkmalswert 4) - (Anzahl der Antworten mit Merkmalswert 5)] / (Anzahl der Antworten)*100 %

Abbildung 31 – Auswirkung der NPL-Quote, Beitrag der Kosten in Verbindung mit der Eigenkapitalposition und Bilanzbereinigung sowie Beitrag des Zugangs zu Marktfinanzierung und der Liquiditätsposition (Quelle: BLS-Daten, eigene Darstellung)

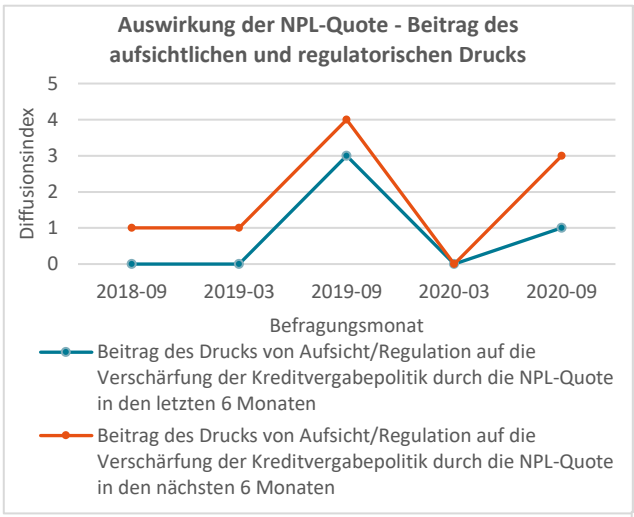
In Kategorie II wird der Druck im Zusammenhang mit aufsichtsrechtlichen oder regulatorischen Anforderungen, die Risikoeinschätzung und die Risikotoleranz zusammengefasst, also die Faktoren, die direkt auf die Kreditstandards der Kreditinstitute wirken. Ihre Entwicklung ist in Abbildung 32 dargestellt.

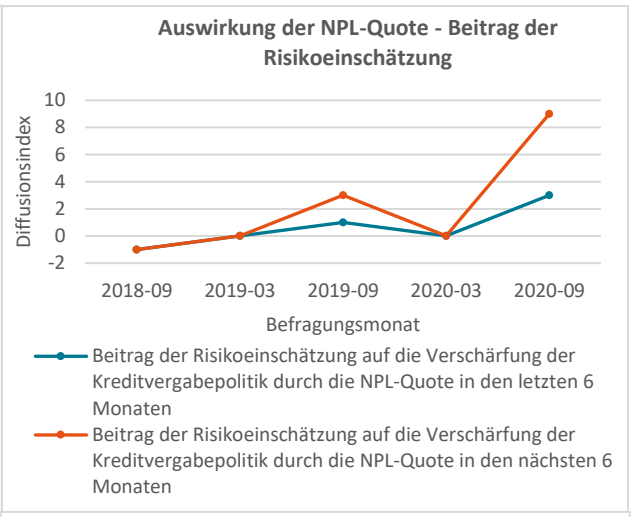
Im Hinblick auf den Druck durch aufsichtsrechtliche und regulatorische Anforderungen durch notleidende Kredite laufen Erwartungen und Realisierungen durchweg in dieselbe Richtung, wobei bis auf den März 2019 durchgängig ein höherer Druck erwartet als dann realisiert worden ist. Eine Konstanz wird zwischen dem dritten Quartal 2018 und dem dritten Quartal 2019 beobachtet. Dies könnte als eine Folge der im Rahmen der WIKR vorgenommenen Konkretisierung der KWP betrachtet werden. Allerdings wird hier nach der gesamten Kreditvergabe gefragt und nicht nur nach Wohnungsbaukrediten, sodass diese Einschätzung mit Vorsicht zu bewerten ist. Der dann vergleichsweise starke Anstieg könnte auf das Bankenpaket zur Umsetzung von Basel III in deutsches Recht (Risikoreduzierungsgesetz)[181] zurückführbar sein.[182] Allerdings ist dieser Effekt lediglich temporär. Ab dem Beginn der Covid-19-Pandemie im März 2020 steigt dann der durch notleidende Kredite erwartete Druck durch aufsichtsrechtliche und regulatorische Anforderungen wieder an, wobei die Erwartungen deutlich über den Realsierungen liegen.

Im Faktor „Risikoeinschätzung“ sind Kreditwürdigkeit, Einschätzung der allgemeinen Wirtschaftslage und Konjunkturaussichten enthalten. Gefragt wird, wie die von der Bank realisierte Quote notleidender Kredite über diese Faktoren die Risikoeinschätzung beeinflusst hat. Abbildung 32 zeigt, dass vom dritten Quartal 2018 bis zum dritten Quartal 2019 die Risikoeinschätzung aufgrund notleidender Kredite sowohl realisiert als auch erwartet abnahm. Erwartungen und Realisierungen verlaufen deckungsgleich. Ab dann wird aufgrund der Quote notleidender Kredite mit der Kreditvergabe insgesamt ein höheres Risiko verbunden. Die Erwartungen liegen dabei über den Realisierungen. Es folgt dann bis zum ersten Quartal 2020 wiederum eine Phase, in der mit der Quote notleidender Kredite zwar immer noch ein höheres Risiko für die Kreditvergabe verbunden wird, aber in geringerem Ausmaß. Ab dem ersten Quartal 2020 steigt dann das Risiko für die Kreditvergabe aufgrund von notleidenden Krediten an. Die Erwartungen liegen dabei deutlich über den Realisierungen.

Einen ähnlichen Verlauf zeigt der Einfluss der Risikotoleranz. Allerdings nimmt die Risikotoleranz nach dem ersten Quartal 2020 und damit ab dem Beginn der Covid-19-Pandemie deutlicher ab als die Risikoeinschätzung zunimmt.

[181] Gesetz zur Umsetzung der Richtlinien (EU) 2019/878 und (EU) 2019/879 zur Reduzierung von Risiken und zur Stärkung der Proportionalität im Bankensektor (Risikoreduzierungsgesetz – RiG) vom 9. Dezember 2020, BGBl. 2020 I 2773.
[182] Vgl. Deutsche Bundesbank (2020), Risikoreduzierungsgesetz – Die nationale Umsetzung des europäischen Bankenpakets.







Anmerkungen:

Non-Performing Loans (NPL)-Quote: Die NPL-Quote ist definiert als der prozentuale Anteil des NPL-Bestands (brutto) in der Bankbilanz am Bruttobuchwert der Kredite.
Risikoeinschätzung: Die Risikoeinschätzung des Kreditinstitutes auf die allgemeine Wirtschaftslage und die Konkjunkturaussichten, die Kreditwürdigkeit der Kreditnehmer sowie das mit den geforderten Sicherheiten verbundene Risiko.

Druck durch Aufsicht oder regulatorischen Anforderungen: Hierzu können auch Erwartungen oder Unsicherheiten in Bezug auf künftige aufsichtliche oder regulatorische Anforderungen zählen.

Gestellte Frage: Bitte geben Sie an, welche Auswirkungen die NPL-Quote Ihres Hauses auf Ihre Kreditvergabepolitik hat. Geben Sie darüber hinaus bitte an, inwiefern die einzelnen Faktoren dazu beitragen, dass die NPL-Quote Auswirkungen auf die Kreditvergabepolitik Ihres Hauses hat oder haben wird.

Skala der Antworten (1-5): 1 = hat erheblich zur Verschärfung beigetragen oder wird erheblich zu Verschärfung beitragen; 2 = hat leicht zur Verschärfung beigetragen oder wird leicht zur Verschärfung beitragen; 3 = hatte keinen Einfluss/wird keinen Einfluss haben; 4 = hat leicht zur Lockerung beigetragen oder wird leicht zur Lockerung beitragen; 5 = hat erheblich zur Lockerung beigetragen oder wird erheblich zur Lockerung beitragen

Die Antworten sind als **Diffussionsindex** angegeben:
[0,5*(Anzahl der Antworten mit Merkmalswert 2)+ (Anzahl der Antworten mit Merkmalswert 1) - 0,5*(Anzahl der Antworten mit Merkmalswert 4) - (Anzahl der Antworten mit Merkmalswert 5)] / (Anzahl der Antworten)*100 %

Abbildung 32 – Auswirkung der NPL-Quote, Beitrag des aufsichtlichen und regulatorischen Drucks sowie Beitrag der Risikoeinschätzung und der Risikotoleranz (Quelle: BLS-Daten, eigene Darstellung)

Die Ergebnisse weisen in der Tat nicht nur darauf hin, dass die Quote notleidender Kredite mit Beginn der Covid-19-Pandemie einen signifikanten Einfluss auf die Kreditvergabe der Kreditinstitute genommen hat. Angezeigt wird auch eine deutliche gestiegene Unsicherheit im Bankensektor.

Von Interesse ist nun die Frage, inwieweit im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie durch die Geldpolitik eine möglicherweise drohende drastische Einschränkung der Kreditvergabe für privaten Wohnungsbau abgewendet werden könnte. Hierzu kann man nochmals Abbildung 24 betrachten.

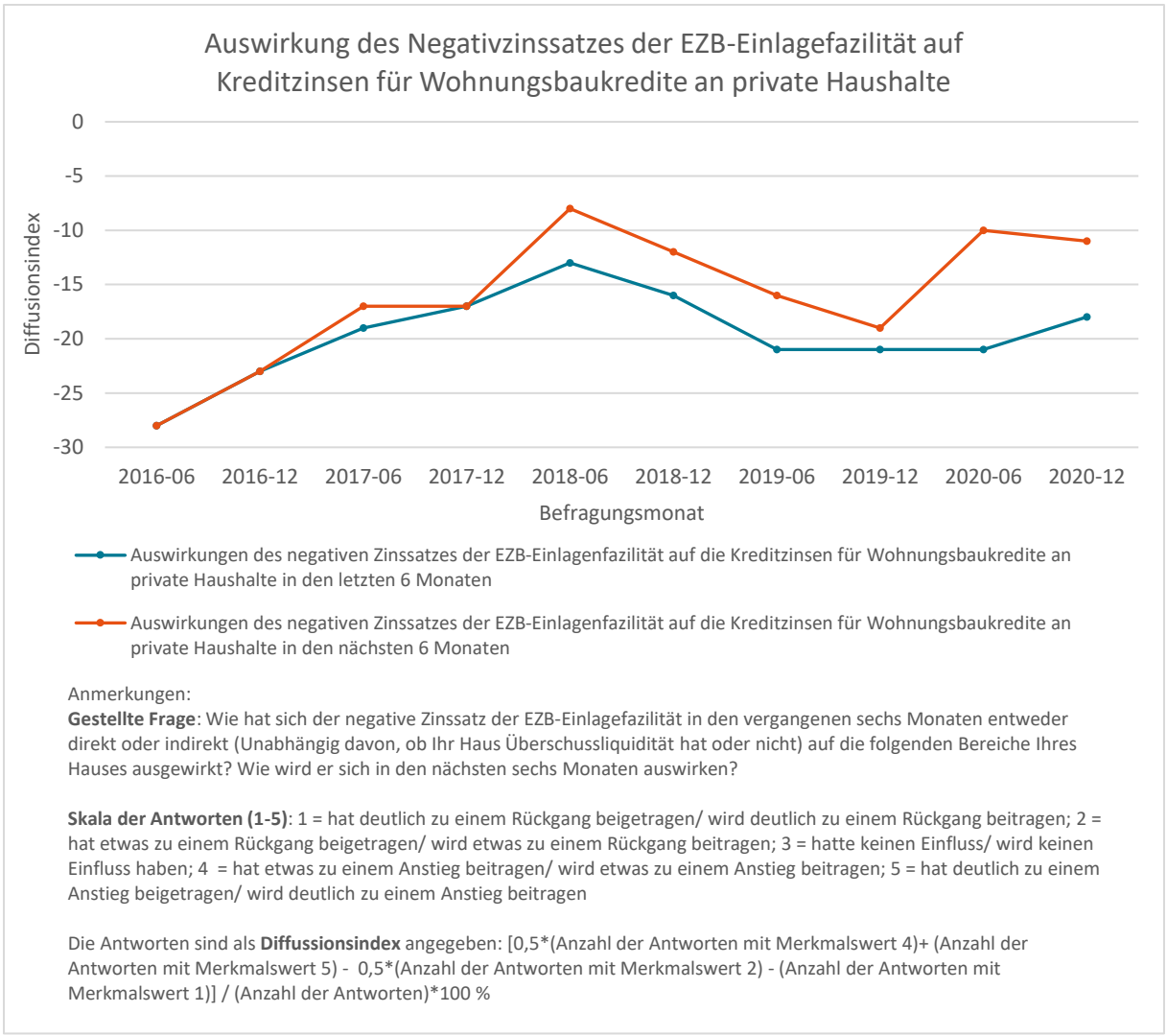


Abbildung 24 - Auswirkung des Negativzinssatzes der EZB-Einlagefazilität auf Kreditzinsen für Wohnungsbaukredite an private Haushalte (Quelle: BLS-Daten, eigene Darstellung)

Abbildung 24 zeigt, dass durch die Covid-19-Pandemie ein kreditzinssenkender Effekt abgebremst, aber nicht in sein Gegenteil verkehrt wird. Auch hier driften Erwartungen und Realisierungen auseinander. Offensichtlich haben die Kreditinstitute durch die Covid-19-Pandemie einen deutlich stärker die Kreditzinssenkung abbremsenden Effekt erwartet, als dann realisiert wurde.

Im Hinblick auf das Kreditvolumen zeigt Abbildung 33 auf, dass der negative Zinssatz auf die Einlagefazilität ab dem letzten Quartal 2019 das Kreditvolumen für privaten Wohnungsbau gesenkt hat, und dieser Prozess durch die Covid-19-Pandemie verstärkt wurde. Erwartet wurde diese Entwicklung interessanterweise nicht. Im Gegenteil wurde auch nach Ausbruch der Covid-19-Pandemie weiterhin erwartet, dass der negative Einlagezinssatz zu einem steigenden Kreditvolumen führt.

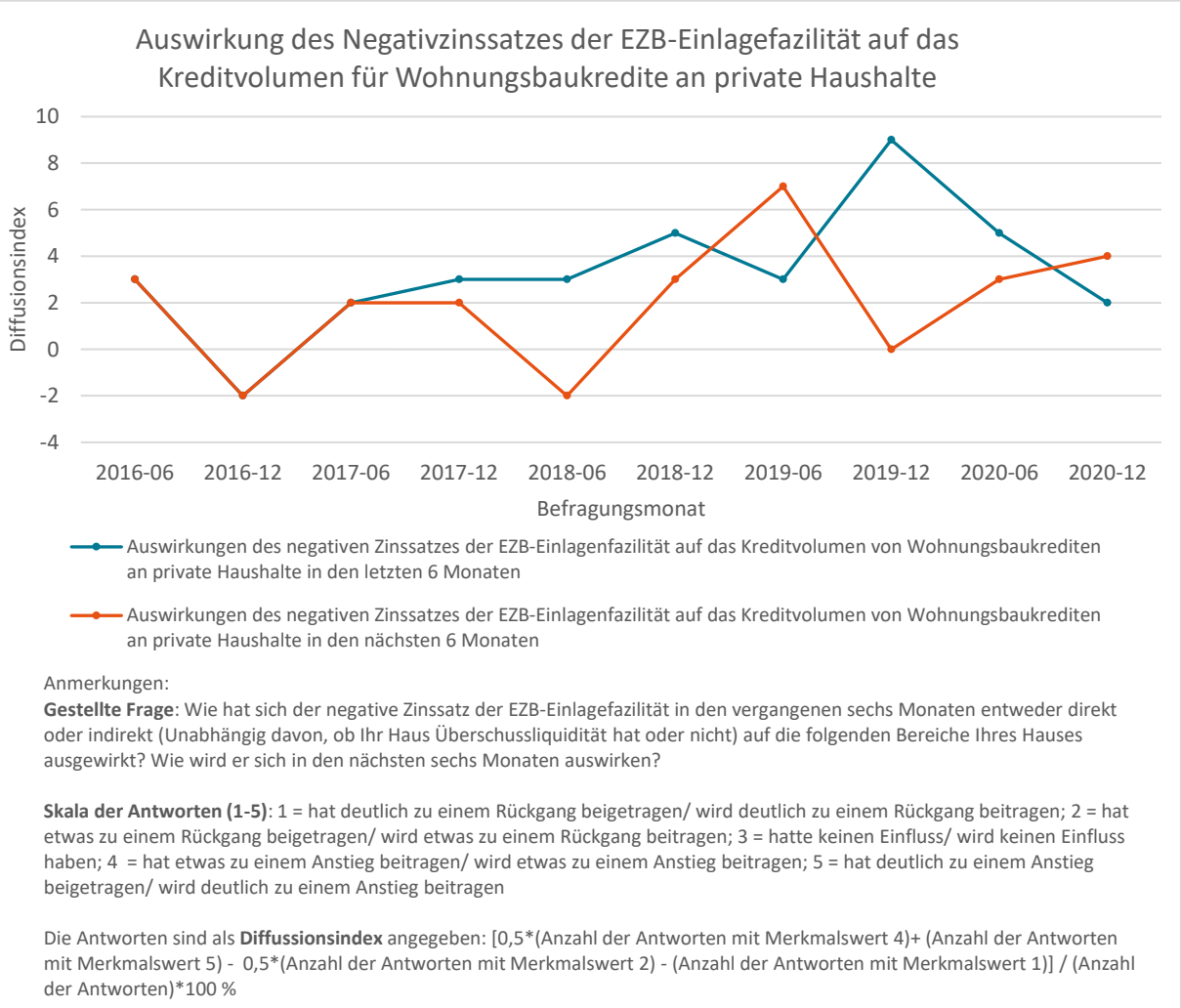


Abbildung 33 - Auswirkung des Negativzinssatzes der EZB-Einlagefazilität auf das Kreditvolumen von Wohnungsbaukrediten an private Haushalte (Quelle: BLS-Daten, eigene Darstellung)

Die Ad-hoc Fragen beziehen sich auf das erste Jahr der Covid-19-Pandemie, das durch zahlreiche staatliche Hilfen gekennzeichnet war, die sich auch senkend auf die Quote notleidender Kredit ausgewirkt haben könnten. Dennoch ist deren Bedeutung für die Kreditvergabe der Kreditinstitute offensichtlich gestiegen und die Erwartungen der Kreditinstitute deuten darauf hin, dass sich dies auch in den zukünftigen Monaten nicht verändern, sondern eher in der Gewichtung zunehmen wird. Welche Wirkung geldpolitische Maßnahmen darauf haben, kann letztendlich durch die Analyse der Ad-hoc Fragen nicht zufriedenstellend beantwortet werden.

4.3.6 Zusammenfassung der Ergebnisse und Schussfolgerungen

Die im Rahmen des Projektauftrags erfolgte empirische Analyse befasste sich mit den Wirkungen der erfolgten Umsetzung der Richtlinie 2014/17/EU über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher (WIKR)[183] 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.

4.3.6.1 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.[184] 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

[183] ABl. 2014, L 60/34.

[184] 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.

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

4.3.6.2 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.[185] Ein-

[185] 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.

kommen 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 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 Schuldtragfähigkeit 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 (Abschnitt 4.2.2) 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 Immobiliar-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.

4.3.6.3 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 Immobiliar-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 Warenkorbes 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 Immobiliarbesitzer*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, wie oben verdeutlicht (Abschnitt 4.3.2.2.2), 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.

4.3.6.4 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.

4.4 Fazit

Mit dem Forschungsvorhaben wurde untersucht, inwieweit es mit der Umsetzung der WIKR in deutsches Recht und der weiteren dazu flankierend in Kraft getretenen Regulierungsmaßnahmen[186] gelingt, Verbraucher*innen besser als zuvor im Zusammenhang mit Immobiliar-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 Kreditwürdigkeitsprüfung die relevante Gesetzgebung? (Frage nach der Effektivität im Sinne der Befolgung sowie Nutzung)
2. Welche Defizite bzw. Schwierigkeiten bei der Kreditwürdigkeitsprüfung 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.[187] Auf diese Weise 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 behafte-

[186] 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; Immobiliar-Kreditwürdigkeitsprüfungsleitlinien-Verordnung (ImmoKWPLV) vom 24. April 2018, BGBl. 2018 I, 1495.

[187] forsa-Verbraucherbefragung und -Bankenbefragung sowie *iff*-Befragung der Verbraucherverbände, Bankenverbände, Schuldnerberatungsstellen und Verbände der Kreditvermittler. S. oben Abschnitt 4.2.

ten 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 Kreditvergabepraxis Bezug genommen.

Eine Gegenüberstellung von Einschätzungen und Wahrnehmungen betroffener Stakeholder mit einer Auswertung ausgewählter Statistiken unter Einbeziehung externer Faktoren ist Gegenstand der folgenden Ausführungen. Während die Wirkungseffektivität im Sinne der Nutzung in der juristischen Analyse thematisiert wird, geht es im Folgenden vor allem um die Wirkungseffektivität im Hinblick auf die Kreditvergabepraxis, die Schuldentragfähigkeit und die Quote abgelehnter Kredit.

4.4.1 Auswirkungen der WIKR auf die Kreditvergabepraxis

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.[188]

Im Rahmen einer als „empirische Analyse“ bezeichnete Ausführung wurde anhand einer Auswertung des BLS die Entwicklung der bankinternen Kreditrichtlinien (Kreditstandards) für den Zeitraum 2002-2020 untersucht. Werden die Kreditstandards angezogen, so ist davon auszugehen, dass die Kreditinstitute eine größere Zurückhaltung bei der Kreditvergabeentscheidung walten lassen. Die Auswertung der BLS-Daten ergab, dass es bereits ein Quartal nach Umsetzung der WIKR zu einer deutlichen Verschärfung der Kreditstandards der Kreditinstitute 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 möglicherweise 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.[189] 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. Entwicklung Die Beobachtungsergebnisse deuten vielmehr auf weitere die Kreditstandards bestimmende Faktoren hin.

Die Kreditwürdigkeit, und das zeigt der BLS, ist aber nur ein Faktor, der die Kreditstandards bestimmt. Eine sinkende Kreditwürdigkeit kann in ihrer Wirkung auf die Kreditstandards z.B. überkompensiert werden durch

[188] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v1_2a, S. 1; forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage A2A, S. 2.
[189] 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.

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 ein Niveau anhaltend niedriger Zinssätze gesorgt. Damit 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 Wettbewerbsintensität, zustande gekommen sein, die nach 2018 nur noch eine leichte tendenziell restriktivere Wirkung der WIKR auf die Kreditstandards zur Folge hatte.

4.4.2 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.[190] In diesem Zusammenhang hielt die Hälfte der Verbraucherverbände, die Hälfte der Schuldnerberatungsstellen eine mangelhafte Kreditwürdigkeitsprüfung für eine Ursache von notleidenden Immobilienkrediten.[191] 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.[192]

Lediglich ein kleiner Teil der Verbraucherverbände und Schuldnerberatungsstellen sind der Meinung, die Kreditwürdigkeitsprüfung 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.[193] Dagegen wird seitens der Kreditinstitute die Ansicht vertreten, die Kreditwürdigkeitsprüfung in der aktuellen rechtlichen Gestalt und Bankpraxis erfülle

[190] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v1_1, S. 1.
[191] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v1_4b, S. 3.
[192] forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage A1, S. 1; *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v1_1, S. 1.
[193] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v3_1, S. 21.

hinreichend den Zweck, Verbraucher*innen wirksam vor Überschuldung zu schützen.[194] Der Verband der Kreditvermittler schließt sich dieser Ansicht an.[195]

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. Gestiegene Immobilienpreise haben vermutlich die zur Finanzierung einer Wohnimmobilie erforderliche Kreditsumme, trotz der niedrigen Kreditzinsen, 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 Kreditplattformen aufgenommen. Dies könnte auch erklären, warum die Schuldendienstquote bei Konsumentenkrediten stärker gestiegen ist als bei Immobiliarkrediten, die eher im Bankensektor aufgenommen werden, der unmittelbar von der Umsetzung der WIKR betroffen ist.

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.[196] 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.[197] In dieselbe

[194] forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage D2A, S. 45; *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v3_1, S. 21.
[195] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v3_1, S. 21.
[196] forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage D4A, S. 48.
[197] forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage D4B, S. 49.

Richtung argumentieren die Bankenverbände, der Verband der Kreditvermittler, aber auch Verbraucherverbände.[198] 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.[199]

4.4.3 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.[200] 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.[201] Der Grund bei der Ablehnung sei einerseits die Rechtsunsicherheit in der Anwendung der neuen Vorschriften, andererseits die mangelnde Kreditwürdigkeit der Verbraucher*innen.[202] Wahrgenommene Rechtsunsicherheiten bestehen aus Sicht von unterschiedlichen Stakeholdern im Hinblick auf die Berücksichtigung von Einkommensvolatilitäten, möglichen Wertsteigerungen und Zukunftsrisiken, ferner im Hinblick auf die KWP für mehrere Darlehensnehmer*innen sowie bezüglich der Fragestellung, ob die 10-prozentige Darlehenserhöhung auf den Nettodarlehensbetrag oder auf noch offenen Restbetrag bezieht.[203] Dies zu thematisieren, ist Gegenstand der juristischen Analyse.[204]

Ob sich die von den Stakeholdern berichteten vermehrten Kreditablehnungen in den statistischen Daten widerspiegelten, war der Gegenstand der empirischen Auswertung anhand der BLS-Daten sowie – bezogen auf einzelne Personengruppen - des PHF.[205]

Eine Auswertung des BLS ergab, 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 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.

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.[206]

[198] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Fragen v3_8 und v3_9, S. 24 f.
[199] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Fragen v3_8 und v3_9, S. 24 f.
[200] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v1_3a, S. 3.
[201] forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage A5, S. 6.
[202] forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage A6A, S. 7.
[203] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v3_3, S. 22; forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage D1B, S. 44.
[204] S. unten Abschnitt 5 ff.
[205] S. oben Abschnitt 4.3.4.
[206] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v1_5a, S. 4; forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage A8, S. 10.

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

5 Einleitung

5.1 Aufgabe und Ziel der Norm- und Rechtsprechungsanalyse

Gegenstand des Forschungsprojekts ist die Evaluierung der Entwicklungen im Bereich der Kreditwürdigkeitsprüfung (KWP) bei Immobiliar-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 Neuregelugen ergänzenden Vorschriften aus den Jahren 2017 und 2018 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.

Methodisch orientiert sich die Analyse mit Blick auf die Funktionsweise und Zielsetzung der Regelungen zur KWP an den Grundsätzen der Implementationsforschung.[207] Entsprechend der Leistungsbeschreibung wird **nicht die Wirksamkeit und Zweckmäßigkeit der Vorgaben der Richtlinie 2014/17/EU über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher[208] (WIKR)** zur Überschuldungsprävention und Erhöhung des Verbraucherschutzes erforscht (Effektivitätsforschung[209]).[210] Gegenstand der Norm- und Rechtsprechungsanalyse ist vielmehr die **Implementation des Normprogramms der deutschen Umsetzungsvorschriften in der Praxis**. Über die Vorstellung hinaus, dass Rechtsetzung generell als Instrument zur Steuerung sozialer Prozesse eingesetzt wird (instrumentelle Funktion von Recht), können Rechtsnormen, die – wie die Vorschriften zur Durchführung der KWP – ihren Adressaten zu einem bestimmten Verhalten gegenüber seinem Vertragspartner auffordern, unmittelbar auf ein Rechtsverhältnis einwirken (konstitutive Funktion von Recht).

Die Untersuchungen beziehen sich daher auf das tatsächliche **Verhalten der Kreditinstitute** als Normadressaten, wie es typischerweise Gegenstand der Implementationsforschung ist.[211] Schon vorab sei aber klargestellt, dass Rückschlüsse auf einen Ursachenzusammenhang zwischen den die KWP regelnden Rechtsnormen und einem erschwerten Kreditzugang oder dem Ausschluss bestimmter Verbraucher*innengruppen von der Kreditvergabe nur unter Vorbehalt möglich sind. Auch die ökonomische Analyse hat gezeigt, dass die Umsetzung der WIKR zwar kurzfristig durchaus einen deutlichen, längerfristig aber nur einen leichten Effekt auf die Kreditvergabepraxis hatte und die nach 2018 zu beobachtenden leichten Schwankungen bei

[207] Hierzu ausführlich *Wrase*, Rechtswirkungsforschung revisited, Stand und Perspektiven der rechtssoziologischen Wirkungsforschung, 2018 (abrufbar unter: https://bibliothek.wzb.eu/pdf/2018/p18-005.pdf Letzter Zugriff 04.05.2021).
[208] ABl. 2014, L 60/34.
[209] Siehe hierzu *Rottleuthner/Rottleuthner-Lutter*, Effektivität von Recht, in: Wagner, Kraft Gesetz, Beiträge zur rechtssoziologischen Effektivitätsforschung, 2010, S. 13 ff.
[210] Neben der Rechtsetzung wirken eine Vielzahl anderer Faktoren, wie etwa Arbeitslosigkeit, eine Trennung oder gesundheitliche Probleme, auf die gesellschaftlichen Entwicklungen im Bereich der Überschuldung ein, sodass verifizierbare Aussagen über die „Wirksamkeit“ (Effektivität) einzelner Vorschriften, die im Vorfeld der Vergabe von Immobiliar-Verbraucherdarlehen ihre Wirkungen entfalten, auch kaum möglich wären. Vgl. hierzu *Rottleuthner*, in: Hof/Lübbe-Wolff, Wirkungsforschung zum Recht I, 1999, S. 43 und 46.
[211] *Rottleuthner*, in: Hof/Lübbe-Wolff, Wirkungsforschung zum Recht I, 1999, S. 43 und 46.

den Kreditstandards und abgelehnten Krediten vorrangig durch überlagernde externe Faktoren begründet sein dürften.[212]

Eine restriktive Anwendung der gesetzlichen Regelungen zur KWP darf zwar nicht dazu führen, das mit ihnen angestrebte Schutzniveau wieder abzusenken. Gesetzgeberischer Handlungsbedarf besteht aber nur dort, wo **unerwünschte Nebeneffekte** einer Regulierung auch mit den Mitteln der Gesetzgebung beseitigt werden können. Für eine kurzfristige Reaktion auf veränderte makroprudenzielle Risiken wurde Anfang 2021 auf der Grundlage der Verordnungsermächtigungen in § 48u KWG, § 5 Abs. 8a KAGB sowie § 308b VAG die Wohnimmobiliendarlehensrisikoverordnung[213] geschaffen. Danach kann die BaFin bestimmte Mindeststandards für die Kreditvergabe im Bereich der Darlehensvergabe zum Bau oder zum Erwerb von Wohnimmobilien im Rahmen einer Allgemeinverfügung erlassen. Sie kann u.a. eine Obergrenze für das Darlehensvolumen im Verhältnis zum gesamten Neugeschäft festlegen.

Ob ein Verhalten durch das Recht determiniert wird, kann zudem nicht allein daran gemessen werden, dass das Recht befolgt wird.[214] Rechtsnormen mit Ermessens- und Konkretisierungsspielräumen durchlaufen regelmäßig erst einen **Prozess der schrittweisen Konkretisierung**.[215] Die Faktoren für eine erfolgreiche Implementation von Normprogrammen sind vielfältig. Die personellen Kompetenzen der Normadressaten, institutionelle Rahmenbedingungen sowie Wirtschaftlichkeits- und Praktikabilitätsfragen beeinflussen diesen Prozess zumindest in gleichem Maße wie die Formulierung des Gesetzes.[216]

Zusammenfassend ist 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. Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass seit 1. Mai 2018 bereits die Leitlinien der ImmoKWPLV[217] zur Konkretisierung der KWP erlassen wurde.[218]

---

[212] Vgl. oben Abschnitt 4.3.5.

[213] Verordnung zur Durchführung von Maßnahmen zur Begrenzung makroprudenzieller Risiken im Bereich der Darlehensvergabe zum Bau oder zum Erwerb von Wohnimmobilien vom 28. Januar 2021 (Wohnimmobiliendarlehensrisikoverordnung; WoImmoDarlRV), BGBl. I S. 106.

[214] Schon *Max Weber* (Gesammelte Werke, S. 1453) hat darauf hingewiesen, dass sich das Handeln an der Geltung einer Ordnung nicht nur durch Befolgung orientieren kann.

[215] So *Mayntz*, Implementation von regulativer Politik, in: dies., Implementation politischer Programme II – Ansätze zur Theoriebildung, 1983, S. 50, 58.

[216] Vgl. *Röhl*, Rechtssoziologische Befunde zum Versagen von Gesetzen, in: Hof/Lübbe-Wolff, Wirkungsforschung zum Recht I, 1999, S. 413, 428 f.

[217] Immobiliar-Kreditwürdigkeitsprüfungsleitlinien-Verordnung (ImmoKWPLV) vom 24. April 2018, BGBl. 2018 I, 1495.

[218] Die von der Europäische Bankenaufsichtsbehörde (European Banking Authority; EBA) im August 2015 (EBA-Leitlinien zur Kreditwürdigkeitsprüfung vom 19. August 2015, EBA/GL/2015/11, 6–8) erlassenen, mittlerweile aktualisierten Leitlinien (EBA-Leitlinien für die Kreditvergabe und Überwachung vom 29. Mai 2020, EBA/GL/2020/06, Abschnitte 5 und 7) zur Anwendung der Art. 18 und 20 Abs. 1 WIKR richten sich nur an die nationalen Aufsichtsbehörden und Kreditinstitute und sind nicht unmittelbar zur Auslegung der §§ 505a ff. BGB heranzuziehen, die das Rechtsverhältnis zwischen Darlehensgebern und Verbraucher*innen regeln.

5.2 Rechtslage bis zum 16. März 2016

5.2.1 Funktionsweise und Zielsetzung der KWP

Der deutsche Gesetzgeber hatte im Jahre 2010 die bereits in Art. 8 VerbrKrRL[219] für nicht grundpfandrechtlich gesicherte Verbraucherdarlehen enthaltene Pflicht zur KWP zunächst in § 18 Abs. 2 KWG a.F. bzw. § 2 Abs.°3 ZAG und damit **im Aufsichtsrecht** mit Wirkung für sämtliche Kreditarten umgesetzt.[220] Festgelegt war dort, dass Kreditinstitute „vor Abschluss eines Verbraucherdarlehensvertrags oder eines Vertrags über eine entgeltliche Finanzierungshilfe die Kreditwürdigkeit des Verbrauchers“ prüfen. Diesen Regelungen sollte kein drittschützender Charakter zugunsten der Kreditnehmer*innen zukommen.[221] Es sollten nicht die Verbraucher*innen geschützt werden. Die Pflicht zur KWP sollte „**primär im öffentlichen Interesse**“[222] liegen.

Auch der BGH ging seinerzeit davon aus, dass „die Bonitätsprüfung wie auch die Bewertung der angebotenen Sicherheiten (…) im Regelfall allein im Interesse des Kreditinstituts und im öffentlichen Interesse der Kreditwirtschaft, Forderungsausfälle zum Schutz der Einleger zu vermeiden“, erfolgt.[223] Dass sie auch Verbraucher*innen zugutekomme, sei allenfalls ein „reflexartiger Nebeneffekt“. Im Fokus der Regelungen zur KWP stand zunächst vorrangig die Stabilität des Finanzsystems als Reaktion auf die Finanzkrise. Eine unmittelbar zivilrechtliche Wirkung wurde der aufsichtsrechtlichen Pflicht zur KWP auch von der Rechtsprechung nicht zugedacht. Konkrete Verhaltensanforderungen an die Kreditgeber*innen gegenüber den Verbraucher*innen waren in den Vorschriften des KWG zur KWP schließlich auch nicht vorgesehen. Damit diente die Regulierung der KWP aus rechtssoziologischer Perspektive seinerzeit weder der Konfliktvermeidung noch der Konfliktlösung im Verhältnis zwischen den Vertragsparteien. Seinerzeit übernahmen die Vorschriften zur KWP in erster Linie eine Ordnungsfunktion für das Finanzsystem.

5.2.2 Unzureichender Kreditnehmerschutz bei Immobilienkrediten

Im Rahmen einer 2015 durchgeführten Befragung von Schuldnerberater*innen durch das *iff*[224] wurde festgestellt, dass mit Abstand der größte Anteil offener Forderungen bei Verbraucherverträgen mit etwa 28 Prozent auf Kreditinstitute entfiel.[225] Vor Umsetzung der WIKR gehörten nach dieser Studie vor allem **Alleinlebende,**[226] **Alleinerziehende,**[227] **Arbeitslose,**[228] **Geringverdiener*innen**[229] **und Klein-Selbständige** zu den

[219] Richtlinie 2008/48/EG vom 23. April 2008 über Verbraucherkreditverträge und zur Aufhebung der Richtlinie 87/102/EWG, ABl. L 133 vom 23. Mai 2008, S. 66 ff. (VerbrKrRL).
[220] Für entgeltliche Finanzierungshilfen fand sich zwar eine entsprechende Regelung in § 509 BGB a.F., dessen Anwendungsbereich jedoch verschwindend gering war.
[221] *Herresthal*, WM 2009, 1174, 1175.
[222] BT-Drucks. 16/11643, S. 96.
[223] BGH, 13.05.2014 – XI ZR 170/13, WM 2014, 1325 und BGH, 13.05.2014 – XI ZR 405/12, BGHZ 201, 168 = NJW 2014, 2420. Beide Urteile ergingen im Zusammenhang mit der Frage, ob eine Bepreisung der KWP mittels eines Bearbeitungsentgelts in AGB wirksam erfolgen kann.
[224] Siehe *iff*-Überschuldungsreport 2016. Der *iff*-Überschuldungsreport fasst die Ergebnisse einer jährlich vom *iff* in Zusammenarbeit mit der Stiftung „Deutschland im Plus“ durchgeführten Studie über die Situation von privater Überschuldung zusammen. Er basierte im Jahre 2015 auf der Auswertung von über 6400 Beratungsfällen bei den Verbraucherzentralen (abrufbar unter www.iff-hamburg.de/ueberschuldungsreport-ergebnisse/, Letzter Zugriff 04.05.2021).
[225] *iff*-Überschuldungsreport 2016, S. 22.
[226] Die am häufigsten von Überschuldung betroffenen Haushaltsformen waren mit rund sechs von zehn Ratsuchenden (55,8 Prozent) Alleinlebende (*iff*-Überschuldungsreport 2016, S. 29).
[227] Der prozentuale Anteil der Alleinerziehenden belief sich auf 16,7 Prozent (*iff*-Überschuldungsreport 2016, S. 29).
[228] Fast die Hälfte der Verbraucher*innen (46,3 Prozent) in der Schuldnerberatung war im Zeitpunkt der Beratung arbeitslos (*iff*-Überschuldungsreport 2016, S. 29).
[229] Rund 68 Prozent der Haushalte verfügten über ein Pro-Kopf-Einkommen von weniger als 1.000 Euro pro Monat (*iff*-Überschuldungsreport 2016, S. 30).

Gruppen, für die kein ausreichender Schutz bestand. Etwa der Hälfte der Beratungen folgte ein Insolvenzverfahren nach.[230] Aus der Vergleichstabelle der Überschuldungsstatistik des statistischen Bundesamtes[231] ist zu entnehmen, dass neben den Hauptauslösern für Überschuldung, wie insbesondere dem Verlust des Arbeitsplatzes (20 Prozent) und den finanziellen Folgen einer Trennung oder Scheidung (12,5 Prozent), auch eine **gescheiterte Immobilienfinanzierung** mit einem Anteil von 2,8 Prozent zur Überschuldung privater Haushalte geführt hat.

Die dieser Analyse zugrunde gelegten Untersuchungen haben ergeben, dass eine deutliche Mehrheit (69°Prozent)[232] der befragten Verbraucherverbände sowie ein größerer Teil der Schuldnerberater*innen (43°Prozent)[233] und über die Hälfte (55 Prozent)[234] der befragten Privatbanken die Überschuldungssituation bei grundpfandrechtlich gesicherten Darlehen (Immobilienkredite) rückblickend auf **Defizite beim Schutz vor Überschuldung oder Zahlungsunfähigkeit** der Kreditnehmer*innen zurückführen. Jeweils die Hälfte der befragten Schuldnerberatungen und Verbraucherverbände machte für die Beratungsfälle bei notleidenden Immobilienkrediten, die vor dem 21.03.2016 abgeschlossen worden waren, eine mangelhafte KWP verantwortlich.[235] Allein die befragten Bankenverbände sahen seinerzeit keinen gesetzgeberischen Handlungsbedarf.[236]

5.3 Rechtslage ab dem 21. März 2016

5.3.1 Funktionsweise und Zielsetzung der KWP

Zur Umsetzung der WIKR wurde mit Wirkung zum 21.03.2016 in den §§ 505a bis 505d BGB[237] eine **zivilrechtlich sanktionierte Pflicht zur KWP** im Sinne einer echten Rechtspflicht aufgenommen.[238] Die Vorschriften zur KWP innerhalb des KWG wurden mit der Neufassung von § 18a KWG daran angepasst. Beide Regelungen enthalten identische Vorgaben in Bezug auf die Durchführung der KWP und für den Fall, dass das Ergebnis der Prüfung negativ ausfällt, ein Abschlussverbot (§ 505a Abs. 1 Satz 2 BGB und § 18a Abs. 1 KWG). Damit wurde ein Rechtszustand erreicht, der in anderen Staaten, u.a. in Belgien[239] seit 1991 und in der Schweiz[240]

---

[230] *iff*-Überschuldungsreport 2016, S. 30. Diese setzen sich aus rund 78.400 Verbraucher*innen und 6.600 ehemals Klein-Selbständigen zusammen (*iff*-Überschuldungsreport 2016, S. 11). Neben der Einführung des P-Kontos wurde auch der Einfluss der Insolvenzrechtsreform 2014 für die gegenüber den Vorjahren sinkende Anzahl der Insolvenzanträge verantwortlich gemacht, weil der Katalog der sogenannten „ausgenommenen Forderungen“, die von der Erteilung der Restschuldbefreiung nicht berührt werden, ausgeweitet wurde.

[231] Siehe https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Einkommen-Konsum-Lebensbedingungen/Vermoegen-Schulden/Tabellen/ueberschuldung.html (Letzter Zugriff 04.05.2021).

[232] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v1_1, S. 1.

[233] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v1_1, S. 1 (Anm. 50 Prozent der befragten Schuldnerberater hatten keine Angaben gemacht.).

[234] forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage A1, S. 1. Auch ein Teil der befragten Genossenschaftsbanken (11 Prozent) und aus der Gruppe der Sparkassen, Landesbanken und Bausparkassen (17 Prozent) betrachteten das Schutzniveau unter Geltung der alten Rechtslage als unzureichend.

[235] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v1_4b, S. 3.

[236] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v1_1, S. 1.

[237] Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften vom 11. März 2016, BGBl. I 2016, S. 396 ff. Vgl. auch die Gesetzesbegründung zu §§ 505a bis d BGB, BT-Drucks. 18/5922, S. 96 ff.

[238] Einen umfassenden Überblick geben *Bartlitz*, WM 2016, 344 ff.; *Buck-Heeb*, BKR 2015, 177; *Stamenković /Michel*, VuR 2016, 132 ff. und *Tamm/Tonner/Brönneke-Rott*, Verbraucherrecht, 3. Aufl. 2019, § 16d (Verbraucherdarlehensvertrag), Rn. 68 ff.

[239] Vgl. Art. 101, 20, 21 und 23°WCK (Wet op het Consumentenkrediet).

[240] Vgl. Art. 28 KKG (Bundesgesetz über den Konsumentenkredit). Vgl. hierzu *Stauder*, in: Imsand, La Nouvelle loi fédérale sur le crédit à la consommation, 2002, 105, 141.

seit 2001, schon lange vor Erlass der WIKR bestand.[241] In den §§ 505a und 505b BGB werden sodann der Prüfungsmaßstab sowie die für die KWP maßgeblichen Kriterien und Faktoren abhängig von der Kreditart und eine Dokumentationspflicht geregelt. Für Immobiliar-Verbraucherdarlehensverträge sind die Vorgaben zur KWP strenger ausgestaltet als für Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge. Bei mit einem Grundpfandrecht oder durch eine Reallast gesicherten Immobiliar-Verbraucherdarlehen gelten darüber hinaus besondere Anforderungen für die Immobilienbewertung gemäß § 505c BGB.

Die Verletzung der zivilrechtlichen Vorgaben zieht weitreichende Sanktionen nach sich: Kreditnehmer*innen steht ein Recht zur Zinsreduktion und zur sofortigen Kündigung zu (§ 505d Abs. 1 BGB). Ansprüche des/der Kreditgebers*in „wegen Pflichtverletzung“ sind bei nicht ordnungsgemäßer KWP ausgeschlossen, wenn zugleich ein Verstoß gegen § 505a Abs. 1 Satz 1 BGB vorliegt (§ 505d Abs. 2 BGB). Gemäß § 499 Abs. 3 Satz 1 BGB kann der/die Kreditgeber*in einen Verbraucherdarlehensvertrag nicht allein deshalb kündigen, auf andere Weise beenden oder seine Änderung verlangen, weil die Angaben des/der Verbrauchers*in unvollständig oder die KWP mangelhaft waren. Diese Einschränkungen gelten nur dann nicht, wenn der/die Kreditnehmer*in relevante Informationen wissentlich vorenthalten oder diese gefälscht hat (§ 499 Abs. 3 Satz 2 BGB). Möglich dürfte auch eine Haftung des/der Kreditgebers*in gemäß § 280 Abs. 1 BGB sein, wobei das zu ersetzende negative Interesse auf eine Freistellung von der Rückzahlungsverpflichtung gerichtet sein kann.[242] Bankaufsichtsrechtlich sind keine weiteren Sanktionen vorgesehen. Der Gesetzgeber hat insbesondere darauf verzichtet, § 18a KWG in den Bußgeldkatalog des § 56 KWG aufzunehmen.

In der Begründung des Regierungsentwurfs[243] zur Neueinführung der §§ 505a bis 505d BGB wurde klargestellt, dass mit der Umsetzung der WIKR die ursprüngliche Zielrichtung der KWP im deutschen Recht um eine weitere, EU-rechtlich determinierte Intention ergänzt werden sollte: den **Schutz der Verbraucher*innen vor Überschuldung**. Die Bundesregierung nahm ausdrücklich die Entscheidung des EuGHs in der Rechtssache *LCL Le Crédit Lyonnais*[244] in Bezug.[245] Der EuGH hatte dort klargestellt, dass die nach der VerbrKrRL vorgesehene KWP das Ziel habe, den wirksamen Schutz der Verbraucher*innen vor der unverantwortlichen Gewährung von Krediten zu gewährleisten, die ihre finanziellen Möglichkeiten überschreiten und zu ihrer Zahlungsunfähigkeit führen können. Mittlerweile hat er klargestellt, dass nach seiner Auffassung aufsichtsrechtliche Regelungen für sich genommen nicht geeignet sind, den mit der VerbrKrRL angestrebten Schutz der Verbraucher*innen vor den Risiken der Überschuldung und der Zahlungsunfähigkeit in ausreichend effektiver Weise zu gewährleisten, „da sie keine Auswirkung auf die Lage eines Verbrauchers haben“.[246]

Gesetzgeberisches Ziel der §§ 505a ff. BGB ist mit Blick auf die dort angeordneten Sanktionen auch die **Überschuldungsprävention** in Konkretisierung des mit der KWP angestrebten Verbraucherschutzes. Funktional dienen die in den §§ 505a ff. BGB normierten Verhaltensanforderungen an die Kreditgeber*innen daher

[241] Siehe zur Rechtslage in Belgien, Frankreich, England und Dänemark: *Rott/Terryn/Twigg-Flesner*, VuR 2011, 163, 164 f.
[242] Dafür: *Bartlitz*, WM 2016, 344, 352 und ZIP 2020, 1337 ff.; *Barta/Braune*, BKR 2014, 324, 330; *Harnos*, JZ 2017, 552, 554f.; *Herresthal*, BKR 2014, 324, 329 (anders noch in WM 2009, 1174, 1178); *Heße/Niederhofer*, MDR 2017, 489, 494; *Hofmann*, NJW 2010, 1782, 1786; *Maier*, VuR 2015, 167, 175; *ders.*, VuR 2015, 21, 22; *Rott/Terryn/Twigg-Flesner*, VuR 2016, 163, 168; *Stamenković/Michel*, VuR 2016, 132, 141. Dagegen: *Rösler/Werner*, BKR 2009, 1, 3; *Schürnbrand/Weber*, in: MünchKommBGB, 8. Aufl. 2019, § 505d BGB Rn. 17; *J. Wittig/A. Wittig*, ZInsO 2009, 633, 639. Noch offen gelassen: *Buck-Heeb*, NJW 2016, 2065, 2069; *Feldhusen*, BKR 2016, 441, 450.
[243] Vgl. BT-Drucks. 18/5922, S. 62.
[244] EuGH, 27.03.2014, Rs. C-565/12 (*LCL Le Crédit Lyonnais)*, Rn. 45.
[245] BT-Drucks. 18/5922, S. 96. Dort heißt es: Die KWP werde „nicht mehr als eine primär im öffentlichen Interesse liegende Pflicht, sondern gleichwertig dazu auch als Schutzpflicht gegenüber dem Verbraucher verstanden“. Vgl. auch BR-Drucks. 359/15, S. 117.
[246] EuGH, 05.03.2020 – Rs. C-679/18 (*OPR-Finance*), NJW 2020, 1199 ff.

auch dem Interesse der potenziellen Kreditnehmer*innen. Ihre Einhaltung wird über die zivilrechtliche Sanktionierung bei Nichtbeachtung der gesetzlichen Vorgaben abgesichert.

5.3.2 Anpassungen der KWP in der Praxis und ihre Auswirkungen

Die Neuregelungen in den §§ 505a ff. BGB haben nach Angaben der Bankenverbände[247] und Kreditvermittler*innen[248] zu Anpassungen sämtlicher institutseigener KWP geführt.[249] Bei einem Drittel der befragten Kreditinstitute erfolgten die Anpassungen vor Inkrafttreten der Neuregelungen.[250] Sie betrafen nach der forsa-Bankenbefragung – bei möglicher Mehrfachnennung – vor allem die Einbeziehung künftiger Ereignisse, wie den Ruhestand, einen Familienzuwachs und die notwendig werdende Pflege Angehöriger (82 Prozent). Änderungen wurden aber auch bei der Berücksichtigung des Alters der Kreditnehmer*innen, bis zu dem der Kredit getilgt sein muss (55 Prozent), und in Bezug auf das Einkommen sowie hinsichtlich der Kostenpauschalen der allgemeinen Lebensführung (42 Prozent) vorgenommen.[251] Fast ein Drittel der Kreditinstitute hatte darüber hinaus ihre internen Vorgaben zur maximalen Kreditlaufzeit (29 Prozent) und prozentualen Mindesttilgungsrate des Kredits (26 Prozent) geändert.[252] Weniger häufig erfolgten Änderungen hinsichtlich des Berufsstatus des/der Kreditnehmer*in (13 Prozent), des maximalen Beleihungswerts der Immobilie (6 Prozent), der Mindesteigenkapitalquote (6 Prozent) und der Mindestvertragslaufzeit (4 Prozent).[253]

5.3.2.1 Angleichung bei positiver Prognoseentscheidung

Die Auswertung der Umfrageergebnisse hat gezeigt, dass Verbraucher*innen, die mehrere Kreditangebote eingeholt hatten, häufig (55 Prozent)[254] mindestens zwei weitere Anbieter aufgesucht hatten. Da in diesen Fällen die KWP ganz überwiegend übereinstimmend positiv beurteilt wurden (89 Prozent),[255] liegt es nahe, dass bei einer positiven Entscheidung der Prüfungsmaßstab und **die der Prüfung zugrunde gelegten Kriterien und Faktoren zumindest ähnlich gewesen** sein dürften. Die Ergebnisse der Umfragen lassen jedoch keinen Rückschluss darauf zu, ob bei einer negativen Prognoseentscheidung zur Kreditwürdigkeit eine ähnliche Praxis zu verzeichnen war und ob in diesen Fällen Kreditangebote mit gegenüber dem Durchschnitt schlechteren Konditionen in Anspruch genommen wurden.

5.3.2.2 Überschuldungssituation und Beratungspraxis

Inwiefern sich die Anpassungen der KWP in der Praxis auf die Beratungsfälle ausgewirkt haben, konnte nicht ermittelt werden. Verbraucher*innen mit notleidenden Krediten, die eine Beratung in Anspruch genommen haben, kamen nach Angaben von 14 Schuldnerberatungsstellen ausschließlich zur Prüfung von Kreditverträgen, die vor dem 21.03.2016 geschlossen worden waren.[256] Bei Immobiliar-Verbraucherdarlehen ist anzunehmen, dass der Zeitraum zwischen Vertragsschluss und unmittelbar drohender Zahlungsunfähigkeit über

[247] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v1_2a, S. 1.
[248] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v1_2a, S. 1.
[249] 13 Prozent der befragten Kreditinstitute gaben allerdings an, keine Anpassungen vorgenommen zu haben (forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage A2A, S. 2).
[250] forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage A2B, S. 3.
[251] forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage A3, S. 4.
[252] forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage A3, S. 4.
[253] forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage A3, S. 4.
[254] forsa, Verbraucherbefragung, 29.10.2020, Frage A4B, S. 8. Bei einer Kreditablehnung wurden indessen überwiegend (80 Prozent) keine weiteren Kreditanfragen getätigt (forsa, Verbraucherbefragung, 29.10.2020, Frage A4A, S. 7).
[255] forsa, Verbraucherbefragung, 29.10.2020, Frage A5, S. 9.
[256] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v1_2b, S. 2.

den Evaluationszeitraum von vier Jahren regelmäßig hinaus gehen dürfte. Ob aufgrund der Neuregelungen der KWP weniger Kredite notleidend sind, kann daher gegenwärtig noch nicht beantwortet werden. Für eine entsprechend positive These könnte folgende Überlegung sprechen: Bei etwa einem Viertel der befragten Verbraucher*innen (22 Prozent)[257] wurde der Kreditvertrag nach Inkrafttreten der Neuregelungen abgeschlossen, sodass die KWP bereits auf der Grundlage dieser Anpassungen erfolgt war. Dieser Gruppe der Befragten war es bislang möglich, ihre Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen.[258] Damit kann festgestellt werden, dass sich zumindest für die ersten Jahre ab Vertragsschluss positive Prognoseentscheidungen auf der Grundlage der Neuregelungen gemäß §§ 505a ff. BGB in diesen Fällen verifiziert haben. Der Großteil der befragten Verbraucher*innen (52 Prozent)[259] gab aber an, seine/ihre Kreditverträge bereits vor Inkrafttreten der Neuregelungen abgeschlossen zu haben, sodass die Anpassungen bei der KWP der Kreditvergabe regelmäßig noch nicht zugrunde lagen. Bedingt durch den zu **kurzen Evaluationszeitraum** ist daher die Gruppengröße der zahlungsfähigen Kreditnehmer*innen für einen empirisch belegbaren Kausalitätsnachweis nicht ausreichend repräsentativ. Es ist für eine verifizierbare Schlussfolgerung in dem hier angezeigten Sinn abzuwarten, wie sich die Anzahl der Verbraucher*innen mit notleidenden Krediten, die eine Beratung in Anspruch nehmen, in den kommenden Jahren entwickelt, auch wenn sich eine positive Tendenz abzeichnet.

5.3.2.3 Erschwerter Kreditzugang für bestimmte Verbraucher*innengruppen

Möglich ist es aber Aussagen über die Entwicklungen beim Kreditzugang zu machen. Der Bundesrat[260] hatte bereits 2015 darauf hingewiesen, dass die Kreditvergabe an bestimmte Verbraucher*innengruppen aus Sorge vor den weitreichenden Sanktionen bei einer fehlerhaften KWP restriktiver gehandhabt werden könnte als von der Politik gewünscht. Drei Fallgruppen wurden exemplarisch herausgegriffen: **junge Familien, Senior*innen und Personen mit unregelmäßigem Einkommen**.[261] Der Bundesrat führte diese Entwicklungen auf Rechtsunsicherheit bei der Anwendung der Neuregelungen zur KWP zurück, weil dort zur Beschreibung des Prüfungsmaßstabs und der für die KWP maßgeblichen Faktoren und Kriterien zahlreiche unbestimmte Rechtsbegriffe verwendet worden seien.

In der Literatur wurde darüber hinaus auch eine **Verteuerung der Kredite** durch die Kopplung an Versicherungsprodukte zur Absicherung des Rückzahlungsrisikos befürchtet, weil als Risikofaktoren etwa bei jungen Familien die Möglichkeit von Erziehungsurlaub, bei Senior*innen die statistische Restlebensdauer und bei Künstler*innen, Freiberufler*innen und Selbständigen das unregelmäßige Einkommen einzukalkulieren seien, was sich faktisch als Erschwernis auf den Kreditzugang auswirken könne.[262] Aber auch Kreditinstitute hatten angesichts der weitreichenden wirtschaftlichen Sanktionen gemäß § 505d BGB bei fehlerhafter KWP Klärungsbedarf angemeldet.[263]

Die Befürchtungen des Bundesrats hatten sich für bestimmte Verbraucher*innengruppen zunächst bestätigt. 40 Prozent aller im Rahmen der forsa-Bankenbefragung befragten Kreditinstitute gaben an, seit Inkrafttreten der §§ 505a ff. BGB Kreditanträge infolge der daraufhin erfolgten Anpassungen der KWP abgelehnt

[257] forsa, Verbraucherbefragung, 29.10.2020, Frage A1, S. 1.
[258] forsa, Verbraucherbefragung, 29.10.2020, Frage E1, S. 44.
[259] forsa, Verbraucherbefragung, 29.10.2020, Frage A1, S. 1.
[260] BR-Drucks. 359/1/15, S. 27–29.
[261] So auch ua *Buck-Heeb*, NJW 2016, 2065, 2070.
[262] *Feldhusen*, BKR 2016, 441, 449.
[263] *Buck-Heeb*, BKR 2018, 269, 270 unter Verweis auf *Harnos*, JZ 2017, 552ff.; *Schürnbrand/Weber*, in: MünchKommBGB, 8. Aufl. 2019, § 505d BGB Rn. 1ff.; *Knops*, in: BeckOGK, Stand 1.9.2020, § 505d BGB Rn. 1ff.; *Omlor*, ZIP 2017, 112ff.; *Heße/Niederhofer*, MDR 2017, 489, 492ff.; *König*, WM 2017, 269, 272ff.

zu haben.[264] Bei den Privatbanken war es sogar deutlich mehr als die Hälfte (56 Prozent), die angegeben hatte, dass Kredite häufiger abgelehnt wurden. Allein bei den Genossenschaftsbanken wurden weniger als ein Drittel (23 Prozent) der Kreditanträge abgelehnt. Die knappe Mehrheit der Kreditinstitute (51 Prozent) führt ihre restriktive Vergabepraxis seinerzeit überwiegend auf Rechtsunsicherheiten zurück.[265] Betroffen waren vor allem **erstmalige Immobiliardarlehen**, was die meisten (91 Prozent) der Kreditinstitute bestätigten.[266] Fast ein Drittel (31 Prozent) der befragten Kreditinstitute lehnten aber auch Darlehenserhöhungen ab.[267] Knapp ein Zehntel der Kreditinstitute gab zudem an, Prolongationen, Anschluss- und Umschuldungskredite abgelehnt zu haben.[268]

Insgesamt sahen die Kreditinstitute ganz überwiegend (63 Prozent) nur bestimmte Verbraucher*innengruppen als betroffen an.[269] Aus der forsa-Bankenbefragung[270] folgt: Fast alle Kreditinstitute (91 Prozent) zählten hierzu vor allem **Rentner*innen und Senior*innen**. Nur wenige Sparkassen (13 Prozent) sahen diese Verbraucher*innengruppe nicht als überwiegend betroffen an. Nach den Angaben von etwas weniger als der Hälfte der Kreditinstitute (45 Prozent) gehören ferner Verbraucher*innen, die ihr **Einkommen in einer anderen Währung** beziehen, zu den betroffenen Verbraucher*innengruppen. Über zwei Fünftel (41 Prozent) der Kreditinstitute konstatierte auch bei **befristet Beschäftigten** und **jungen bzw. angehenden Familien** einen erschwerten Kreditzugang. Deutlich weniger Kreditinstitute nannten **Selbständige und Existenzgründer*innen** (18 Prozent) sowie **Berufsstarter*innen** (14 Prozent). **Personen mit niedrigem Einkommen** wurden nur von 9 Prozent der Kreditinstitute als besonders betroffene Verbraucher*innengruppe betrachtet.

Die von den Kreditinstituten genannten Gruppen decken sich nur teilweise mit denjenigen Verbraucher*innengruppen, bei denen ein Ausschluss von der Kreditvergabe befürchtet worden war. Vor allem befristet Beschäftigte und Personen, die ihr Einkommen in einer anderen Währung beziehen, wurden bislang nicht als möglich benachteiligt angesehen.

5.3.3 Ergänzungen ab 2017/2018

5.3.3.1 Allgemeines

Mit dem Finanzaufsichtsrechtergänzungsgesetz vom Juni 2017[271] und dem Gesetz zur Umsetzung der Zweiten Zahlungsdienstleistungsrichtlinie vom Juli 2017[272] hat der Gesetzgeber die §§ 505a ff. BGB um Regelungen zu **Immobilienverzehrkrediten und Anschlussfinanzierungen** sowie zum im Rahmen der KWP zu berücksichtigenden Immobilienwert ergänzt. Darüber hinaus wurde in § 505e BGB und § 18a Abs. 10a KWG jeweils eine gleichlautende Verordnungsermächtigung für das Bundesministerium der Finanzen (BMF) und das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) zum Erlass von **Leitlinien für die KWP**

[264] forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage A5, S. 6.
[265] forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage, A6A, S. 7.
[266] forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage A6B, S. 8.
[267] forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage A6B, S. 8.
[268] forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage A6B, S. 8.
[269] forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage A7, S. 9.
[270] forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage A8, S. 10.
[271] 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 06. Juni 2017, BGBl. 2017 I, 1495 (mit Wirkung zum 10.06.2017).
[272] Gesetz zur Umsetzung der Zweiten Zahlungsdiensterichtlinie vom 17. Juli 2017, BGBl. 2017 I, 2446 (mit Wirkung zum 22.07.2017).

bei Immobiliar-Verbraucherdarlehensverträgen geschaffen. Die Ermächtigungen sind allerdings auf die Konkretisierung der für die KWP maßgeblichen **Kriterien und Methoden** gemäß § 505a und § 505b Abs. 2 bis 4 BGB bzw. § 18a Abs. 1 bis 5 KWG begrenzt. Die auf ihrer Grundlage erlassene ImmoKWPLV trat am 1. Mai 2018 in Kraft.[273]

Rechtsmethodisch dienen die Leitlinien der Auslegung der in den § 505a und § 505b Abs. 2 bis 4 BGB enthaltenen unbestimmten Rechtsbegriffe im Wege der Normkonkretisierung.[274] Tatsächlich wird mit den Leitlinien der Kreditgeber*innen überlassene Beurteilungsspielraum konkretisiert.[275] Sie dienen im Ergebnis der **Konkretisierung der an das Verhalten sorgfältiger Kreditgeber*innen zu stellenden Anforderungen** bei der Durchführung der KWP.[276] Die Leitlinien sollen daher auch eine **Standardisierung des Prüfungsmaßstabs und der Kriterien und Faktoren** unterstützen.[277] Ihre Funktion besteht also vorrangig darin, Rechtssicherheit herzustellen, was im Ergebnis eine Entlastung der Gerichte bedeutet.[278] Im Anschluss an den Erlass der ImmoKWPLV erfolgten ausnahmslos bei allen Kreditinstituten Anpassungen bei der Einbeziehung künftiger Ereignisse wie Ruhestand, Familienzuwachs und der Pflege Angehöriger sowie in Bezug auf eine Gehaltserhöhung, eine etwaige Zuteilung eines Bausparvertrags und ein zu erwartendes Erbe.[279] Das spricht dafür, dass die ImmoKWPLV ihren Zweck in Bezug die Berücksichtigungsfähigkeit konkreter künftiger Ereignisse erfüllt hat.

5.3.3.2 Überschuldungssituation und Beratungspraxis

Eine signifikante Reduktion notleidender Immobiliarkredite konnte nach Inkrafttreten der Neuregelungen nach den Ergebnissen der Umfragen nicht verzeichnet werden. Überwiegend (41 Prozent) ergab die Befragung der Verbraucherverbände und Schuldnerberater*innen, dass die Situation nach ihrer Einschätzung unverändert ist, weniger als ein Fünftel (17 Prozent) sahen eine Besserung der Überschuldungssituation.[280] Die übrigen Befragten aus dieser Teilnehmergruppe machten hierzu keine Angaben. Etwa die Hälfte der befragten Kreditinstitute (46 Prozent) teilten die Einschätzung, dass keine Besserung zu verzeichnen sei.[281] Überschuldung wird von ihnen ganz überwiegend (74 Prozent) auf unvorhersehbare Ereignisse zurückgeführt.[282] Dies wird auch von Bankenverbänden (83 Prozent) und Schuldnerberater*innen (82 Prozent) angenommen, die befragten Schuldnerberater*innen allerdings sahen jedoch einen zu knapp bemessenen Finanzierungsspielraum als fast ebenso entscheidend an (79 Prozent).[283]

Verbraucherverbände indessen betrachteten neben unvorhersehbaren Ereignissen (62 Prozent) und einem zu knapp bemessenen Finanzierungspielraum (54 Prozent) ganz überwiegend (77 Prozent) „besondere Risiken, die sich realisiert haben“, als einen Hauptauslöser für Überschuldung.[284] Die befragten Bankenverbände

[273] Immobiliar-Kreditwürdigkeitsprüfungsleitlinien-Verordnung (ImmoKWPLV) vom 24. April 2018, BGBl. 2018 I, 1495.
[274] Vgl. hierzu *Röthel*, Normkonkretisierung im Privatrecht, 2004, § 3 I und II.
[275] BT-Drucks. 18/10935, S. 41.
[276] Vgl. *Feldhusen*, WM 2019, 97, 99 f.
[277] BT-Drucks. 18/10935, S. 41.
[278] *Buck-Heeb*, WM 2017, 1329, 1332; *Schmolke*, Bankrechtstag 2016, 45, 57. Vgl. auch BR-Drucks. 815/16, S. 1: Das „unterschiedliche Verständnis“ der neuen Vorschriften war das entscheidende Motiv für § 505e.
[279] forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage A4, S. 5.
[280] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v1_5b, S. 3.
[281] forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage D2A, S. 45.
[282] forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage D2B, S. 46.
[283] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v2_1a, S. 9.
[284] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v2_1a, S. 9.

hingegen machten wiederum auf die Immobilie bezogene unvorhergesehene Ereignisse als zweiten Hauptauslöser verantwortlich (67 Prozent).[285]

Aus der *iff*-Umfrage geht zudem hervor, dass ein erhöhtes Risiko für Überschuldung von Kreditnehmer*innen bei Immobiliarkrediten nach überwiegender Auffassung der Verbraucherverbände insbesondere bei endfälligen Darlehen (69 Prozent), Bausparsofortfinanzierungen (77 Prozent) und Fremdwährungsdarlehen (62 Prozent) besteht.[286] Das macht deutlich, dass ein Immobiliarkredit auch nach den Ergebnissen der Studie nur selten allein als Überschuldungsursache gewertet werden kann.

Nach Angaben der Schuldnerberater*innen suchen aktuell vor allem **junge bzw. angehende Familien** (33°Prozent), **Selbständige** (17 Prozent) sowie **Existenzgründer*innen**, **Senior*innen** und **befristet Beschäftige** (jeweils 11 Prozent) die Beratungsstellen auf, wobei aufgrund der Möglichkeit der Mehrfachnennung Überschneidungen dieser Gruppen möglich sind.[287] Tatsächlich decken sich die Verbraucher*innengruppen, die einen notleidenden Kredit zu beklagen haben, der bereits vor der Neuregelung der KWP abgeschlossen worden war, mit denjenigen Verbraucher*innengruppen, bei denen der Bundesrat einen Ausschluss von der Kreditvergabe befürchtet hatte. Beschwerden über eine mangelhafte KWP fallen in der Beratungspraxis daher auch kaum ins Gewicht.[288]

5.3.3.3 Abnahme der Kreditablehnungen für bestimmte Verbraucher*innengruppen

Insbesondere der Erlass der ImmoKWPLV hat nach der forsa-Bankenbefragung eine deutliche Abnahme der Kreditablehnungen (59 Prozent)[289], **vor allem bei Senior*innen** (92 Prozent), bewirkt.[290] 80 Prozent der an der *iff*-Umfrage teilnehmenden Banken- und Verbraucherverbände schätzten die aktuelle Situation ähnlich ein.[291] Dreiviertel (75 Prozent) der Bankenverbände gingen ebenfalls von einem verbesserten Kreditzugang nach Inkrafttreten der ImmoKWPLV aus.[292] Während allerdings die Bankenverbände ausnahmslos (100 Prozent) einen verbesserten Kreditzugang für Senior*innen und **junge bzw. angehende Familien** konstatierten, wurde dies für Senior*innen zwar immerhin von der Hälfte (50 Prozent) der befragten Verbraucherverbände geteilt, für junge Familien aber nur von einem Viertel.[293]

5.3.3.4 Verbliebene Rechtsunsicherheiten

Die Frage, ob eine KWP, die den Anforderungen der §§ 505a ff. BGB genügt, ihren Zweck, Verbraucher*innen wirksam vor einem sie überfordernden Kredit und damit vor Überschuldung zu schützen, erfüllt, wurde kongruent zur Kreditablehnungsquote von fünf von sechs (83 Prozent) der befragten Bankenverbände bejaht, jedoch von weniger als einem Fünftel (15 Prozent) der Verbraucherverbände.[294] Von 28 Schuldnerberater*innen nahmen dies nur 7 Prozent an.[295] Dennoch beklagten gerade die Bankenverbände im Rahmen der Untersuchungen überwiegend (65 Prozent) Rechtsunsicherheiten bei der Anwendung der Vorschriften zur

[285] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v2_1a, S. 9.
[286] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v2_2a, S. 10.
[287] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v1_3b, S. 2.
[288] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v2_1b und Frage 2_15, S. 7, 19.
[289] forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage A9A, S. 11.
[290] forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage A9B, S. 12.
[291] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v1_6a, S. 5.
[292] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v1_7a, S. 5.
[293] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v1_8a, S. 6.
[294] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v3_1, S. 21.
[295] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v3_1, S. 21.

KWP, aber nur etwas mehr als die Hälfte (54 Prozent) der Verbraucherverbände.[296] Auch ein signifikanter Teil der Kreditinstitute (38 Prozent) sieht nach Erlass der ImmoKWPLV noch weiterhin Unsicherheiten bei der Rechtsanwendung.[297]

Die beklagten Rechtsunsicherheiten betreffen nach Angaben der Kreditinstitute vor allem Unsicherheiten in Bezug auf die Frage, wie und welche künftigen Entwicklungen in die KWP einzubeziehen sind,[298] dicht gefolgt von den Fragen, wie bei einer Mehrheit von Kreditnehmer*innen zu verfahren ist[299] und wie Wertsteigerungen zu berücksichtigen sind.[300] Ebenfalls unklar ist nach ihrer Auffassung aber auch, was bei Darlehenserhöhung bis zu einem Betrag i.H.v. 10 Prozent der ursprünglichen Kreditsumme gilt[301] sowie bei Umschuldungen[302] und Änderungen des Kapitalnutzungsrechts[303] und welche rechtlichen Rahmenbedingungen für Immobilienverzehrkredite[304] gelten.[305] Die Verbraucherverbände teilten diese Auffassung ganz überwiegend.[306] Von ihrer Seite wurde zudem als ungeklärt angesehen, wie sich ein schwankendes Einkommen auf die KWP[307] auswirkt und was im Falle eines Negativzinses[308] gilt.[309]

5.3.4 Anpassungen im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie

Weit über die Hälfte (64 Prozent) der befragten Kreditinstitute gab an, dass die Nachfrage nach einer Ratenaussetzung in Zeiten der Covid-19-Pandemie stärker zugenommen habe.[310] Damit bestätigte sich die Einschätzung der Bankenverbände und Kreditvermittler, die ganz überwiegend (86 Prozent) mit einer stärkeren Nachfrage nach Ratenaussetzungen gerechnet hatten.[311] Nur 8 Prozent der Kreditinstitute verzeichneten indessen auch eine stärkere Nachfrage nach Darlehenserhöhungen und Zusatzdarlehen.[312] Dies hatte die Hälfte (50 Prozent) der Bankenverbände anders erwartet.[313]

Mit dem COVFAG von 2020[314] wurde zudem eine Stundungsmöglichkeit in Art. 240 § 3 Abs. 1 EGBGB eingeführt.[315] Erfasst sind alle vom 1.04. bis 30.06.2020 fällig gewordenen Zins- oder Tilgungsleistungen der Kreditnehmer*innen sowie solche auf Rückzahlung des Kredits.

---

[296] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v3_2, S. 21.
[297] forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage D1A, S. 43.
[298] Hierzu ausführlich unter Abschnitt 7.1.1.
[299] Hierzu ausführlich unter Abschnitt 8.2.
[300] forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage D1B, S. 44; hierzu näher bei IV. 4.
[301] Hierzu ausführlich unter Abschnitt 6.5.
[302] Hierzu ausführlich unter Abschnitt 6.6.
[303] Hierzu ausführlich unter Abschnitt 6.6.3.1.
[304] Hierzu ausführlich unter Abschnitt 10.
[305] forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage D1B, S. 44.
[306] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v3_3, S. 22.
[307] Hierzu ausführlich unter Abschnitt 8.4.
[308] Hierzu ausführlich unter Abschnitt 6.4.
[309] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v3_3, S. 22.
[310] forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage D5, S. 50.
[311] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v3_11, S. 26.
[312] forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage D5, S. 50.
[313] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v3_11, S. 26.
[314] Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht vom 27. März 2020, BGBl. 2020 I, 569.
[315] Hierzu *Herresthal*, ZIP 2020, 989 ff.; *Köndgen*, BKR 2020, 209 ff.; *Lühmann*, NJW 2020, 1321; *Schmidt-Kessel/Möllnitz*, NJW 2020, 1103, 1107 ff.; *Scholl*, WM 2020, 765, 768 ff.

In Bezug auf Neuabschlüsse haben im Rahmen der Untersuchungen fast ein Drittel (28 Prozent) der Kreditinstitute insgesamt, bei den Privatbanken sogar fast die Hälfte (45 Prozent), angegeben, dass sie ihre Kreditvergaberichtlinien in Zeiten der Covid-19-Pandemie verschärft haben.[316] In der ökonomischen Analyse zu externen Einflussfaktoren wurde auch festgestellt, dass der negative Zinssatz auf die Einlagefazilität ab dem letzten Quartal 2019 das Kreditvolumen für privaten Wohnungsbau insgesamt gesenkt hat und sich diese Entwicklung durch die Covid-19 Pandemie noch verschärft hat.[317] Nur 11 Prozent der befragten Kreditinstitute sahen größere Schwierigkeiten beim Nachweis der Kreditwürdigkeit bei Abschluss eines Immobiliarkredits.[318] Zur Begründung wurde eher auf die generell schlechten konjunkturellen Aussichten verwiesen.

Um den Kreditzugang weiterhin offenzuhalten, wurden bankaufsichtsrechtlich für die KWP wenige Erleichterungen vorgesehen. Danach ist etwa **keine Vor-Ort Besichtigung der Immobilie** bei der Wertermittlung nach der BelWertV erforderlich, wobei jedoch dann ein Mindestabschlag auf das Ergebnis der Beleihungswertermittlung zu erfolgen hat.[319] Im Übrigen gelten die §§ 505a ff. BGB uneingeschränkt. Die Auswirkungen der Pandemie auf Beschäftigungsverhältnisse von Arbeitnehmer*innen und Angestellten und die veränderte Einkommenssituation, insbesondere bei Selbständigen, werden branchenabhängig aber künftig noch deutlich spürbar sein. Sie konnten der Befragung der Umfrageteilnehmer*innen in beiden Umfragen noch nicht zugrunde gelegt werden.

Soweit Darlehenserhöhungen in der Zukunft als Folge pandemiebedingter Zahlungsschwierigkeiten angefragt werden, die die Erheblichkeitsgrenze des § 505a Abs. 2 BGB übersteigen, sodass eine KWP erforderlich wird, bleibt zu überlegen, ob dabei auch die mögliche individuelle Situation des/der Kreditnehmers*in nach einer Verbesserung der pandemiebedingten Gesamtsituation nicht nur bei einem entsprechenden Nachweis einbezogen werden kann. Vielmehr könnte hier, wie dies in § 4 Abs. 4 Satz 1 ImmoKWPLV für wahrscheinlich künftige Ereignisse vorgesehen ist, die Einbeziehung auch ohne entsprechenden Nachweis zu berücksichtigen sein, um die Ausfallwahrscheinlichkeit zu verringern. Inwiefern mit Blick auf die Vorgaben der WIKR eine entsprechende Erleichterung noch richtlinienkonform ist, dürfte davon abhängen, ob Überschuldung auf diesem Weg vermieden werden kann. Weitergehende Überlegungen können angesichts der hierzu fehlenden Daten aus der Praxis (noch) nicht angestellt werden.

[316] forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage D5, S. 50; vgl. auch oben Abschnitt 4.3.5.4.
[317] Vgl. oben Abschnitt 4.3.5.4.
[318] forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage D5, S. 50.
[319] Siehe FAQ BaFin vom 25.03.2020, abrufbar im Internet unter www.bafin.de/SharedDocs/FAQs/DE/Corona/Bankenaufsicht/Sonstiges/2900_faq_corona_Pfandbrief.html?id=13845430 (Letzter Zugriff 04.05.2021). Bei Objekten im Sinne des § 24 Abs. 1 BelWertV (Kleindarlehensobjekt), die nicht bereits unter die ohnehin geltenden Regelungen des § 24 Abs. 3, Abs. 3a BelWertV fallen, ist ein Abschlag in Höhe von mindestens 10 Prozent auf das Ergebnis der Beleihungswertermittlung vorzunehmen.

6 Anwendungsbereich der Kreditwürdigkeitsprüfung

6.1 Immobiliar-Verbraucherdarlehensverträge

6.1.1 Erfasste Vertragsvereinbarungen

Eine KWP ist gemäß § 505a Abs. 1 BGB grundsätzlich bei allen Verbraucherdarlehensverträgen, die dem Anwendungsbereich der §§ 491 ff. BGB unterfallen, durchzuführen. Die dort enthaltenen Vorgaben zur Durchführung der KWP gelten für sämtliche Kreditgeber*innen und zwar unabhängig davon, ob sie der Aufsicht nach dem KWG oder ZAG unterliegen.[320] Sie müssen jedoch abhängig von der Darlehensart (Allgemein- oder Immobiliar-Verbraucherdarlehen) unterschiedliche gesetzliche Anforderungen bei der KWP erfüllen. Das Forschungsprojekt beschränkt sich auf die Entwicklungen der KWP bei Immobiliar-Verbraucherdarlehensverträgen i.S.d. § 491 Abs. 3 BGB. Sie werden definiert als „entgeltliche Darlehensverträge zwischen einem Unternehmer als Darlehensgeber und einem Verbraucher als Darlehensnehmer“ und müssen gegenüber den Allgemein-Verbraucherdarlehensverträgen i.S.d. § 491 Abs. 2 BGB ergänzend entweder durch ein Grundpfandrecht oder eine Reallast besichert (Nr. 1) oder für den Erwerb oder die Erhaltung des Eigentumsrechts an Grundstücken, an bestehenden oder zu errichtenden Gebäuden oder für den Erwerb oder die Erhaltung von grundstücksgleichen Rechten bestimmt sein (Nr. 2).

Grundpfandrechte sind die Hypothek i.S.d. § 1133 BGB, die Grundschuld i.S.d. § 1191 BGB und die Rentenschuld i.S.d. § 1199 BGB, Sicherungsreallasten sind in den §§ 1105 ff. BGB geregelt. Auf den Verwendungszweck des so besicherten Kredits kommt es nicht an.[321]

Soweit erst der **Verwendungszweck des Kredits** seine Qualifikation als Immobiliar-Verbraucherdarlehen zulässt, dürfte mittlerweile geklärt sein, wie die vom Gesetzgeber verwendeten Begriffe zu verstehen sind. Eigentumsrechte an Grundstücken umfassen alle Eigentumsformen, insbesondere Allein- und Miteigentum. Grundstücksgleiche Rechte sind etwa das Erbbaurecht und das selbständige Gebäudeeigentum.[322] Selbständige Rechte an Gebäuden können sich aufgrund des § 94 Abs. 1 BGB nur auf Gebäude beziehen, die noch nicht fest mit einem Grundstück verbunden sind, wie z.B. Fertighäuser.

Der tatsächliche Erwerb ist nicht Voraussetzung für die Annahme eines Immobiliar-Verbraucherdarlehensvertrags, vielmehr genügt die Zweckbestimmung, die für den/die Kreditgeber*in erkennbar sein muss. Der Begriff der Erhaltung i.S.d. § 491 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BGB stellt nicht auf die physische Erhaltung im Sinne einer Renovierung ab, die Art. 46 WIKR dem Anwendungsbereich der VerbrKrRL zugeordnet hat. Solche Kreditverträge sind insbesondere Umschuldungskredite, für die Sonderregelungen bestehen[323], aber auch Kredite zur Abwendung einer Zwangs- oder Teilungsversteigerung.[324] Nicht erforderlich ist bei beiden von § 491 Abs. 3 BGB erfassten Kreditvarianten, dass sich die Finanzierung auf Wohnimmobilien bezieht. Abgrenzungsschwierigkeiten bei gemischt genutzten Immobilien bestehen damit im deutschen Recht nicht.[325] Auch die WIKR setzt keinen Wohnimmobilienbezug voraus. In Art. 3 Abs. 1 Buchst. a WIKR ist nur klargestellt, dass die

[320] *Schürnbrand/Weber*, in: MünchKommBGB, 8. Aufl. 2019, § 505a BGB Rn. 5; Bülow/Artz/*Artz*, VerbrKrR, 10. Aufl. 2019, §°505a BGB Rn. 5.
[321] Vgl. auch *Bülow*, WM 2015, 1309.
[322] Vgl. BT-Drucks. 18/5922, S. 77.
[323] Hierzu ausführlich unter Abschnitt 6.6.
[324] Vgl. BT-Drucks. 18/5922, S. 77.
[325] Vgl. BT-Drucks. 18/5922, S. 77.

Richtlinie zur Anwendung gelangt, wenn ein Kreditvertrag „entweder durch eine Hypothek oder eine vergleichbare Sicherheit, *die in einem Mitgliedstaat gewöhnlich für Wohnimmobilien* genutzt wird, *oder durch ein Recht an Wohnimmobilien* besichert ist“. Jedenfalls aber gilt sie nach Art. 3 Abs. 1 Buchst. b WIKR unabhängig davon für „Kreditverträge, die für den Erwerb oder die Erhaltung von Eigentumsrechten an einem Grundstück oder einem bestehenden oder geplanten Gebäude bestimmt sind.“

6.1.2 Hauptanwendungsfall in der Praxis

Bei den Krediten der befragten Verbraucher*innen handelte es sich überwiegend um eine Erstfinanzierung (61 Prozent).[326] Der Anteil der Anschlusskredite belief sich auf 13 Prozent und nur 7 Prozent hatten eine Prolongationsvereinbarung geschlossen.[327] Mehr als ein Drittel (35 Prozent) der Verträge wurde mit Sparkassen und öffentlich-rechtlichen Kreditinstituten abgeschlossen.[328] Etwas mehr als die Hälfte (55 Prozent), vor allem Senior*innen (63 Prozent), hatte Verträge mit ihrer Hausbank abgeschlossen.[329] Ganz überwiegend (65°Prozent) handelt es sich bei den Verträgen um Annuitätendarlehen.[330] Eine durchaus signifikante Anzahl der Kreditnehmer*innen im Alter zwischen 20 und 30 Jahren schloss eine Bausparsofortfinanzierung ab (36°Prozent).[331] Im Durchschnitt war dies allerdings deutlich seltener der Fall (16 Prozent).[332]

Aus den Ergebnissen der forsa-Verbraucherbefragung folgt, dass Kreditinstituten bei der Immobilienfinanzierung in der Regel keine weiteren Sicherheiten neben einer Grundschuld eingeräumt werden (84 Prozent).[333] Eine Ausnahme bildet die Gruppe der Kreditnehmer*innen unter 30 Jahren. Aus dieser Gruppe der Befragten gaben 32 Prozent an, weitere Sicherheiten bestellt zu haben.[334] Folgt man der Umfrage, so sind von den Anpassungen der KWP zahlenmäßig am häufigsten mit einer **Grundschuld besicherte Erstfinanzierungen in Form von Annuitätendarlehen** bei der eigenen Hausbank betroffen, insbesondere bei Sparkassen und öffentlich-rechtlichen Kreditinstituten. Offene Rechtsfragen im Zusammenhang mit dem Anwendungsbereich der §§ 505a ff. BGB für Erstverträge bestehen nicht. Insoweit sind **keine Rechtsunsicherheiten** zu beklagen.

6.2 Arbeitnehmer- und Förderkredite

§ 491 Abs. 3 Satz 2 BGB schließt Arbeitnehmerkredite zu einem niedrigeren als dem marktüblichen effektiven Jahreszins vom Anwendungsbereich der §§ 491 ff. BGB und damit von der KWP aus.[335] Dasselbe gilt gemäß § 491 Abs. 3 Satz 3 BGB für Förderkredite, bei denen höchstens der marktübliche Sollzins vereinbart ist. Für sie gelten nur die vorvertraglichen Informationspflichten gemäß § 491a Abs. 4 BGB, nicht aber die

[326] forsa, Verbraucherbefragung, 29.10.2020, Frage A2, S. 2.
[327] forsa, Verbraucherbefragung, 29.10.2020, Frage A2, S. 2.
[328] forsa, Verbraucherbefragung, 29.10.2020, Frage A3A, S. 3.
[329] forsa, Verbraucherbefragung, 29.10.2020, Frage A3B, S. 4.
[330] forsa, Verbraucherbefragung, 29.10.2020, Frage B2, S. 11.
[331] forsa, Verbraucherbefragung, 29.10.2020, Frage B2, S. 11.
[332] forsa, Verbraucherbefragung, 29.10.2020, Frage B2, S. 11.
[333] forsa, Verbraucherbefragung, 29.10.2020, Frage B3, S. 12.
[334] forsa, Verbraucherbefragung, 29.10.2020, Frage B2, S. 11.
[335] Die Ausnahme erfasst nur Darlehen an den/die Arbeitnehmer*in selbst, nicht etwa an den/die Ehepartner*in; anders noch OLG Düsseldorf, 07.07.2017 – I-U 93/15, BeckRS 2017, 134509, zu § 491 Abs. 2 Nr. 2 BGB a.F.

Vorschriften zur KWP. Die Regelung verzichtet auf das Kriterium der Unmittelbarkeit der vertraglichen Beziehung mit dem Förderungsgeber, etwa der Kreditanstalt für Wiederaufbau, und erfasst damit auch Kredite, die von der Hausbank zu den Bedingungen des Förderungsgebers ausgereicht werden.[336]

In der Praxis werden zwar im Durchschnitt überwiegend (72 Prozent) keine Förderkredite vergeben, anders verhält es sich aber bei Kreditnehmer*innen unter 40 Jahren (34 Prozent) und vor allem unter 30 Jahren (44°Prozent).[337] Soweit das Haushaltsnettoeinkommen unter 4.000 Euro lag, gaben 55 Prozent an, dass der Kredit in Verbindung mit einer öffentlichen Förderung stand.[338]

Aus den Umfrageergebnissen lässt sich allerdings entnehmen, dass kaum von der Möglichkeit Gebrauch gemacht wird, in den gesetzlich zulässigen Fällen von einer KWP abzusehen.[339] Um den gesetzlich vorgesehenen Anforderungen vorsorglich zu genügen, wird auch in diesen Fällen regelmäßig eine KWP durchgeführt, wie sie für Immobiliar-Verbraucherdarlehen vorgesehen ist. Praktische Anwendungsschwierigkeiten, die ausschließlich bei Arbeitnehmer- oder Förderkrediten bestehen, konnten im empirischen Teil der Evaluierung nicht festgestellt werden.

6.3 Immobilienverzehrkredite

Immobilienverzehrkreditverträge sind weder als Immobiliar- (§ 491 Abs. 3 Satz 4 BGB) noch als Allgemein-Verbraucherdarlehen (§ 491 Abs. 2 Satz 2 Nr. 6 BGB) anzusehen, was mit dem Finanzaufsichtsrechtsergänzungsgesetz von 2017 klargestellt wurde.[340] Dies steht im Einklang mit den Vorgaben der WIKR. Sie sind gemäß Art. 3 Abs. 2 Buchst. a WIKR vom Anwendungsbereich der Richtlinie ausgenommen. Der deutsche Gesetzgeber hatte zunächst keine entsprechende Ausnahme vorgesehen, weil diese Vertragskonstellationen in Deutschland keine praktische Relevanz hatte und weil die mit ihnen verbundenen Besonderheiten gegen die Annahme eines Verbraucherdarlehensvertrages iSd § 491 BGB sprachen. Er hatte in der Gesetzesbegründung zudem darauf hingewiesen, dass er ein besonderes Schutzbedürfnis der Verbraucher*innen bei solchen Verträgen nicht sehe, sodass eine KWP entfallen könne. Gleichwohl wurde die Frage aufgeworfen, ob Immobilienverzehrkreditverträge dem Anwendungsbereich der §§ 491 ff. BGB unterfallen.[341] Diese **Frage wurde mit dem Finanzaufsichtsrechtsergänzungsgesetz von 2017 ausdrücklich beantwortet**.[342]

6.4 Unentgeltliche Darlehensverträge und sogenannte Null-Prozent-Finanzierungen

Eine KWP ist gemäß § 514 Abs. 1 Satz 1 BGB auch bei unentgeltlichen Kreditverträgen durchzuführen, die die Voraussetzungen eines Verbrauchervertrags erfüllen. Aus der Befragung der Verbraucherverbände und Schuldnerberater*innen hat sich ergeben, dass bei **Immobiliar-Verbraucherdarlehen mit negativen Zinsen** Rechtsunsicherheiten hinsichtlich der Frage bestehen, ob der Anwendungsbereich der §§ 505a ff. BGB für

[336] Anders noch die Vorgängerregelung, dazu BGH 24.06.2003 – XI ZR 100/02, MDR 2003, 1242.
[337] forsa, Verbraucherbefragung, 29.10.2020, Frage B1, S. 10.
[338] forsa, Verbraucherbefragung, 29.10.2020, Frage B1, S. 10.
[339] forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage B6A, S. 32.
[340] Siehe hierzu näher unter Abschnitt 10.
[341] *Omlor*, NJW 2017, 1633, 1634.
[342] Die in der Leistungsbeschreibung geforderte Auseinandersetzung mit der Frage, ob und welche Angebote für solche Darlehen in der Praxis bestehen, unter welchen Voraussetzungen sie vergeben werden und eine Alternative zu Immobiliar-Verbraucherdarlehensverträge bedeuten können, wird unter Abschnitt 10 geführt.

sie eröffnet ist oder ob es sich in diesen Fällen um einen Sparvertrag handelt, der den Vorschriften der unregelmäßigen Verwahrung unterfällt.[343] Der BGH[344] hat klargestellt, dass in Abgrenzung zum Darlehensvertrag i.S.d. § 488 BGB nur Sparverträge, bei denen keine Verpflichtung zur Leistung von Sparbeiträgen vereinbart wurde, als unregelmäßige Verwahrungsverträge zu qualifizieren sind. Die §§ 488 ff. BGB bleiben jedoch auch bei umgekehrter Rollenverteilung anwendbar, wenn eine Pflicht zur Kapitalnutzungsüberlassung vereinbart wurde.

Das muss erst recht gelten, wenn, wie dies bei einem Verbraucherdarlehensvertrag der Fall ist, Kreditnehmer*in und Kreditgeber*in in der klassischen Rollenverteilung auftreten. Nicht zuletzt können ursprünglich vereinbarte negative Zinsen bei einer Zinsanpassung nach Ablauf der vereinbarten Zinsbindungsfrist zu positiven Zinsen werden und damit eine Zahlungsverpflichtung begründen. Da Anschlussfinanzierungen aber gerade nicht der Pflicht zur KWP unterfallen (§ 505a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. Abs. 2 BGB)[345], wäre einer Umgehung der §§ 505a ff. BGB Tür und Tor geöffnet. Anders als die Vorschriften über den Verbrauchsgüterkaufvertrag (§§ 474 ff. BGB) erfordert die Anwendung der §§ 491 ff. BGB eben gerade nicht die Entgeltlichkeit der Hauptleistung, was § 514 Abs. 1 Satz 1 BGB klarstellt.

Die KWP hat zudem eine Prognose über die Vertragserfüllungswahrscheinlichkeit zum Gegenstand, die eben nicht nur die Zinszahlungsverpflichtung, sondern auch eine vereinbarte monatliche Tilgungsverpflichtung erfasst. Insbesondere bei grundpfandrechtlich gesicherten unentgeltlichen Krediten dürften die Auswirkungen einer Überschuldung kaum geringer ausfallen als bei einem Zinssatz von 0,1 Prozent p.a. Der Ausnahmekatalog in § 491 Abs. 3 Satz 2 BGB sowie die in § 505a BGB genannten Ausnahmen sind abschließend. Rechtsunsicherheiten bestehen insoweit nicht und damit auch **kein gesetzgeberischer Handlungsbedarf**.

6.5 Darlehenserhöhungen

6.5.1 Rechtliche Situation

Für Darlehenserhöhungen gilt, dass nur bei einer erheblichen Erhöhung des Nettodarlehensbetrags nach Abschluss des Kreditvertrags gemäß § 505a Abs. 2 BGB eine erneute KWP vorzunehmen ist. Eine vergleichbare Regelung fand sich bereits in § 18 Abs. 2 Satz 4 KWG a.F. Die Schwelle der „erheblichen“ Erhöhung soll nach § 7 ImmoKWPLV bei einer Erhöhung um 10 Prozent erreicht sein. Darauf, ob sich die Annahmen über das verfügbare Eigenkapital, die der geplanten Finanzierung zugrunde lagen, nicht realisieren lassen, kommt es nicht an. Ausnahmsweise soll bei Überschreiten dieser Schwelle aber auch dann keine KWP erforderlich sein, wenn der Erhöhungsbetrag des Nettodarlehens bereits in die ursprüngliche KWP einbezogen wurde (§ 505a Abs. 2 a.E. BGB).

[343] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v3_3, S. 22.
[344] BGH, 14.05.2019 – XI ZR 345/18, BKR 2019, 601 = NJW 2019, 2920 m. Anm. *Stöhr*, NJW 2019, 2902. Zum Urteil der Vorinstanz (OLG Naumburg, BKR 2018, 302) s. *Dörfler/Surowiecki*, BKR 2018, 307 ff.
[345] Siehe hierzu unter Abschnitt 6.6.1.

6.5.2 Tatsächliche Situation

In Bezug auf die 10 Prozent-Schwelle gaben 39 Prozent desjenigen Drittels der Kreditinstitute, die überhaupt Rechtsunsicherheit erkennen, an, dass Unsicherheit bestehe, ob sich die Schwelle für die Darlehenserhöhung auf den ursprünglichen Nettodarlehensbetrag oder auf den noch offenen Restbetrag bezieht.[346]

6.5.3 Bewertung

Für Immobiliar-Verbraucherdarlehen schreibt § 7 ImmoKWPLV vor, dass eine deutliche Erhöhung ab einer 10-prozentigen Erhöhung des „Nettodarlehensbetrages nach Abschluss des Darlehensvertrages“ zu bejahen ist. Maßgeblich ist danach, ob der Nettodarlehensbetrag **relativ** zum ursprünglichen Darlehensbetrag „deutlich“ erhöht wurde, also um 10 Prozent des Nettodarlehensbetrages i.S.d. Art. 247 § 3 Abs. 2 EGBGB.[347] Das bedeutet, dass der noch valutierte Darlehensbetrages um 10 Prozent des Nettodarlehensbetrages ohne KWP erhöht werden darf. Das ergibt sich bereits aus der Gesetzesbegründung zu §§ 505a ff. BGB. Dort ist klargestellt, dass der Verweis von Absatz 3 auf § 505a Abs. 2 BGB nicht so verstanden werden darf, dass der vollständige Nettodarlehensbetrag des alten Darlehensvertrags ohne KWP ein zweites Mal gewährt und bereits getilgte Darlehensanteile zuzüglich 10 Prozent des Nettodarlehensbetrages erneut ausgereicht werden können.[348]

Bei einem ursprünglich aufgenommenen Darlehen über 200.000 Euro, bei dem sich im Zeitpunkt der Anschlussfinanzierung das Restkapital noch auf 50.000 Euro beläuft, wäre also eine Erhöhung auf 70.000 Euro ohne KWP zulässig.[349] Es entspräche nicht dem Zweck der Vorschrift, wenn bis zu insgesamt 220.000 Euro, also erneut 170.000 Euro, finanziert werden dürften. Eine Flexibilisierung der Vorschriften war vom Gesetzgeber nur für Anschlussfinanzierungen und Umschuldungskredite gewollt, soweit der präventive Zweck der KWP nicht erreicht werden kann bzw. zu besorgen ist, dass die KWP eine Anschlussfinanzierung oder Umschuldung hindert, die entweder demselben Vertragszweck oder zur Vermeidung einer Kündigung wegen Zahlungsverzugs oder von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen dienlich wäre (vgl. § 505a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 und 2 BGB). Die Rechtslage ist nach hier vertretener Auffassung klar. Eine etwaige Rechtsunsicherheit ist nicht auf die Gesetzesformulierung zurückzuführen.

Insofern besteht seit Inkrafttreten von § 7 ImmoKWPLV **kein gesetzgeberischer Handlungsbedarf**.

6.6 Anschlussfinanzierungen und Umschuldungskredite

6.6.1 Rechtliche Situation

In Bezug auf Immobiliar-Verbraucherdarlehensverträge war zunächst unklar, wie echte Anschlussfinanzierungen und Umschuldungskredite zu behandeln sind, weil in diesen Fällen neue Verträge abgeschlossen werden.[350] Die Bundesregierung vertrat zunächst die Ansicht, dass die WIKR für diese Fälle keine Ausnahme

[346] forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage D1B, S. 44.
[347] So auch *Schultheiß*, ZBB 2018, 107, 112.
[348] BT-Drucks. 18/12568, S. 161.
[349] Bsp. bei *Schultheiß*, ZBB 2018, 107, 112.
[350] Vgl. *Feldhusen*, BKR 2016, 441, 450; *Omlor*, NJW 2017, 1633, 1637.

vorsehe, sodass auch das deutsche Recht keine Sonderregelung für sie treffen könne.[351] Erst nach einer Konsultation des BMJV mit der Europäischen Kommission wurde im Juli 2017 eine Sonderregelung in § 505a Abs.°3 BGB mit dem Finanzaufsichtsrechtergänzungsgesetz aufgenommen.[352] Für Anschluss- und Umschuldungskredite bei Immobiliar-Verbraucherdarlehensverträgen mit dem/der Kreditgeber*in des Erstvertrags ist dort nunmehr eine **Privilegierung** vorgesehen.[353]

Danach bedarf es einer erneuten KWP auf aktualisierter Grundlage für Neuabschlüsse in diesen Fällen nur, wenn der Nettodarlehensbetrag gemäß § 505a Abs. 2 BGB deutlich erhöht wird und der Erhöhungsbetrag des Nettodarlehens nicht bereits in die ursprüngliche KWP einbezogen wurde. Für die Frage, wann eine deutliche Erhöhung vorliegt, gilt auch hier § 7 ImmoKWPLV, sodass die Schwelle bei 10 Prozent des Nettodarlehensbetrags liegt.[354] Unterhalb dieser Schwelle ist **nach dem Gesetz keine KWP durchzuführen**. Bei einer bloßen Prolongation (unechte Abschnittsfinanzierung) muss schon nach § 505a Abs. 1 BGB keine KWP stattfinden, da kein neues Kapitalnutzungsrecht eingeräumt wird und damit auch kein neuer Vertragsabschluss bejaht werden kann.[355] Bedeutung erlangt § 505a Abs. 3 BGB daher vor allem für die sogenannte echte Abschnittsfinanzierung und für Umschuldungskredite.

Die Ausnahmeregelung für Anschlussfinanzierungen ist im Zusammenspiel mit der in § 4 Abs. 5 ImmoKWPLV verankerten Leitlinie für die KWP bei Immobiliar-Verbraucherdarlehensverträgen zu sehen. Während sich nach Satz 1 dieser Leitlinie die KWP bei endfälligen Krediten auf die Wahrscheinlichkeit erstrecken muss, dass der/die Kreditnehmer*in die Rückzahlungsverpflichtung erfüllen kann, muss sich die KWP nach ihrem Satz 2 bei endfälligen Kreditverträgen, die vereinbarungsgemäß eine Anschlussfinanzierung im Wege eines neuen Vertragsschlusses (**echte Abschnittsfinanzierung**) vorsehen, auch auf die Wahrscheinlichkeit der Rückzahlung eines künftigen Anschlusskreditvertrags erstrecken, „mit dem der verbleibende Betrag finanziert werden kann und für den der Darlehensnehmer voraussichtlich kreditwürdig sein muss.“

Diese Regelung korrespondiert mit dem Urteil des EuGH in der Rechtssache *„Soho Group“* zur Einberechnung der Kosten der Anschlussfinanzierung in den Gesamtbetrag des Erstvertrags, wenn „zum einen die konkreten und genauen Bestimmungen über eine etwaige Verlängerung des Kredits, einschließlich der Dauer dieser Verlängerung, Teil der zwischen dem Kreditnehmer und dem Kreditgeber vereinbarten Klauseln und Bedingungen des Kreditvertrags sind und zum anderen diese Kosten dem Kreditgeber bekannt sind“.[356]

Übertragen auf die Pflicht zur KWP bedeutet dies, dass auch dann ein Abschlussverbot gemäß § 505a Abs. 1 BGB besteht, wenn sich der Mangel der Kreditwürdigkeit erst daraus ergibt, dass die Verpflichtungen aus einem künftigen Kreditvertrag wahrscheinlich nicht erfüllt werden können. Unterbleibt die Einbeziehung des Anschlussvertrags greifen daher konsequenterweise auch die Sanktionen nach § 505d BGB ein, was § 505a Abs. 3 Satz 3 BGB ausdrücklich klarstellt. Im Übrigen besteht ein Abschlussverbot gemäß § 505a Abs. 3 Satz°2 BGB nur, wenn dem Kreditinstitut „bereits bekannt ist, dass der Darlehensnehmer seinen Verpflichtungen, die im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag stehen, dauerhaft nicht nachkommen kann“.

Bei **Umschuldungskrediten** gilt zu berücksichtigen, dass bei notleidenden Krediten regelmäßig eine Kündigung für den/die Kreditnehmer*in gemäß § 490 Abs. 2 BGB vor Ablauf der Zinsbindungsfrist ebenso wie eine

[351] Vgl. BT-Drucks. 18/6286, S. 28 f.
[352] Vgl. BT-Drucks. 18/12568, S. 160.
[353] Bülow/Artz/*Artz*, VerbrKrR, 10. Aufl. 2019, § 505a BGB Rn. 12.
[354] Hierzu unter Abschnitt 6.5.
[355] Bülow/Artz/*Artz*, VerbrKrR, 10. Aufl. 2019, § 505a Rn. 13.
[356] EuGH, 16.7.2020 - C-686/19 („Soho Group“), WM 2020, 1484.

vorzeitige Darlehensrückzahlung gemäß § 500 Abs. 2 i.V.m. § 502 BGB nur gegen Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung möglich ist. Ziel der Sonderregelung in Bezug auf Umschuldungskredite war es daher, Hürden für die Kreditvergabe abzubauen, ohne die der Verlust des Eigenheims drohen würde. Gleichzeitig sollte auch der in Art. 28 WIKR formulierten Verpflichtung genügt werden, wonach Kreditgeber*innen darin zu bestärken sind, angemessene Nachsicht walten zu lassen, bevor Zwangsvollstreckungsverfahren eingeleitet werden. Zu möglichen Alternativen gehören eben auch Umschuldungskredite.[357]

6.6.2 Tatsächliche Situation

Aus den Ergebnissen der forsa-Bankenbefragung folgt, dass nur 5 Prozent derjenigen Kreditinstitute, die überhaupt nach wie vor Unsicherheiten in der Rechtsauslegung bei der KWP sehen (38 Prozent), bei einer Anschlussfinanzierung, die zu einer Änderung des Kapitalnutzungsrechts führt und allgemein bei Umschuldungskrediten, **Rechtsunsicherheiten** konstatieren.[358]

Einige Darlehensvermittler*innen teilten im Rahmen des Leitfaden-Interviews[359] aber mit, dass Umschuldungskredite bei einem negativen Schufa-Eintrag äußerst schwer zu erhalten seien. Nur wenn sich die finanziellen Verhältnisse deutlich verbessert hätten, könne in der Regel eine Umschuldung erlangt werden. In den wenigen Fällen, in denen Umschuldungskredite gewährt werden, würden vergleichsweise hohe Zinsen verlangt, was sich wiederum auf die KWP auswirke. Diese Angaben konnten im Rahmen der Studie nur teilweise bestätigt werden. Lediglich die Hälfte der Schuldnerberater*innen und 20 Prozent der Verbraucherverbände gaben an, dass aus ihrer Sicht Umschuldungskredite bei einem Ratenrückstand abgelehnt wurden.[360] Bei Prolongationen berichteten mehr als ein Drittel der Schuldnerberatungen (38 Prozent) und ein Fünftel der Verbraucherverbände (20 Prozent) in der *iff*-Umfrage, dass es infolge der Anpassungen der rechtlichen Vorgaben für die KWP zu **Kreditablehnungen** gekommen sei.[361] Nach eigenen Angaben haben aber nur 9 Prozent der befragten Kreditinstitute überhaupt Prolongationen und Anschluss- oder Umschuldungskredite vermehrt abgelehnt.[362]

7 Prozent der Schuldnerberater*innen gingen nach den Ergebnissen der *iff*-Umfrage davon aus, dass bei Umschuldungen „häufig“ eine nur **„erleichterte“ KWP** durchgeführt werde, um eine Kreditkündigung oder etwaige Zwangsvollstreckung durch Vergabe eines Umschuldungskredits zu vermeiden.[363] 46 Prozent der Schuldnerberater*innen machten hierzu keine Angaben.[364] Die übrigen Schuldnerberater*innen gehen davon aus, dass Kreditinstitute allenfalls teilweise, eher aber selten eine KWP bei notleidenden Krediten durchführen.[365]

Diese Einschätzung korrespondiert mit der Praxis. Die meisten Kreditinstitute (59 Prozent) gaben an, keine solche nur „erleichterte“ KWP durchzuführen, auch wenn nach dem Gesetz überhaupt keine KWP durchzuführen ist.[366] Zur Begründung verwiesen etwa die Hälfte (51 Prozent bzw. 49 Prozent) der Kreditinstitute

[357] Vgl. BT-Drucks. 18/12568, S. 159 f.
[358] forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage D1B, S. 44.
[359] Leitfaden-Interview mit einem/einer Darlehensvermittler*in, vgl. auch oben Abschnitt 3.2.1.2.
[360] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, v1_4a, S. 4.
[361] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v1_4a, S. 4.
[362] forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage A6B, S. 8.
[363] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v2_8b, S. 15.
[364] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v2_8b, S. 15.
[365] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v2_8b, S. 15.
[366] forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage B6A, S. 32.

darauf, dass echte Abschnittsfinanzierungen und/oder Darlehenserhöhungen unter 10 Prozent in der Bankpraxis keine Rolle spielen und daher immer eine vollumfängliche KWP durchgeführt werde.[367] Nur 12 Prozent der befragten Kreditinstitute gaben – unter der Möglichkeit der Mehrfachnennung – an, dass dies auf eine vorsichtige Kreditvergabe zurückzuführen sei, und 8 Prozent verwiesen darauf, dass ein einheitliches Verfahren für ihre Bankorganisation erforderlich sei oder, ebenfalls 8 Prozent, dass bei Umschuldungen die Verträge regelmäßig mit einem/r anderen Kreditgeber*in innerhalb der Institutsgruppe abgeschlossen würden, sodass die Voraussetzungen des § 505a Abs. 3 BGB nicht vorliegen.[368]

Sofern in der Praxis eine sogenannte „erleichterte KWP“ durchgeführt wird, unterscheidet sie sich nach Auffassung fast aller befragten Kreditinstitute im Rahmen der forsa-Bankenbefragung bei möglicher Mehrfachnennung darin, dass eine **weniger aufwendige Dokumentation** erfolgt (93 Prozent) und **weniger Informationen abgefragt** würden (90 Prozent).[369] Diese Auffassung teilen gut ein Drittel der Bankenverbände, aber nur 15 Prozent der befragten Verbraucherverbände, und nur 15 Prozent der befragten Verbände insgesamt sind der Auffassung, dass **geringere Anforderungen an die Prognoseberechnung** bei der sogenannten erleichterten KWP bestehen.[370]

Damit ist zu vermuten, dass sich die Rechtsunsicherheiten einerseits auf die Frage beziehen, welche Kreditkonstellationen von den Ausnahmen für Abschluss- und Umschuldungskredite in § 505a Abs. 3 BGB erfasst sind, andererseits darauf, welche Anforderungen an die KWP für den in § 505a Abs. 3 Satz 2 BGB geregelten Fall bestehen, was den Prüfungsmaßstab betrifft.[371]

6.6.3 Bewertung

6.6.3.1 Anschlussfinanzierungen

Voraussetzung für die Annahme einer Anschlussfinanzierung i.S.d. § 505a Abs. 3 Satz 1 BGB ist, dass die Finanzierung im „Anschluss“ an die ursprüngliche Finanzierung erfolgt und ein Zweckzusammenhang sowie Parteiidentität besteht (Nr. 1). Ein solcher Zusammenhang ist gegeben, wenn der ursprüngliche Kredit noch nicht vollständig zurückgezahlt wurde und der Finanzierungsgegenstand derselbe bleibt. Dabei dürfte wohl der Regelfall, dass die Anschlussfinanzierung vor Ablauf der Zinsbindung, also vor Ende des Finanzierungsabschnitts, vereinbart wird, dem Anwendungsbereich der Ausnahmeregelung unterfallen.[372] Auf eine zeitliche Zäsur kann es nicht ankommen. Andernfalls liefe die Regelung des § 505a Abs. 3 BGB faktisch leer.

Entscheidend ist der **Zweckzusammenhang**. Dieser dürfte regelmäßig gegeben sein, wenn der ursprüngliche Kredit noch nicht vollständig zurückgezahlt wurde und der Finanzierungsgegenstand derselbe bleibt. Er ist also auch dann zu bejahen, wenn bei geringfügiger Erhöhung unterhalb der Erheblichkeitsschwelle das Kapital nicht nur der ursprünglichen Finanzierung der Erwerbs- und Renovierungskosten dient, sondern darüber hinaus z.B. Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen finanzieren soll. Sofern diese Erheblichkeitsschwelle nicht überschritten wird, ist also dann keine KWP durchzuführen, wenn bei Parteiidentität

[367] forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage B6B, S. 33.
[368] forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage B6B, S. 33.
[369] forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage B7, S. 34.
[370] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v2_5a, S. 12.
[371] Der zweiten Frage wird unter Abschnitt 8.1.6.1 nachgegangen.
[372] *Schultheiß*, ZBB 2018, 107, 111; *Feldhusen*, in Reifner/Feldhusen, Handbuch Kreditrecht, 2. Aufl. 2019, § 13 Rn. 12.

der Kredit neben der ursprünglichen Finanzierung auch Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen finanzieren soll.

Die Ausnahme gilt uneingeschränkt für **sämtliche Abschnittsfinanzierungen durch den/dieselben Kreditgeber*in**. Für eine Anschlussfinanzierung durch eine*n andere*n Kreditgeber*in gilt die Ausnahmevorschrift des § 505a Abs. 3 BGB nicht.[373] Die Pflicht zur KWP entfällt aber selbst dann, wenn ein neues Kapitalnutzungsrecht begründet wurde. § 505a Abs. 3 Satz 2 BGB macht dies deutlich, weil der Gesetzgeber dort vom Abschluss eines „neuen“ Vertrags spricht. Ein Abschlusszwang wurde damit aber nicht eingeführt.

Problematisch sind Kreditablehnungen vor allem bei Anschlussfinanzierungen. Ziel der KWP ist es, einen künftigen Zahlungsausfall bei Kreditnehmer*innen zu vermeiden.[374] Bei einer Anschlussfinanzierung kann eine restriktivere KWP als bei Abschluss der Erstfinanzierung das Gegenteil bewirken, denn ein Abbruch der Finanzierung wegen einer schlechten Zinszahlungsprognose würde regelmäßig zur sofortigen Zahlungsunfähigkeit führen. Etwaige Rechtsunsicherheiten sind jedoch – wie gezeigt – nicht auf die Gesetzesformulierung zurückzuführen, sodass für alternative gesetzliche Lösungsvorschläge hinsichtlich der Frage, welche Fälle vom Tatbestand des § 505a Abs. 3 BGB erfasst werden, keine Notwendigkeit besteht. **Ein gesetzgeberischer Handlungsbedarf besteht insoweit nicht**.

Bei reinen **Prolongationen** dürfte überhaupt kein „Zugangsproblem“ bestehen, da zum einen kein „neuer Vertrag“ abgeschlossen wird, Kreditnehmer*innen zum anderen aber regelmäßig auch vertraglich ein entsprechender (einklagbarer) Anspruch eingeräumt ist.[375] Die Rechtslage ist insoweit eindeutig. Auch aus Gründen eines umfassenden Verbraucherschutzes ist hier eine Klarstellung nicht erforderlich. Sofern eine Beendigung der Kreditbeziehung wegen mangelnder Kreditwürdigkeit „angedroht“ wird, um die Sorge vor einem Abbruch der Vertragsbeziehung auszunutzen, dürfte dies als rechtsmissbräuchlich anzusehen sein, was aber **keinen gesetzgeberischen Handlungsbedarf** im Rahmen der §§ 505a ff. BGB auslöst, sondern vielmehr durch die Rechtsprechung klarzustellen ist.

6.6.3.2 Umschuldungskredite

Für Umschuldungen ist der Ausschluss gemäß § 505a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BGB **an den Umschuldungszweck** gekoppelt, der ausdrücklich auf zwei Situationen beschränkt ist. Mittels der Umschuldung muss entweder eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs oder eine Zwangsvollstreckung vermieden werden können. Nach dem Wortlaut der Vorschrift muss keine Kündigung wegen Zahlungsverzugs abgewartet werden.[376] In der Gesetzesbegründung[377] ist ferner klargestellt, dass die Ausnahme zudem nur an die den „Eintritt der Ausfallgefahr begründenden Umstände“ anknüpft.

Erfasst sind also **nicht nur sogenannte „notleidende Kredite“, sondern auch solche, die eine entsprechende Gefahr nur vermuten lassen**. Sie müssen nach dem Gesetzeswortlaut mit dem neuen Kredit „ersetzt“ werden. Das bedeutet, dass der neue Kredit zumindest teilweise zur Tilgung des alten Kredits eingesetzt werden muss.[378] Auch bei Umschuldungskrediten gilt, dass der/die Kreditgeber*in des neuen und des alten Vertrags personenidentisch sein müssen. Die Möglichkeit, einen neuen Gläubiger für einen Umschuldungskredit zu

[373] Vgl. auch *Buck-Heeb/Siedler*, BKR 2018, 269, 274 f.
[374] BT-Drucks. 18/5922, S. 97.
[375] *Knops*, WM 2020, 201, 202f.
[376] *Schultheiß*, ZBB 2018, 107, 113.
[377] BT-Drucks. 18/12568, S. 161.
[378] *Knops*, in: BeckOGK, Stand 01.01.2021, § 505a BGB Rn. 45.

gewinnen, ist nach Auffassung über die Hälfte (59 Prozent) der Schuldnerberater*innen ohnehin eher gering einzustufen.[379] Diese Einschätzung wird durch die Ergebnisse der forsa-Verbraucherbefragung gestützt. Die befragten Verbraucher*innen gaben an, bei einer Anschlussfinanzierung oder einem Umschuldungskredit überwiegend beim ursprünglichen Kreditinstitut geblieben zu sein (58 Prozent).[380]

Für Umschuldungen bei dem/derselben Kreditgeber*in wird damit der Schutzstandard abgesenkt, weil ein Wechsel ohnehin kaum praxisrelevant ist. Unklarheiten bei der Anwendung des § 505a Abs. 3 BGB, die auf die Gesetzesformulierung zurückzuführen wären, bestehen aber auch bei Umschuldungskrediten in Bezug auf den Tatbestand des § 505 Abs. 3 BGB nicht. Auch insoweit kann daher **kein gesetzgeberischer Handlungsbedarf** angenommen werden.

7 Entscheidungsgrundlage der KWP

Für den Bereich der Immobiliar-Verbraucherdarlehensverträge sehen die Art. 18–20 WIKR Regelungen zur Entscheidungsgrundlage für die Prognose über die Kreditwürdigkeit und zu ihrer Ermittlung vor, die in § 505b Abs. 2 BGB übernommen wurden. Die in § 505a Abs. 1 Satz 2 BGB geforderte „Wahrscheinlichkeit“ der Rückzahlung beschreibt § 2 Abs. 1 ImmoKWPLV dahingehend, dass der/die Kreditgeber*in „nach einer Gesamtschau der relevanten Faktoren zu einer vernünftigerweise vertretbaren Prognose“ gelangen muss.

7.1 Relevante Faktoren

7.1.1 Rechtliche Situation

Nach § 505b Abs. 2 Satz 1 BGB haben die Kreditgeber*innen die Kreditwürdigkeit des/der Kreditnehmers*in „auf der Grundlage notwendiger, ausreichender und angemessener Informationen zu Einkommen, Ausgaben sowie anderen finanziellen und wirtschaftlichen Umständen des Darlehensnehmers eingehend zu prüfen“. Gemäß § 505b Abs. 2 Satz°2 BGB „hat der Darlehensgeber die Faktoren angemessen zu berücksichtigen, die für die Einschätzung relevant sind, ob der Darlehensnehmer seinen Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag voraussichtlich nachkommen kann“. Diese Formulierungen fassen Art. 18 Abs. 1 und Art. 20 Abs. 1 Satz 1 WIKR zusammen.

Die relevanten Faktoren verdeutlicht Erwägungsgrund Nr. 55 WIKR. Insbesondere sollten danach bei der Beurteilung der Fähigkeit des/der Verbrauchers*in, den Kredit zu bedienen und vollständig zurückzuzahlen, Überlegungen zu künftig erforderlichen Zahlungen oder Zahlungserhöhungen eingeschlossen werden, die sich infolge einer negativen Amortisation oder infolge aufgeschobener Tilgungs- oder Zinszahlungen ergeben können; außerdem sollten weitere regelmäßige Ausgaben, Schulden und sonstige finanzielle Verbindlichkeiten sowie Einkommen, Ersparnisse und andere Vermögenswerte berücksichtigt werden. Zukünftige Ereig-

[379] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v2_10b, S. 16.
[380] forsa, Verbraucherbefragung, 29.10.2020, Frage A3D, S. 6.

nisse, wie ein verringertes Einkommen für den Fall, dass die Kreditlaufzeit in die Zeit des Ruhestands hineinreicht, ein Anstieg des Sollzinssatzes[381] oder eine negative Entwicklung des Wechselkurses, sollten ebenfalls ausreichend berücksichtigt werden.[382]

Eine **Konkretisierung** der relevanten Faktoren erfolgte mit § 4 ImmoKWPLV.[383]

7.1.2 Tatsächliche Situation

Alle Kreditinstitute fragen nach eigenen Angaben bestehende Schulden und sonstige Verbindlichkeiten, das Einkommen, die regelmäßigen Ausgaben sowie absehbare künftige Ereignisse oder Veränderungen in der Lebenssituation des/der Kreditnehmers*in ab, 99 Prozent der Kreditinstitute zudem Ersparnisse und sonstige Vermögenswerte sowie Mieteinnahmen.[384] Bei den zukünftigen Ereignissen wird insbesondere nach absehbarem Ruhestand bzw. Vorruhestand (92 Prozent), der Dauer der Elternzeit (88 Prozent), einem geplanten Wechsel von Teilzeit in Vollzeit oder umgekehrt (79 Prozent) und Familiengründung (76 Prozent) gefragt. Weniger als die Hälfte der Kreditinstitute fragt nach der Pflege Angehöriger, der künftigen Zuteilung eines Sparvertrags oder der Erwartung einer Erbschaft (je 40 Prozent), einem Sabbatical (34 Prozent) oder nach der Aussicht auf eine Gehaltserhöhung (27 Prozent).[385]

Die forsa-Verbraucherbefragung ergab sowohl in Bezug auf die Vergangenheit als auch in Bezug auf zukünftige Ereignisse niedrigere Werte. Danach gaben 88 Prozent der befragten Verbraucher*innen an, nach ihrem Einkommen befragt worden zu sein, 67 Prozent zu Schulden bzw. sonstige finanzielle Verbindlichkeiten, 65 Prozent zu Unterlagen zur Immobilie, 61 Prozent zu regelmäßigen Ausgaben und 49 Prozent zu Ersparnissen und anderen Vermögenswerten. Nur bei 16 Prozent der Verbraucher*innen wurden künftige Mieteinnahmen aus der finanzierten Immobilie und nur bei 7 Prozent künftige Ereignisse oder Veränderungen in der Lebenssituation abgefragt.[386] Soweit künftige Ereignisse abgefragt wurden, waren dies laut forsa-Verbraucherbefragung vor allem eine Familiengründung (66 Prozent), ein Vermögenszuwachs (51 Prozent), ein sonstiger Einkommenszuwachs (47 Prozent) und die Veränderung der Arbeitszeit (45 Prozent). Nach der Dauer der Elternzeit (26 Prozent), dem Vor-/Ruhestand (13 Prozent) und der Pflege Angehöriger (13 Prozent) wurde seltener gefragt.[387] Nahe läge auch die Berücksichtigung eines künftigen Instandhaltungsbedarfs, jedenfalls bei einer älteren Immobilie.

Allerdings hatten 52 Prozent der befragten Verbraucher*innen ihren Vertrag vor Umsetzung der WIKR abgeschlossen. Lediglich 29 Prozent der Vertragsschlüsse erfolgten seit Inkrafttreten der ImmoKWPLV, von denen wiederum 7 Prozent auf den Zeitraum seit Ausbruch der COVID-19-Pandemie entfielen.[388] Da 87 Prozent

[381] Laut forsa, Verbraucherbefragung, 29.10.2020, Frage C12A, S. 23, weisen 92 Prozent der Kredite einen festen Zinssatz auf. Insoweit besitzt ein etwaiger Zinsanstieg nur Relevanz für die echte und unechte Abschnittsfinanzierung. Hier rechnen Kreditinstitute teils pauschal mit einer 4-prozentigen Annuität.
[382] Vgl. auch BT-Drucks. 18/5922, 99.
[383] Ausführlich *Buck-Heeb/Siedler*, BKR 2018, 269, 271 ff.
[384] Vgl. forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage B1A, S. 22.
[385] Vgl. forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage B1C, S. 24.
[386] Vgl. forsa, Verbraucherbefragung, 29.10.2020, Frage D9, S. 37.
[387] Vgl. forsa, Verbraucherbefragung, 29.10.2020, Frage D10A, S. 38.
[388] Vgl. forsa, Verbraucherbefragung, 29.10.2020, Frage A1, S. 1.

der befragten Kreditinstitute angeben, aufgrund der WIKR und anschließender nationaler Regulierungsmaßnahmen Anpassungen bei der KWP vorgenommen zu haben,[389] dürfte dieser zeitliche Unterschied die unterschiedlichen Ergebnisse begründen.

Dies ist besonders deutlich bei den **zukünftigen Ereignissen,** wie Ruhestand, Familienzuwachs oder Pflege Angehöriger, bei denen 82 Prozent der Kreditinstitute, die auf die WIKR reagiert haben, Anpassungen vorgenommen haben. Weitere wichtige Bereiche, bei denen Anpassungen vorgenommen wurden, waren das Alter bei Ende der Kreditlaufzeit sowie das Einkommen und die Kostenpauschalen der Lebensführung (55°Prozent bzw. 42 Prozent der Kreditinstitute, die auf die WIKR reagiert haben).[390] Im Anschluss an die nachfolgenden gesetzlichen Änderungen auf nationaler Ebene durch das Finanzaufsichtsrechtergänzungsgesetz und die ImmoKWPLV haben sich sämtliche Anpassungen bei der KWP auf künftige Ereignisse bezogen.[391]

Generell haben die forsa-Bankenbefragung und die *iff*-Umfrage bestätigt, dass seit der Umsetzung der WIKR **mehr Informationen abgefragt** werden als dies zuvor der Fall war.[392] Dies schlägt sich bei 80 Prozent der Kreditinstitute auch in verlängerten Bearbeitungszeiten nieder,[393] obwohl durchgängig der Einsatz von IT verstärkt wurde.[394]

7.2 Erkenntnisquellen

7.2.1 Rechtliche Situation

In fast wörtlicher Umsetzung von Art. 20 Abs. 1 Satz 2 und 3 WIKR konkretisiert § 505b Abs. 3 BGB die Erkenntnisquellen der Kreditgeber*innen, nämlich interne Quellen, insbesondere eigene Unterlagen aus früherer oder laufender Geschäftsbeziehung, und externe Quellen, insbesondere Datenbanken, Informationen der Verbraucher*innen und Informationen, die ein*e involvierte*r Darlehensvermittler*in gesammelt hat. Die Kreditgeber*innen haben auch die Pflicht, die Informationen „in angemessener Weise“ zu überprüfen. Die Intensität wird von der Schlüssigkeit der Angaben und davon abhängen, ob der/die Verbraucher*in dem Kreditinstitut bekannt ist.

7.2.2 Die Praxis der Kreditgeber*innen

Die Einholung einer Schufa-Auskunft ist bei der KWP Standard. Die Intensität der weiteren Prüfung hängt in der Praxis davon ab, ob bereits negative Einträge bei der Schufa vorliegen. Solche negativen Einträge führen zu einem besonders hohen Erklärungsaufwand.

[389] Vgl. forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage A2A, S. 2; *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v1_2a, S. 1. Dabei hat ein Drittel derjenigen Kreditinstitute, die auf die WIKR reagiert haben, schon vor ihrer Umsetzung Änderungen vorgenommen, zwei Drittel nach der Umsetzung, vgl. forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage A2B, S. 3.
[390] Vgl. forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage A3, S. 4.
[391] Vgl. forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage A4, S. 5.
[392] 92 Prozent der Kreditinstitute geben an, jetzt mehr Informationen abzufragen, vgl. forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage A11A, S. 14.
[393] Vgl. forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage A11B, S. 15. 15 Prozent der Kreditinstitute geben an, dass die Bearbeitungszeit unverändert geblieben ist, 3 Prozent eine Verkürzung.
[394] Vgl. forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage A11D, S. 17.

Die von den Verbraucher*innen verlangten Unterlagen beziehen sich sowohl auf die Vergangenheit als auch auf die zukünftige Entwicklung. Dabei unterschieden sich die Zeiträume in der Vergangenheit, für die Informationen abgefragt werden, zwischen den Kreditgeber*innen. Laut der forsa-Bankenbefragung werden die finanziellen Informationen von 45 Prozent der Kreditinstitute für den Zeitraum der letzten drei Monate, von 12 Prozent für die letzten sechs Monate, von 3 Prozent für die letzten 9 Monate und von 26 Prozent für das letzte Jahr erhoben. Je 7 Prozent der Kreditinstitute gaben an, die finanziellen Informationen für die letzten zwei bzw. drei Jahre abzufragen.[395] Diese Angaben stimmen weitestgehend mit den Angaben der befragten Verbraucher*innen überein.[396] Da letztere sich mehrheitlich auf den Zeitraum vor der Umsetzung der WIKR beziehen, lässt sich folgern, dass sich die Praxis in zeitlicher Hinsicht durch die Umsetzung der WIKR nicht verändert hat.

Unterschieden wird dabei ausweislich der Leitfaden-Interviews[397] zwischen Selbständigen und Nichtselbständigen. Bei Selbständigen werden regelmäßig die lückenlosen Unterlagen der vergangenen drei Jahre angefordert, während derartige Anforderungen an Arbeitnehmer*innen nicht gestellt werden.[398]

Bezogen auf den Zeitraum, für den zukünftige Einkommen nachgewiesen werden mussten, machten nur 31°Prozent der befragten Verbraucher*innen Angaben. Soweit Angaben gemacht wurden, gaben mehr als zwei Drittel der Verbraucher*innen (23 Prozent aller Verbraucher*innen) an, dass Kreditgeber*innen den Nachweis von Einkommen und Verbindlichkeiten für das nächste Jahr verlangt hätten. In 3 Prozent der Fälle sei der Nachweis des Einkommens für die nächsten zehn Jahre und länger, gegebenenfalls bis zum Rentenbeginn, gefordert worden.[399]

Die persönliche Kenntnis des/der Verbrauchers*in insbesondere durch die Hausbank[400] vereinfacht die Feststellung der Zahlungsbereitschaft insofern, als Kreditinstitute in Bezug auf das von ihnen geführte Konto einen detaillierten Einblick in den Zahlungsverkehr haben und mühelos nachvollziehen können, ob in der Vergangenheit Lastschriftrückbuchungen oder mangels Deckung abgelehnte Zahlungsaufträge vorkamen.

57 Prozent der befragten Kreditinstitute gaben an, dass es für die KWP einen Unterschied macht, ob der/die Kreditnehmer*in bereits persönlich bekannt ist, bei 43 Prozent der befragten Kreditinstitute ist das nach ihren Angaben nicht der Fall.[401]

Sind Kreditvermittler*innen involviert, so erheben regelmäßig diese die Informationen, die der KWP zugrunde gelegt werden, und leiten sie an das Kreditinstitut weiter. Bei den befragten Verbraucher*innen war dies bei knapp einem Drittel der Immobilienkreditverträge der Fall.[402] Die letztlich angebotenen Kreditkonditionen können als Resultat der KWP dann natürlich von den ursprünglich avisierten abweichen; dies ist aber im System der Richtlinie angelegt.

Insoweit besteht kein gesetzgeberischer Handlungsbedarf.

[395] Vgl. forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage B1B, S.23.
[396] Vgl. forsa, Verbraucherbefragung, 29.10.2020, Frage D10BA, S. 39.
[397] Leitfaden-Interviews mit einem Kreditinstitut und mit einem Interessenverband.
[398] Vgl. unter Abschnitt 8.1.7.2.
[399] Vgl. forsa, Verbraucherbefragung, 29.10.2020, Frage D10BB, S. 40.
[400] Laut forsa, Verbraucherbefragung, 29.10.2020, Frage A3B, S. 4, nahmen 55 Prozent der Verbraucher*innen ihren Kredit bei ihrer Hausbank auf.
[401] Vgl. forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage B3, S. 27.
[402] Vgl. forsa, Verbraucherbefragung, 29.10.2020, Frage A3C, S. 5.

8 Prognoseentscheidung

8.1 Verfahren

Maßgebliches gesetzliches Kriterium für die Prognoseentscheidung ist die Wahrscheinlichkeit, „dass der Darlehensnehmer seinen Verpflichtungen, die im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag stehen, vertragsgemäß nachkommen wird“ (§ 505a Abs. 1 Satz 2 a.E. BGB). Die Verpflichtungen bestehen aus der Rückzahlung des Kredits und (regelmäßig) der Zinszahlung, jeweils nach dem vertraglich vereinbarten Tilgungsplan.[403] Relevant ist dabei im Ausgangspunkt der/die einzelne Verbraucher*in.

Trotz der Relevanz des Einzelfalls dürfen die Kreditgeber*innen allerdings nach § 2 Abs. 3 ImmoKWPLV ein standardisiertes Verfahren anwenden. Tun sie dies, kann aber im Einzelfall wiederum davon abgewichen werden. Zu letzterem werden sie verpflichtet sein, wenn die Umstände des Einzelfalls eine besondere Betrachtung erfordern, weil sonst der Zweck der KWP nicht erreicht werden kann.[404]

8.1.1 Standardisiertes Verfahren

8.1.1.1 Allgemeines

71 Prozent der Kreditinstitute geben an, bei der KWP ein standardisiertes Verfahren zu verwenden, während nur 23 Prozent dies verneinen. 6 Prozent machen dazu keine Angaben.[405]

Von denjenigen Kreditinstituten, die standardisierte Verfahren nutzen, verlangen 90 Prozent, dass kein negativer Schufa-Eintrag vorliegt.[406] „Ausreißer“ stellen hier nur kleinere Institute mit bis zu 100 Mitarbeitern dar, wo dies nur bei 33 Prozent zur Kreditablehnung führt. Dies könnte insbesondere bei Umschuldungskrediten ein erhebliches Problem darstellen, bei denen laut *iff*-Umfrage die Hälfte der Schuldnerberatungsstellen eine **Erhöhung der Kreditablehnungen** seit der Umsetzung der WIKR festgestellt hat. Die Bankenverbände sehen diese Erhöhung allerdings nicht.[407]

Andere relevante Standards sind eine maximale Schuldendienstquote (52 Prozent) und ein Limit im Verhältnis von Einkommen und Gesamtkreditverpflichtung (49 Prozent) bzw. Kredithöhe (39 Prozent).[408] Dabei unterscheiden sich die konkret verwendeten Standards aufgrund unterschiedlich ausgeprägter Risikobereitschaft der Kreditinstitute. Dies wird sowohl von Anbieterseite als auch seitens der Verbraucherverbände befürwortet und eine **weitere gesetzliche Harmonisierung**, etwa auf der Basis von § 48u KWG,[409] **abgelehnt**.[410]

Bei Bausparkassen ist zu berücksichtigen, dass sie dem Beleihungswert von 80 Prozent nach § 7 Abs. 1 BausparkG unterliegen, soweit keine Ausnahmen infolge Selbstnutzung möglich sind.

[403] Dazu *Feldhusen*, WM 2019, 97, 100.
[404] Vgl. auch *Buck-Heeb/Siedler*, BKR 2018, 269, 270.
[405] Vgl. forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage B4A, S. 28.
[406] Vgl. forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage B4B, S. 29.
[407] Vgl. *iff*-Umfrage, 20.1.2021, Frage v1_4a, S. 4.
[408] Vgl. forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage B4B, S. 29.
[409] Siehe hierzu Abschnitt 5.1.
[410] Vgl. forsa-Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage D4A, S. 48; iff-Umfrage, 20.1.2021. Frage v3_8, S. 27.

Die Haushaltsrechnung nennen nur 3 Prozent der Kreditinstitute, die standardisierte Verfahren anwenden, als Kriterium.[411] Dies scheint im Widerspruch dazu zu stehen, dass vier von sechs Bankenverbänden Kostenpauschalen der Lebensführung als sinnvoll erachteten.[412] Die Haushaltsrechnung als solche ist aber natürlich kein Ausschluss- oder Begrenzungskriterium für die Kreditvergabe, sondern ein Faktor, der standardisiert bei der Prognose berücksichtigt werden kann.

Im Übrigen verlangen zahlreiche Kreditinstitute, dass zumindest die Nebenkosten[413] aus dem Eigenkapital aufzubringen sind.[414] Allerdings ist nach der Statistik der Bundesbank die Zahl der nicht vollbesicherte Immobiliarkredite zuletzt deutlich angestiegen.[415] Denkbar wäre, dass es sich dabei um Nachfinanzierungen handelt, die außerhalb des Grundbuchs laufen.

Die Verbraucherseite erachtet am ehesten noch Amortisationsanforderungen oder die Schuldendienstquote bzw. das Verhältnis der monatlichen Kreditverpflichtung zum Einkommen für sinnvoll.[416] Amortisationsanforderungen beinhalten eine Mindesttilgung für eine Laufzeit x und sind gegebenenfalls an den Beleihungswert gekoppelt, damit der/die Verbraucher*in nicht mit dem Ende der Zinsbindung vor einer hohen Restschuld und ggf. einem deutlich höheren Zinsniveau steht. Für die Schuldendienstquote ist die Ratenhöhe ausschlaggebend. Die Schuldendienstquote bildet ab, wie stark derjenige Teil des verfügbaren Einkommens, der nach Abzug aller regulären Ausgaben (für Konsum, Miete, Unterhalt etc.) übrigbleibt, durch die monatliche Rate auf existierende Schulden in Anspruch genommen wird. Grob wird die Schuldendienstquote wie folgt berechnet: die zu bezahlende z.B. monatliche Rate (Zins plus Tilgung) durch das verfügbare Einkommen abzüglich der regulären Ausgaben. Wenn die Schuldendienstquote über 40 Prozent liegt, ist dies nach Ansicht des Europäischen Ausschusses für Systemrisiken kritisch zu betrachten.[417] Wenn sie sich während der Tilgungsperiode tendenziell erhöht, wird dies als Indikator für eine drohende Überschuldung gesehen.

8.1.1.2 Lebenshaltungskosten

In der Literatur wird dafür plädiert, bei den Lebenshaltungskosten regional zu differenzieren, um die zukünftigen Ausgaben der Verbraucher*innen möglichst realistisch abzubilden.[418] Dies ist auch die überwiegende Position der Verbraucherverbände.[419] Hingegen verwenden ausweislich der Leitfaden-Interviews insbesondere Kreditinstitute mit Massengeschäft einen deutschlandweiten Standard und setzten Pauschalwerte für

[411] forsa-Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage B4B, S. 29.
[412] Vgl. *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v2_4a, S. 11.
[413] Die Nebenkosten bestehen aus Notarkosten und Kosten des Grundbucheintrags (ca. 1,5 Prozent des Kaufpreises), Grunderwerbsteuer (unterschiedlich je nach Bundesland, 3,5–6,5 Prozent des Kaufpreises) und i.d.R. auch Maklerkosten (unterschiedlich je nach Bundesland, 3,5–7,1 Prozent des Kaufpreises). Die Nebenkosten betragen somit i.d.R. ca. 15 Prozent des Kaufpreises.
[414] Leitfaden-Interviews mit einem Kreditinstitut und mit zwei privaten Darlehensnehmer*innen. Laut forsa, Verbraucherbefragung, 29.10.2020, Frage C5, S. 17, haben die befragten Verbraucher die Nebenkosten überwiegend durch Eigenmittel finanziert (59 Prozent), teils durch den Kredit (23 Prozent) und teils anteilig (17 Prozent).
[415] Vgl. oben Abschnitt 3.4.
[416] Vgl. *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v2_4a, S. 11.
[417] Vgl. Warnung des Europäischen Ausschusses für Systemrisiken vom 27. Juni 2019 zu mittelfristigen Anfälligkeiten des Wohnimmobiliensektors der Tschechischen Republik (ESRB/2019/10) (2019/C 366/07), ABl. 2019 C 366/41, 42.
[418] So *Buck-Heeb/Siedler*, BKR 2018, 269, 271.
[419] Vgl. *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v2_4a, S. 11.

Lebenshaltungskosten an, von denen sie im Einzelfall auch nicht abweichen.[420] Anders agieren regional verankerte Kreditinstitute, insbesondere wenn sie ihren/ihre Kreditnehmer*in bereits durch eine laufende Bankbeziehung kennen.[421]

Denkbar wäre, dass die Pauschalierung der Lebenshaltungskosten dazu führt, dass der finanzielle Spielraum bei einzelnen Verbraucher*innen, deren Bedarf oberhalb der Pauschale liegt, von Anfang zu eng bemessen wird. Darüber, ob dies überhaupt je der Fall ist, besteht keine Einigkeit zwischen den Befragten. Während die Bankenverbände dies verneinen, gehen die Schuldnerberatungsstellen ganz überwiegend (79 Prozent) und die Verbraucherverbände teilweise (54 Prozent) davon aus, dass dies – nach unvorhersehbaren Ereignissen – die zweitwichtigste Ursache für finanzielle Überforderung ist.[422]

8.1.1.3 Lebenserwartung und Renteneintrittsalter

Standardisiert werden auch die Lebenserwartung und das Rentenalter in die KWP einbezogen, wobei auf öffentliche Statistiken zurückgegriffen werden kann.[423] Dies halten allerdings nur zwei von sechs Bankenverbänden für sinnvoll.[424]

In diesem Zusammenhang ist auf ein versicherungsrechtliches Urteil des OLG Stuttgart[425] vom Januar 2021 hinzuweisen, in dem es um einen Versicherungsvertrag ging, in dem gegen Zahlung einer Einmalprämie Rentenansprüche ab dem Erreichen einer bestimmten Altersgrenze begründet werden. Die Klägerin widerrief den Vertrag. Das Versicherungsunternehmen verlangt Nutzungsersatz und berechnete diesen anhand der Differenz zwischen dem Lebensalter der Klägerin und ihrer statistischen Lebenserwartung. Da die Klägerin bereits 84 Jahre alt war, betrug diese Differenz nur ein Jahr. Das Gericht wies darauf hin, dass die statistische Lebenserwartung vom jeweiligen Lebensalter abhängig sei, so dass es nicht objektiven Maßstäben entspricht, eine – über alle Altersklassen verteilt – einheitliche Lebenserwartung von 85 Jahren zugrunde zu legen. So hätten Frauen, die das 80. Lebensjahr bereits erreicht haben, eine Lebenserwartung von 9,2 Jahren. Frauen, die das 90. Lebensjahr erreicht haben, hätten eine Lebenserwartung von 4,2 Jahren. Diese Erwägungen gelten auch für die KWP.

8.1.2 Wechsel zur Einzelfallbetrachtung

76 Prozent der Kreditinstitute, die im Ausgangspunkt standardisierte Verfahren anwenden, geben an, im Einzelfall zur Einzelfallbetrachtung zu wechseln.[426]

Der überwiegende Teil der Kreditinstitute (76 Prozent) wechselt ausweislich der forsa-Bankenbefragung in folgenden Fällen auf eine Einzelfallbetrachtung. Als Anlässe hierfür nennen sie besondere absehbare Ereignisse oder Veränderungen der Lebenssituation (91 Prozent), Grenzfälle, in denen die Kreditvergabekriterien bei Anwendung standardisierter Verfahren von Verbraucher*innen nur knapp erfüllt werden (74 Prozent),

[420] Vgl. Leitfaden-Interview mit einem Kreditinstitut.
[421] Vgl. forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage B3, S. 27.
[422] Vgl. *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v2_1a, S. 9.
[423] Vgl. forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage B10, B11, S. 38 f.
[424] Vgl. *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v2_4a, S. 11.
[425] OLG Stuttgart, 21.1.2021 – 2 U 565/19, juris.
[426] Vgl. forsa-Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage B5A, S. 30.

eine laufende Geschäftsverbindung mit Kreditnehmer*innen (50 Prozent) und das Überschreiten eines bestimmten Kreditbetrags (39 Prozent).[427]

Auffallend ist, dass die Kreditinstitute ein geringes Unterschreiten der Anforderungen an die Kreditvergabe nicht als Anlass angegeben haben, zur Einzelfallbetrachtung zu wechseln.[428] Dies deckt sich mit der Einschätzung eines/einer Darlehensvermittlers*in, dass ein negativer Schufa-Eintrag jenseits persönlicher Bekanntheit überwiegend automatisch zur Versagung des Kredits führt, ohne dass Verbraucher*innen die Möglichkeit gegeben wird, besondere Umstände anzuführen, die die Kreditvergabe rechtfertigen.[429] Daher sprechen sich die Verbraucherverbände mehrheitlich gegen die standardisierte Berücksichtigung eines negativen Schufa-Eintrags in dieser Weise aus.[430]

8.1.3 Risiko-adjustierte Unterschiede

Bei der KWP machen Kreditinstitute teilweise risiko-adjustierte Unterschiede zwischen einzelnen Kreditarten und -höhen. Die forsa-Bankenbefragung hat ergeben, dass 49 Prozent der Kreditinstitute bei der KWP nach der Finanzierungshöhe differenzieren. Alternativ oder kumulativ differenzieren 37 Prozent nach dem Beleihungswert,[431] 36 Prozent nach den Eigenmitteln der Verbraucher*innen und 30 Prozent nach dem Verwendungszweck.[432] 27 Prozent der Kreditinstitute berücksichtigen keine risikoadjustierten Unterschiede.

8.1.3.1 Finanzierungshöhe und Eigenmittel

Die Finanzierungshöhe ist zweifellos sowohl für das Ausfallrisiko der Kreditinstitute als auch für den möglicherweise verbleibenden Schuldenberg des/der Verbraucher*in relevant. Für die Wahrscheinlichkeit der Rückzahlung hat sie isoliert allerdings keine Aussagekraft, sondern nur im Zusammenspiel mit Einkommen, Vermögen, Ausgaben usw. der Verbraucher*innen.

Dasselbe gilt für die Eigenmittel der Verbraucher*innen, die zunächst einmal nur für die Höhe des benötigten Kredits von Bedeutung sind.

8.1.3.2 Verwendungszweck

Laut forsa-Verbraucherbefragung nutzen 77 Prozent der Verbraucher*innen kreditfinanzierte Immobilien überwiegend als Wohnraum, gefolgt von der Nutzung als Kapitalanlage (26 Prozent) und als Geschäftsraum (2 Prozent).[433]

8.1.3.3 Kreditform

Nur 15 Prozent der Kreditinstitute berücksichtigen die Kreditform in ihrer Prognoseentscheidung. Laut forsa-Verbraucherbefragung handelt es sich bei Immobilienkrediten überwiegend um Annuitätendarlehen (65°Prozent), gefolgt von Bausparsofortfinanzierungen (16 Prozent). Endfällige Darlehen machen lediglich 4°Prozent der Kreditverträge aus.[434]

---

[427] Vgl. forsa-Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage B5B, S. 31.
[428] ibid., unter „Sonstiges“ hätte der Freitext für diese Angabe genutzt werden können.
[429] Vgl. Leitfaden-Interview mit einem/einer Darlehensvermittler*in, vgl. auch oben Abschnitt 3.2.1.2
[430] Vgl. *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v2_4a, S. 11.
[431] Vgl. dazu beim Abschnitt 8.4.
[432] Vgl. forsa-Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage B5B, S. 40.
[433] Vgl. forsa-Verbraucherbefragung, 29.10.2020, Frage C6, S. 18.
[434] Vgl. forsa-Verbraucherbefragung, 29.10.2020, Frage B2, S. 11.

Allerdings hat die *iff*-Umfrage ergeben, dass sich vor allem die Verbraucherverbände eine deutlich stärkere Berücksichtigung der Kreditform (39 Prozent) bei der Prognoseentscheidung wünschen. Neben endfälligen Darlehen halten die Verbraucherverbände Bausparsofortfinanzierungen für besonders risikobehaftet.[435] Einzelne Verbraucherverbände verallgemeinerten dies auf sämtliche tilgungsausgesetzte Kredite mit Tilgungsersatzmitteln (z.B. Renten/ Lebensversicherung) und führten dies unter „Sonstiges“ an.[436]

8.1.4 Künftige Ereignisse

Hinsichtlich des zukünftigen Geschehens darf zwar auf Erfahrungswerte zurückgegriffen werden, dies aber wiederum nur, wenn aussagekräftige Informationen nicht mit verhältnismäßigem Aufwand zu ermitteln sind (vgl. § 3 Abs. 3 ImmoKWPLV).

31 Prozent der Kreditinstitute greifen auf Erfahrungswerte zurück, wenn Informationen für die individuellen Kreditnehmer*innen fehlen, 19 Prozent greifen immer auf Erfahrungswerte zurück. Die Hälfte der Kreditinstitute machte hierzu keine Angaben.[437] Dies weist auf ein Problem in der Praxis hin, das sich auch in der forsa-Verbraucherbefragung widerspiegelt.

Soweit Erfahrungswerte genutzt werden, greifen 92 Prozent der Kreditinstitute auf eigene Erfahrungswerte zurück, 82 Prozent auf Erfahrungswerte der Branche und 80 Prozent auf öffentliche Statistiken.[438]

Nur 7 Prozent der Verbraucher*innen gaben an, nach künftigen Ereignissen gefragt worden zu sein.[439] Soweit nach zukünftigen Ereignissen gefragt wird, wollen Kreditgeber*innen u.a. wissen, ob eine Familienerweiterung geplant ist, die Pflege Angehöriger oder eine Änderung in der beruflichen Situation ansteht.[440]

Die Folgen der Nichtberücksichtigung zukünftiger Einkommenssteigerungen lassen sich am Beispiel der Elternzeit illustrieren. Zwar ist häufig am Ende der Elternzeit die Aufnahme einer Tätigkeit geplant, zugrunde gelegt wird aber jedenfalls in einzelnen Fällen für die KWP das aktuelle, niedrigere Einkommen. Das kann bei der Verbraucher*innengruppe junger Eltern zu einem Problem beim Kreditzugang führen.[441]

Gleiches gilt für befristet oder in Teilzeit Beschäftigte.[442] Auch hier wird das aktuelle Einkommen zugrunde gelegt und nicht ein etwaiger Wechsel in ein festes Anstellungsverhältnis oder in eine Vollzeittätigkeit.

8.1.5 Wahrscheinlichkeit des Eintritts

Bei der Prognoseentscheidung kommt es nach § 4 Abs. 3 Satz 1 und Abs. 4 Satz 1 ImmoKWPLV wieder darauf an, ob zukünftige Ereignisse „wahrscheinlich“ sind. Gemeint ist nicht etwa eine statistische Wahrscheinlichkeit etwa von Scheidung, Arbeitslosigkeit oder auch Tod,[443] sondern die konkrete Wahrscheinlichkeit im Einzelfall (vgl. § 4 Abs. 3 Satz 2 und Abs. 4 Satz 2 ImmoKWPLV).[444] Wahrscheinliche Einkommensverluste können z.B. aus dem Eintritt ins Rentenalter resultieren.

---

[435] Vgl. *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v2_2a, S. 10.
[436] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v2_2a, S. 10.
[437] Vgl. forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage B10, S. 38.
[438] Vgl. forsa-Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage B11, S. 39.
[439] Vgl. forsa, Verbraucherbefragung, 29.10.2020, Frage D9, S. 37.
[440] Vgl. forsa, Verbraucherbefragung, 29.10.2020, Frage D10A, S. 38.
[441] Vgl. Leitfaden-Interview mit einem/einer privaten Darlehensnehmer*in.
[442] Siehe auch beim Abschnitt 8.2.3.
[443] Vgl. bereits *Feldhusen*, BKR 2016, 441, 447.
[444] Ausführlich dazu *Feldhusen*, WM 2019, 97, 105.

Für die Bewertung künftiger Ereignisse in der Prognoseentscheidung besteht folgendes Problem: Je länger der Finanzierungshorizont, desto schwieriger und ungenauer wird die Prognose. Es scheint, als ob Anbieter*innen nur vorsichtig künftige Ereignisse berücksichtigen und vorrangig vom aktuellen Einkommen ausgehen.

Laut forsa-Bankenbefragung sehen 79 Prozent der Kreditinstitute Schwierigkeiten bei der Erstellung der Prognose, ob Verbraucher*innen ihren Verbindlichkeiten während der gesamten Vertragslaufzeit nachkommen können. Dies gilt insbesondere in Bezug auf die Rentenhöhe (40 Prozent), die Entwicklung des Einkommens nach Familiengründung bzw. bei Elternzeit (25 Prozent), die zukünftige Einkommensentwicklung von Berufsstarter*innen, befristet Beschäftigten und Selbständigen (je 15 Prozent). Daneben spielen die zukünftige Einkommensentwicklung aus sonstigen, persönlichen Gründen (15 Prozent), das Risiko des Arbeitsplatzverlusts (13 Prozent) und das Zinsänderungsrisiko (12 Prozent) eine Rolle.[445]

Angesichts der Schwierigkeiten scheinen Kreditinstitute dazu zu tendieren, ihre Kreditvergabeentscheidung primär auf die gegenwärtigen Verhältnisse zu stützen und nur sichere zukünftige Ereignisse, wie den Renteneintritt, zu berücksichtigen. In der *iff*-Umfrage wurde nach dem Grad der Zustimmung zu folgendem Grundsatz gefragt: Je individueller der Eintritt des Risikos ist und je frühzeitiger die künftigen Ereignisse eintreten (z.B. Ruhestand in 10 Jahren), desto mehr ist nicht nur auf die Gegenwart, sondern auf die Zukunft abzustellen. Schuldnerberater (71 Prozent) und Verbraucherverbände (46 Prozent) sowie der Verband der Kreditvermittler stimmten diesem Grundsatz überwiegend bzw. teilweise zu. Hingegen war die Zustimmungsrate bei den Bankenverbänden mit einem von sechs Verbänden gering.[446] Dies legt den Schluss nahe, dass Kreditinstitute tendenziell eher die Gegenwart und **weniger künftige Ereignisse** als Grundlage nehmen, weil sie unsicher in Bezug auf die ordnungsgemäße Berücksichtigung dieser künftigen Entwicklungen sind.

8.1.6 Sonderregelungen bei Abschnittsfinanzierungen und Umschuldungskrediten

8.1.6.1 Rechtliche Situation

Für Umschuldungskredite und echte Abschnittsfinanzierungen wurde mit dem Finanzaufsichtsrechtergänzungsgesetz im Juli 2017[447] in § 505a Abs. 3 Satz 1 BGB eine Privilegierung für die KWP aufgenommen, wenn der Nettodarlehensbetrag unterhalb der 10 Prozent-Schwelle erhöht wurde (vgl. § 7 ImmoKWPLV).[448] Mit der dort normierten Ausnahmeregelung ist klargestellt, dass unterhalb der Schwelle einer deutlichen Erhöhung keine KWP erforderlich ist.[449] Trotzdem aber darf der/die Kreditgeber*in einen neuen Immobiliar-Verbraucherdarlehensvertrag gemäß § 505a Abs. 3 Satz 2 BGB dann nicht abschließen, wenn ihm/ihr bereits bekannt ist, dass der/die Kreditnehmer*in seinen/ihren Verpflichtungen, die im Zusammenhang mit dem jeweils abgeschlossenen Kreditvertrag stehen, dauerhaft nicht nachkommen kann. In diesen Fällen wäre das Ziel des Art. 28 WIKR nicht mehr erreichbar.[450]

Eine Nachforschungspflicht erlegt § 505a Abs. 3 Satz 2 BGB Kreditgeber*innen nicht auf. § 505a Abs. 3 Satz°2 BGB erfordert also statt einer KWP nur eine Prüfung derjenigen Tatsachen, die dem Kreditinstitut bereits zur Kenntnis gebracht wurden. In **zeitlicher Hinsicht** dürfte die Regelung mangels einer Übergangsregelung im

[445] Vgl. forsa-Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage B2A, S. 25.
[446] Vgl. *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v3_6, S. 24.
[447] Vgl. BT-Drucks. 18/12568, S. 160.
[448] Vgl. zum Anwendungsbereich der Vorschrift siehe Abschnitt 6.5 und 6.6.
[449] So noch *Schmolke* (Bankrechtstag 2016, S. 45, 64) vor Einführung des § 505a Abs. 3 BGB.
[450] Vgl. auch BT-Drucks. 18/12568, S. 161.

EGBGB nach allgemeinen Grundsätzen auf sämtliche Umschuldungen und Anschlussfinanzierungen ab diesem Zeitpunkt anzuwenden sein. Auf den Zeitpunkt des ursprünglichen Vertragsschlusses kommt es nicht an.[451]

8.1.6.2 Tatsächliche Situation

In der Praxis wird diese Prüfung als „erleichterte KWP“ bezeichnet. Nach Auffassung aller befragten Kreditinstitute im Rahmen der forsa-Bankenbefragung besteht der Unterschied darin, dass eine **weniger aufwendige Dokumentation** erfolgt (93 Prozent)[452] und **weniger Informationen abgefragt** würden (90 Prozent).[453] Diese Auffassung teilen gut ein Drittel der Bankenverbände aber nur 15 Prozent der befragten Verbraucherverbände und nur 15 Prozent der befragten Verbände insgesamt sind der Auffassung, dass **geringere Anforderungen an die Prognoseberechnung** bei der sogenannten erleichterten KWP bestehen.[454] Ob diese Rechtsauffassung auf Rechtsunsicherheiten zurückgeführt werden kann, wie es von einem Bankenverband[455] beklagt wurden, erscheint aber fraglich. 43 Prozent der Schuldnerberater*innen gaben an, dass aus ihrer Sicht das Risiko einer finanziellen Überforderung durch einen Immobilienkredit bei Umschuldungen besonders erhöht sei.[456] Es ist daher anzunehmen, dass Kreditinstitute wohl eher aus Sorge vor notleidenden Krediten eine KWP durchführen und die Vorschriften des § 505a Abs. 3 Satz 2 BGB nicht unbedingt restriktiv interpretieren.

8.1.6.3 Bewertung

§ 505a Abs. 3 BGB ist in Bezug auf den Anwendungsbereich eindeutig formuliert. Es werden weder unbestimmte Rechtsbegriffe verwendet, noch steht den Kreditinstituten ein weiter Ermessenspielraum zu. Ein gesetzgeberischer Handlungsbedarf lässt sich insoweit nicht feststellen.[457]

Hinsichtlich der Frage, welche Verhaltensanforderungen an Kreditgeber*innen vor Abschluss des Vertrags im Rahmen einer **echten Abschnittsfinanzierung** und bei Umschuldungskrediten zu stellen sind, könnte aber zu überdenken sein, ob der Ausschluss der Privilegierung in § 505a Abs. 3 Satz 2 a.E. BGB einer Konkretisierung bedarf. Der Gesetzgeber hat dort nämlich eine Evidenzkontrolle eingeführt.[458] Danach sind zwar weder neue Ermittlungen noch das Einholen neuer Informationen vor Vertragsabschluss erforderlich. Kreditgeber*innen müssen aber nach dem Wortlaut der Vorschrift ihre eigene „Kenntnis“ davon berücksichtigen, dass der/die Kreditnehmer*in seinen/ihren Verpflichtungen dauerhaft nicht nachkommen kann. Wann eine entsprechende Kenntnis bei nur künftigen Ereignissen zu bejahen ist, lässt das Gesetz offen. Insoweit verbleibt für Adressat*innen und Rechtsanwender*innen ein gewisser Interpretationsspielraum. Es könnte fraglich sein, ob Kreditgeber*innen ihnen bereits bekannte „Umstände“ bei der Kreditvergabeentscheidung für Umschuldungskredite zur Vermeidung einer Kündigung oder Zwangsvollstreckung berücksichtigen müssen, wenn sie nur dafürsprechen, dass der/die Kreditnehmer*in (auch) die aus dem neuen Vertrag resultie-

[451] *Schultheiß*, ZBB 2018, 107, 108 f.
[452] forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage B7, S. 34.
[453] forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage B7, S. 34.
[454] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v2_5a, S. 12.
[455] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v3_3, S. 22.
[456] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v2_2a, S. 10.
[457] Siehe Abschnitt 6.6.
[458] Bülow/Artz/*Artz*, VerbrKrR, 10. Aufl. 2019, § 505a BGB Rn. 16.

renden Zahlungsverpflichtungen künftig wahrscheinlich oder künftig möglicherweise nicht wird erfüllen können, obwohl wegen der angepassten Konditionen aktuell keine Zahlungsschwierigkeiten (mehr) zu bejahen sind.

Insoweit wird man aber wohl auf die Leitlinien der ImmoKWPLV zurückgreifen können. Wahrscheinlich künftige negative Ereignisse, wie sie in § 4 Abs. 3 Satz 1 ImmoKWPLV konkretisiert sind, sind danach nur dann zwingend zu berücksichtigen, wenn Kreditgeber*innen konkrete Anhaltspunkte hierfür haben. 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. Ein nur „wahrscheinlich“ verringertes Einkommen etwa muss aus diesem Grund, anders als bei Abschluss des Erstvertrags, nicht „ausreichend“ berücksichtigt werden, wenn der/die Kreditgeber*in keine positive Kenntnis von Umständen hat, die entsprechende Anhaltspunkte liefern. Für wahrscheinlich negative Ereignisse bei internen Umschuldungskrediten kann nichts anders gelten. Dasselbe ist für 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. Ob eine Klarstellung sinnvoll wäre, erscheint zweifelhaft. Das Gesetz jedenfalls stellt klar, dass nur eine positive Kenntnis von Zahlungsschwierigkeiten die Privilegierung nach § 505a Abs. 3 Satz 2 BGB ausschließt. Der richtige Regelungsort für eine Klarstellung wäre aber die ImmoKWPLV, weil sie der Konkretisierung des Prüfungsmaßstabs bei der KWP dient.

8.1.7 Besonders betroffene Verbraucher*innengruppen

Wie oben erwähnt, geben 40 Prozent der Kreditinstitute an, infolge der WIKR vermehrt Kreditanträge abgelehnt zu haben.[459] 63 Prozent der Kreditinstitute gaben an, dass von den vermehrten Ablehnungen einzelne Verbraucher*innengruppen besonders betroffen waren, nämlich Senior*innen, Grenzpendler*innen, befristet Beschäftigte, junge oder angehende Familien, Selbständige und Berufsstarter*innen.[460]

8.1.7.1 Senior*innen

Vorausgeschickt sei, dass § 19 AGG auf die Frage, ob ältere Menschen womöglich bei der Kreditvergabe benachteiligt werden, nach ganz herrschender Ansicht keine Anwendung findet, weil die Kreditvergabe weder ein Massengeschäft noch ein Geschäft sei, bei dem das Ansehen der Person nachrangige Bedeutung hat und das zu vergleichbaren Bedingungen in einer Vielzahl von Fällen zustande kommt.[461] Jedenfalls für den Immobilienkredit trifft dies zu, was nicht zuletzt die Verpflichtung zur Durchführung einer KWP belegt.

In Bezug auf ältere Menschen, deren Zugang zum Immobilienkredit angeblich durch die Umsetzung der WIKR erschwert wurde,[462] trifft § 4 Abs. 3 Satz 3 ImmoKWPLV die Regelung, dass es (nur) darauf ankommt, dass der/die Verbraucher*in während seiner/ihrer Lebenszeit den Kredit bedienen kann und dass der Im-

[459] Vgl. forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage A5, S. 6.
[460] Vgl. forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage A8, S. 10.
[461] Vgl. nur BT-Drucks. 16/1780, 42.
[462] Dazu *Omlor*, NJW 2017, 1633 m.w.N.

mobilienwert oder der Wert anderer als Sicherheiten dienender Vermögenswerte des/der Kreditnehmers*in hinreichende Gewähr für die Abdeckung der Verbindlichkeiten und der Verwertungskosten bieten. Nicht erforderlich ist also, dass der Kredit voraussichtlich bis zum Tod abbezahlt werden wird.[463]

Wie oben beschrieben waren Senior*innen infolge der Umsetzung der WIKR am stärksten von Kreditablehnungen betroffen. Ihr Kreditzugang wurde teilweise infolge der Nachjustierungen durch die ImmoKWPLV verbessert. 92 Prozent der Kreditinstitute, bei denen sich Kreditablehnungen infolge der ImmoKWPLV wieder reduzierten, benannten als die davon profitierende Gruppe die Senior*innen.[464]

Insgesamt scheint der Kreditzugang für Senior*innen aber **nach wie vor gegenüber anderen Altersgruppen erschwert** zu sein.

Ein Grund für die teilweise restriktive Haltung der Kreditinstitute liegt darin, dass Kreditinstitute Immobiliarkredite an Senior*innen weiterhin auf der Grundlage des Einkommens vergeben, aber nicht auf dessen Fortbestand über die Kreditlaufzeit vertrauen.[465] Die in § 4 Abs. 3 Satz 3 ImmoKWPLV vorgesehene Möglichkeit, das mögliche Versterben von Kreditnehmer*innen während der Vertragslaufzeit unberücksichtigt zu lassen, wenn der Immobilienwert oder der Wert anderer als Sicherheiten dienender Vermögenswerte des Darlehensnehmers hinreichende Gewähr für die Abdeckung der im Zusammenhang mit dem Immobiliar-Verbraucherdarlehensvertrag stehenden Verbindlichkeiten und eventuellen Verwertungskosten bietet, scheint nicht durchgehend angenommen zu werden.[466]

Der Kreditbedarf von Senior*innen für notwendige Instandhaltungsmaßnahmen oder einen barrierefreien Umbau wird dann stattdessen über Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge und unbesicherte Immobiliarkredite mit höherem Zins gedeckt.[467]

8.1.7.2 Selbständige

Eine weitere Gruppe, die infolge der Umsetzung der WIKR besonders betroffen war, sind die Selbständigen. Zum Teil ist dies darin begründet, dass Kreditinstitute bei Selbständigen in der Praxis Informationen und relevante Unterlagen der letzten drei Jahre anfordern. Dies verursacht insbesondere Existenzgründer*innen und jungen Selbständigen Schwierigkeiten.[468] Diejenigen Selbständigen, denen Kredit gewährt wurde, sind laut der forsa-Verbraucherbefragung überwiegend seit mehr als 10 Jahren selbständig. Der Anteil der weniger lang Selbständigen beträgt rund ein Drittel.[469]

Von der ImmoKWPLV profitierte diese Gruppe kaum. Nur 8 Prozent der Kreditinstitute, bei denen sich Kreditablehnungen infolge der ImmoKWPLV wieder reduzierten, führten Selbständige als Nutznießer*innen an.[470]

[463] Vgl. RefE ImmoKWPLV, 15.
[464] Vgl. forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage A9B, S. 12.
[465] Vgl. Leitfaden-Interview mit einem Interessenverband.
[466] Vgl. Leitfaden-Interview mit einem Interessenverband.
[467] Vgl. Leitfaden-Interview mit einem Interessenverband, vgl. auch oben Abschnitt 3.2.1.1.
[468] Vgl. Leitfaden-Interview mit einem Kreditinstitut.
[469] Vgl. forsa-Verbraucherbefragung, 29.10.2020, Frage D8B, S. 36.
[470] Vgl. forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage A9B, S. 12.

8.1.7.3 Befristet Beschäftigte und junge Erwachsene bzw. Familien

Auch die befristet Beschäftigten und junge Erwachsene bzw. Familien, die noch am Beginn ihrer Karriere sind, sich ein Familienheim aber schon jetzt aufbauen wollen, leiden weiterhin unter einem erschwerten Kreditzugang. Grund dafür ist offensichtlich die unsichere Prognose hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung, die dazu führt, dass Kreditgeber*innen sich vorrangig am gegenwärtigen Einkommen orientieren.[471] Auch hier **hat die ImmoKWPLV nur wenig Erleichterung gebracht**. Bei jungen, angehenden Familien sehen nur 23°Prozent der Kreditinstitute, die überhaupt Änderungen bei Kreditablehnungen verzeichnen, einen Rückgang und bei befristet Beschäftigten nur 15 Prozent.[472] Die Verbraucherverbände diagnostizierten bei den jungen, angehenden Familien allerdings eine Besserung des Kreditzugangs für diese Verbraucher*innengruppe.[473]

Die Schwierigkeiten der angesprochenen Verbraucher*innengruppen kommen in ihrem geringen Anteil an der Gesamtzahl der (erfolgreichen) Kreditnehmer*innen zum Ausdruck. Nach der forsa-Verbraucherbefragung waren 61 Prozent der Kreditnehmer*innen zum Zeitpunkt der Kreditbeantragung unbefristet angestellt. Lediglich 8 Prozent waren selbständig, jeweils 5 Prozent befristet angestellt und in Teilzeit beschäftigt und lediglich 2 Prozent in Elternzeit.[474]

8.1.7.4 Grenzpendler*innen

Fremdwährungskredite werden als eher risikoträchtig für Verbraucher*innen erachtet.[475] Hinzu kommen die speziellen Schutzvorschriften bei Fremdwährungsdarlehen und die Risiken für Kreditinstitute, die sich aus der Rechtsprechung des EuGHs[476] ergeben.[477] 45 Prozent der Kreditinstitute benannten Grenzpendler*innen als eine Gruppe von Verbraucher*innen, die besonders von Kreditablehnungen betroffen sind.[478] Daran hat auch die ImmoKWPLV nichts geändert.[479]

8.1.8 Bewertung

Dass die Prognoseentscheidung schwierig ist, ist unbestritten. Die derzeitige Bankenpraxis deutet nicht auf eine zu leichtfertige Kreditvergabe hin. Probleme werden vielmehr primär in Bezug auf den **Zugang zum Kredit** geäußert. Insofern ist natürlich zu berücksichtigen, dass es nach deutschem Recht kein Recht auf Kredit gibt, so dass Kreditinstitute nicht verpflichtet sind, allen Verbraucher*innen, die die gesetzlichen Kriterien erfüllen, einen Kredit zu geben. Sie sind berechtigt, vorsichtig zu agieren und Kreditanträge bei Unsicherheit abzulehnen. Bei zu vorsichtigem Agieren hinsichtlich der Gewährung eines Immobilienkredits besteht aller-

[471] Teilweise verlangen Anbieter wohl von Erwerbstätigen die letzte jährliche Rentenhochrechnung und legen diese der Prognose für das Renteneinkommen zugrunde, vgl. Leitfaden-Interview mit einem/einer Darlehensvermittler*in. Diese Rentenhochrechnung erhält man aber erst ab 27 Jahren.
[472] Vgl. forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage A9B, S. 12.
[473] Vgl. *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Fragen v1_6a und v1_8a, S. 5 f.
[474] Vgl. forsa-Verbraucherbefragung, 29.10.2020, Frage D8A, S. 35.
[475] Vgl. *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v2_2a, S. 10.
[476] Vgl. nur EuGH, 30.4.2014, Rs. C-26/13 - *Kásler*, ECLI:EU:C:2014:282; EuGH, 20.9.2017, Rs. C-186/16 - *Andriciuc*, ECLI:EU:C:2017:703; EuGH, 20.9.2018, Rs. C-51/17 - *Ilyés*, ECLI:EU:C:2018:750.
[477] Leitfaden-Interview mit einem Kreditinstitut.
[478] Vgl. forsa-Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage A8, S. 10.
[479] Vgl. forsa-Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage A9B, S. 12.

dings die Gefahr, dass Verbraucher*innen, die in einer „Kreditklemme“ stecken, insbesondere bei Notwendigkeit einer Anschlussfinanzierung, auf teurere Verbraucherkredite ausweichen müssen, die sie erst recht überfordern.

An **weitere gesetzgeberische Maßnahmen** könnte man denken, wenn die rechtlichen Rahmenbedingungen zu unnötigen Kreditablehnungen führten, weil sie aus Sicht der Kreditinstitute Risiken bergen. Auf diese Befürchtungen deuten auch die eher zögerlichen Angaben hin, die die Kreditinstitute in Bezug auf die Lösung für die Schwierigkeiten bei der Prognoseentscheidung gemacht haben. Den Höchstwert mit 16 Prozent erreichte der Vorschlag, größerer Beurteilungsspielräume zu schaffen, die das Risiko reduzieren, ohne dass dieser Vorschlag konkretisiert worden wäre. In eine ähnliche Richtung geht der Wunsch nach Dokumentationserleichterungen (6 Prozent). Mehr Einzelfallentscheidungen (9 Prozent) und Gespräche mit Kund*innen (8 Prozent), an denen Kreditinstitute freilich nicht gehindert sind, zielen auf eine Verbesserung der Entscheidungsgrundlage ab. Eine Konkretisierung der Rechtslage hielten 9 Prozent der Kreditinstitute für zielführend.[480]

Der **Nutzen** einer weiteren Konkretisierung der Rechtslage ist allerdings derzeit **nicht erkennbar**, nachdem der Gesetzgeber die Situation der Senior*innen mit der ImmoKWPLV deutlich verbessert hat. Bei den anderen Gruppen liegt es in der Natur der jeweiligen Lebenssituation, dass die zukünftige Entwicklung unsicher und die Prognose schwierig ist. Eine Absenkung der Standards würde das Überschuldungsrisiko dieser Gruppen wieder erhöhen und damit dem Grundanliegen der WIKR zuwiderlaufen.

Damit besteht derzeit diesbezüglich **kein weiterer gesetzgeberischer Handlungsbedarf**.

Eher beachtlich ist die Erkenntnis, dass rein standardisierte Verfahren, die die Besonderheiten des Einzelfalls nicht berücksichtigen, tendenziell dazu führen, dass die Kreditwürdigkeit von Verbraucher*innen **zu pessimistisch bewertet** wird. Die in der *iff*-Umfrage befragten Teilnehmer*innen wünschen sich deshalb überwiegend (75 Prozent) eine möglichst individuelle Berücksichtigung der Bonität des/der Kreditnehmers*in, dies gilt insbesondere für die Verbraucherverbände mit 85 Prozent und Schuldnerberater*innen mit 71 Prozent, entspricht aber auch der Auffassung von vier der sechs befragten Bankenverbände.[481]

An einer solchen **individuellen Berücksichtigung** sind die Kreditinstitute durch das geltende Recht nicht gehindert. Die Nichtberücksichtigung von Besonderheiten könnte allerdings durch § 2 Abs. 3 ImmoKWPLV befördert werden, indem das Abweichen von Standards den Begründungsaufwand und damit das Risiko, dass die Begründung in einem gerichtlichen Verfahren oder von der Bankenaufsicht als ungenügend angesehen wird, erhöhen.

Letztlich steht das Abstellen auf **Standards** auch im Widerspruch zur WIKR, die bei der KWP auf die konkreten Antragsteller*innen abstellt. Insofern wäre daran zu denken, das Regel-Ausnahme-Verhältnis umzukehren und den Rückgriff auf Standards nur zuzulassen, wenn sich aus der Situation der konkreten Antragsteller*innen keine Besonderheiten ergeben. Ein Mittelweg wäre ein Verfahren, bei dem Verbraucher*innen, denen eine Kreditablehnung droht, die Möglichkeit erhalten bleibt, bislang nicht berücksichtigte für sie positive Entwicklungen darzulegen. All dies könnten Verbraucher*innen, die derartige Besonderheiten aufweisen, wohl

[480] Vgl. forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage B2B, S. 26.
[481] Vgl. *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v3_4, S. 23.

aber auch dadurch erreichen, dass sie sich mit ihrem Kreditwunsch an ein Kreditinstitut wenden, das den Einzelfall von vornherein berücksichtigt, insbesondere an ihre Hausbank.

Schließlich bestünde die Möglichkeit, Kreditinstitute dazu anzuhalten, Verbraucher*innen, denen der gewünschte Kredit mangels positiven Ergebnisses der KWP nicht gewährt werden kann, ein Angebot über einen niedrigeren Kredit zu machen, bei dem die KWP positiv ausfiele. Auch insoweit ist allerdings zu berücksichtigen, dass Kreditinstitute nicht zur Kreditvergabe verpflichtet sind.

Weiterer gesetzgeberischer Handlungsbedarf ist deshalb diesbezüglich derzeit nicht festzustellen.

8.2 Mehrheit von Kreditnehmer*innen

8.2.1 Rechtliche Situation

Weder die Regelungen im BGB noch die ImmoKWPLV enthalten konkrete Hinweise darauf, wie die KWP bei einer Kreditnehmer*innenmehrheit (Ehegatt*innen, (eingetragene) Lebenspartner*innen, nichteheliche Lebensgemeinschaft, BGB-Gesellschaft, Erbengemeinschaft usw.) zu erfolgen hat. Unklar ist daher, ob es bei der KWP auf jeden einzelnen oder auf die Gesamtheit der Kreditnehmer*innen ankommt.

8.2.2 Tatsächliche Situation

Von den insgesamt 38 Prozent **Kreditgeber*innen**, die aufgrund der derzeitigen rechtlichen Lage noch Unsicherheiten in der Rechtsauslegung bei der KWP sehen, gehen 58 Prozent davon aus, dass diese bei der KWP für mehrere Kreditnehmer*innen bestehen.[482] Ausweislich der Leitfaden-Interviews handhaben die Kreditgeber*innen die KWP bei einer Mehrheit von Kreditnehmer*innen sehr unterschiedlich. Die „vorsichtige“ Variante besteht darin, nur den bonitätsstarken Kreditnehmer/die bonitätsstarke Kreditnehmerin in den Vertrag aufzunehmen, so dass auch nur diese/r Eigentümer*in wird. Teilweise werden beide aufgenommen, für den/die bonitätsschwache/n Partner*in aber keine oder sehr geringe Lebenshaltungskosten veranschlagt, sodass auch bei diesem die Bonität gewährleistet ist.[483] Die Stellung eines zweiten Kreditnehmers/einer zweiten Kreditnehmerin soll vor allem auch für bonitätsschwächere und vor allen für Senior*innen bedeutsam sein. Vielfach muss zumindest wohl ein/e Kreditnehmer*in jünger als 65 sein.[484]

Die **Verbraucher*innenseite** (69 Prozent der Verbraucherverbände) wünscht sich ein Abstellen auf den Haushalt bzw. die „Kreditnehmereinheit“ (Ehepaar, BGB-Gesellschaft etc.), nicht auf die einzelnen Kreditnehmer*innen.[485] Das steht im Zusammenhang damit, dass bei Abschluss des Immobiliar-Kreditvertrags laut forsa-Verbraucherbefragung bei 60 Prozent der Vertragsabschlüsse eine weitere Person als Kreditnehmer*in den Vertrag mitunterzeichnet hat.[486] Dabei war dies weit überwiegend der Wunsch des/der Kreditnehmer*in (71 Prozent), dass eine zweite Person den Immobiliarkredit unterzeichnet. Ob es sich dabei um Fälle handelt, in denen gemeinsames Eigentum erworben werden soll, sodass auch eine gemeinsame Kreditverpflichtung gewünscht wurde, lässt sich anhand der Befragungen nicht feststellen. Nur in 27 Prozent

[482] forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage D1B, S. 44.
[483] Leitfaden-Interview mit einem/einer privaten Darlehensnehmer*in, vgl. auch oben Abschnitt 3.2.3.3.
[484] Leitfaden-Interview mit einem Interessenverband, vgl. auch oben Abschnitt 3.2.3.3.
[485] Vgl. *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v3_10, S. 25.
[486] forsa, Verbraucherbefragung, 29.10.2020, Frage D3A, S. 30.

der Fälle ging das Verlangen einer Mitunterzeichnung vom Institut oder Kreditvermittler aus, um die Kreditwürdigkeit zu erhöhen.[487]

8.2.3 Bewertung

Dafür, dass bei der Prüfung auf jede/n einzelne/n Kreditnehmer*in abzustellen ist, spricht, dass nach §°421°BGB jede*r der Gesamtschuldner*innen dem/der Gläubiger*in gegenüber für den gesamten Kredit haftet und somit auch von jedem grundsätzlich die Darlehensrückzahlung ganz verlangt werden kann (§ 421 Satz 1 BGB). Solange nicht die gesamte Leistung der Kreditrückzahlung erbracht ist, bleiben alle Kreditnehmer*innen verpflichtet (§ 421 Satz 2 BGB).

Entscheidend gegen das Abstellen auf jede/n Einzelne/n spricht jedoch die Regelung des § 426 BGB. Danach hat der Gesetzgeber eine Ausgleichspflicht der Gesamtschuldner*innen im Innenverhältnis als „Pendant zum Wahlrecht des Gläubigers“ vorgesehen.[488] Das bedeutet, dass im Falle des Scheiterns der Kreditnehmer*innenmehrheit ggf. ein Innenausgleich erfolgt[489] und damit der Gesetzgeber für den Fall einer Gesamtschuldnerschaft bereits einen hinreichenden Schutz der Gesamtschuldner*innen vorgesehen hat.

Weder die §§ 505a ff. BGB oder die ImmoKWPLV noch die WIKR enthalten Angaben dazu, ob bei der KWP auf den/die einzelne*n Kreditnehmer*in oder die Kreditnehmer*innenmehrheit abzustellen ist. Derzeit besteht bzgl. dieser Frage daher eine unklare Gesetzeslage, die grundsätzlich zu einer Rechtsunsicherheit führt. Die EBA stellt im Entwurf ihrer entsprechenden Guidelines von 2020 hinsichtlich der KWP auf die Kreditnehmer*innenmehrheit und nicht auf den Einzelnen ab.[490] Entscheidend soll es auf die gemeinsame Rückzahlungsfähigkeit ankommen. Die Guidelines sollen grundsätzlich ab dem 30. Juni 2021 gelten. Die BaFin plant, die Guidelines in ihre Verwaltungspraxis zu übernehmen, indem sie diese nach der derzeit anstehenden Ergänzung der MaRisk[491] in diese zum 30. Juni 2022 integrieren wird.[492]

Die EBA-Guidelines sind jedoch – ebenso wie die MaRisk – „lediglich“ als Selbstbindung der Verwaltung zu verstehen und werden damit von der ganz h.M. als rechtlich unverbindlich angesehen.[493] Daran ändert auch der Umstand nichts, dass sie sich nicht nur an die nationalen Aufsichtsbehörden, sondern auch an die Finanzinstitute richten.[494] Jedenfalls sind aber die aufsichtsrechtlichen Guidelines für die Zivilgerichte nicht verbindlich.[495]

Daher besteht trotz der künftig geltenden EBA-Guidelines bzw. der künftigen Aufnahme in die MaRisk Rechtsunsicherheit bzgl. des Abstellens auf die Kreditnehmer*innenmehrheit bei der KWP. Deshalb stellt sich die Frage nach einem gesetzgeberischen Handlungsbedarf.

Gegen die Notwendigkeit entsprechender gesetzgeberischer Maßnahmen spricht jedoch schon die oben genannte tatsächliche Lage.[496] Immerhin sieht nur eine geringe Anzahl an Instituten Rechtsunsicherheiten in

[487] forsa, Verbraucherbefragung, 29.10.2020, Frage D3B, S. 31.
[488] *Heinemeyer,* in: MünchKommBGB, 8. Aufl., 2019, § 426 BGB Rn. 1.
[489] Vgl. *Buck-Heeb/Siedler*, BKR 2018, 269, 275.
[490] EBA, Final Report, Guidelines on loan origination and monitoring, EBA/GL/2020/06 vom 29. Mai 2020, Ziff. 5.2.1 Nr. 99 („joint repayment capacity of the borrowers“).
[491] Mindestanforderungen an das Risikomanagement, BaFin Rundschreiben 09/2017 (BA).
[492] EBA, Guidelines compliance table, EBA/GL/2020/06, Update: 19 March 2021.
[493] *Buck-Heeb*, WM 2021, 157, 161 m.w.N.
[494] Vgl. nur *Manger-Nestler*, Kreditwesen 2012, 38, 40.
[495] *Feldhusen*, in: BeckOGK, Stand: 15.3.2021, § 505e BGB Rn. 47; *Buck-Heeb*, WM 2020, 157, 162.
[496] Siehe oben bei 8.2.2.

diesem Punkt. Damit einhergehend wird derzeit schon in einer erheblichen Zahl an Kreditverträgen eine weitere Person als Kreditnehmer*in aufgenommen. Von Verbraucherseite werden zudem keine strukturellen Mängel beklagt, etwa, dass bestimmte Gruppen (Ehegatten, eingetragene Lebenspartnerschaften, nichteheliche Lebensgemeinschaften usw.) aufgrund einer auf den/die einzelne*n Darlehensnehmer*in abstelle KWP keinen Kredit erhalten haben.

Hinzu kommt, dass eine einheitliche gesetzgeberische Lösung für oder gegen das Abstellen auf die Darlehensnehmer*innenmehrheit zivilrechtlich von der konkreten Gruppe an Darlehensnehmer*innen (Ehegatten, eingetragene Lebenspartnerschaft, nichteheliche Lebensgemeinschaft, Erbengemeinschaft, BGB-Gesellschaft usw.) abhängen kann. Denn der nach § 426 Abs. 1 BGB vorgesehene Gesamtschuldnerausgleich im Innenverhältnis besteht nur dann nach Kopfteilen, wenn sich nicht aus den Umständen etwas anderes ergibt. Solche Umstände können sich aus Vertrag oder aus Gesetz ergeben.[497]

Damit geht es bei der Frage, ob im jeweiligen Fall bei der KWP auf den/die einzelne*n Kreditnehmer*in oder die gesamte Kreditnehmer*innenmehrheit abzustellen ist, um eine (richtlinienkonforme) Auslegung des Gesetzes,[498] die typischerweise durch die Rechtsprechung erfolgt. Dabei wird nicht nur der konkrete Einzelfall, sondern auch der Sinn und Zweck der WIKR, die Kreditnehmer*innen vor einer Überforderung zu schützen, sowie der Umstand, dass die WIKR kein „Kreditverhinderungsinstrument“ sein soll,[499] zu berücksichtigen sein.

Daher besteht hier **kein weiterer gesetzgeberischer Handlungsbedarf**.

8.3 Kreditwürdigkeitsprüfung bezüglich Garantiegeber*innen (z.B. Bürg*innen)?

Laut der *iff*-Umfrage sind in den Fällen finanzieller Überforderung häufig (64 Prozent) auch andere Familienangehörige betroffen. Darunter fallen neben weiteren Kreditnehmer*innen u.a. auch Bürg*innen.[500] Dies wirft die Frage auf, ob auch für Mithaftende, die nicht Kreditnehmer*innen sind, eine KWP vorgesehen werden sollte. Die EBA-Guidelines 2020 sehen bei Relevanz eine KWP des/der Garantiegebers*in vor.[501]

Dabei ist zunächst zu berücksichtigen, dass eine zur Grundschuld an der Immobilie hinzukommende zusätzliche Kreditsicherheit über eine Bürgschaft praktisch nur in wenigen Fällen erfolgt. So hat die forsa-Verbraucherbefragung ergeben, dass insgesamt nur 15 Prozent der Kreditnehmer*innen dem/der Kreditgeber*in überhaupt eine weitere Kreditsicherheit einräumen, wie etwa eine Bürgschaft, die Verpfändung von Sparguthaben oder Wertpapieren, die Abtretung von Ansprüchen aus einer Lebensversicherung etc.[502] Außerdem besteht für den Bürgen über die strenge Rechtsprechung des BGH zur Sittenwidrigkeit von Bürgschaften

[497] Zum Gesamtschuldnerausgleich bei Ehegatten, nichtehelichen Lebensgemeinschaften und der Gesellschaft etwa *Gehrlein*, in: BeckOK, Stand: 1.2.2021, § 426 BGB Rn. 8 ff.
[498] *Buck-Heeb/Siedler*, BKR 2018, 269, 275.
[499] *Knops*, in: BeckOGK, Stand: 1.1.2021, § 505a BGB Rn. 17 a.E.
[500] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v2_2b, S. 8.
[501] EBA, Final Report, Guidelines on loan origination and monitoring, EBA/GL/2020/06 vom 29. Mai 2020, Ziff. 5.2.1 Nr. 100: „If a loan agreement involves any form of guarantees from third parties, institutions should assess the level of protection provided by the guarantee, and if relevant, conduct a creditworthiness assessment of the guarantor, applying the relevant provisions of these guidelines, depending on whether the guarantor is a natural person or an enterprise.“
[502] forsa, Verbraucherbefragung, 29.10.2020, Frage B3, S. 12.

naher Familienangehöriger ein hinreichender Schutz vor finanzieller Überforderung.[503] Es sind **keine weiteren gesetzgeberischen Maßnahmen** erforderlich.

Die genannte strenge Rechtsprechung des BGH gilt auch dann, wenn eine Mithaftung aus dem Vertrag eines Dritten übernommen wird.[504] Auch in diesem Fall besteht daher keine Notwendigkeit **weiterer gesetzgeberischer Maßnahmen**.

8.4 Relevanz des Werts der Immobilie

8.4.1 Rechtliche Situation

In Umsetzung von Art. 18 Abs. 3 WIKR darf die KWP gemäß § 505b Abs. 2 Satz 3 BGB (ebenso § 18a Abs. 2 Satz 3 KWG) grundsätzlich[505] nicht hauptsächlich darauf gestützt werden, dass der Wert der Wohnimmobilie den Kreditbetrag übersteigt, oder auf die Annahme, dass der Wert der Wohnimmobilie zunimmt. Im Hinblick auf die Immobilienbewertung enthält § 505c BGB (ebenso § 18a Abs. 7 KWG) in Umsetzung von Art. 19 WIKR besondere Pflichten der Kreditgeber*innen.

Nicht konkretisiert ist, wie bzw. wann Wertsteigerungen berücksichtigt werden können. Erwägungsgrund Nr. 56 WIKR bleibt vage, wenn betont wird, der Schwerpunkt der Beurteilung solle auf die Leistungsfähigkeit des/der Verbrauchers*in gelegt werden. Hintergrund ist, dass es entscheidend darauf ankommen soll, dass der/die Verbraucher*in seine/ihre Verpflichtungen wahrscheinlich erfüllen kann.[506] § 4 Abs. 2 Satz 2 ImmoKWPLV ergänzt die gesetzliche Regelung nur dahingehend, dass der Wert einer Wohnimmobilie nur als „zusätzliches Merkmal“ zu anderen Faktoren, auf die die Prüfung hauptsächlich gestützt wird, berücksichtigt werden darf, wenn sich das Darlehen auf diese Wohnimmobilie bezieht. Im Schrifttum wird § 505b Abs. 2 Satz 3 BGB teilweise so verstanden, dass sich die Bejahung der Kreditwürdigkeit „überwiegend, d.h. zu mehr als der Hälfte“, auf andere Faktoren stützen muss.[507]

Eine Ausnahme bzgl. der Wertberücksichtigung sieht Art. 18 Abs. 3 WIKR für Kreditverträge vor, die zum Bau oder zur Renovierung der Wohnimmobilie dienen. Diese Ausnahme hatte der deutsche Gesetzgeber zunächst nicht dezidiert vorgesehen, dies aber in § 505b Abs. 2 Satz 3 BGB mit dem Finanzaufsichtsrechtergänzungsgesetz nachgeholt.[508] Damit können Wertsteigerungen aufgrund der geplanten Baumaßnahmen bei der Prüfung der Kreditwürdigkeit berücksichtigt werden (vgl. auch § 5 ImmoKWPLV). Zum Teil wird angenommen, dass Erwägungsgrund Nr. 55 WIKR darauf hindeute, dass der Wortlaut des Art. 18 Abs. 3 WIKR einschränkend dahingehend zu verstehen sei, dass er sich lediglich auf den Ausbau und die Renovierung der Wohnimmobilie beziehe, nicht hingegen auf den Neubau.[509]

---

[503] Vgl. BGH, 15.11.2016 – XI ZR 32/16, NJW-RR 2017, 241 Rn. 20; BGH, 19.2.2013 – XI ZR 82/11, NJW 2013, 1534; BGH, 24.11.2009 – XI ZR 331/08, BKR 2010, 63; Staudinger/*Stürner* (2020), § 765 BGB Rn. 177; *Madaus*, in: BeckOGK, Stand: 1.12.2020, § 765 BGB Rn. 90 ff. jeweils m.N. aus der st. Rspr.

[504] Staudinger/*Stürner* (2020), § 765 BGB Rn. 177 m.N. aus der st. Rspr. (Sicherungsmitschuld); BGH, 15.11.2016 – XI ZR 32/16, NJW-RR 2017, 241 ff. (Mithaftung); *Stürner*, in: Jauernig, 18. Aufl., 2021, vor § 414 BGB Rn. 3 (Schuldmitübernahme).

[505] Zur Ausnahme bei Kreditverträgen zum Bau oder zur Renovierung der Wohnimmobilie siehe unten bei 4.c).

[506] Vgl. BT-Drucks. 18/5922, 99 sowie BT-Drucks. 18/10935, S. 39; vgl. auch *Rott*, BKR 2015, 9, 10; *Buck-Heeb*, BKR 2015, 177, 181.

[507] *Knops*, in: BeckOGK, Stand: 1.9.2020, § 505b BGB Rn. 26.

[508] *Buck-Heeb*, WM 2017, 1329, 1331.

[509] So *Omlor*, NJW 2017, 1633, 1636; *Möller*, in: BeckOK, Stand: 1.8.2020, § 505b BGB Rn. 4; a.A. *Feldhusen*, WM 2019, 97, 104; *Knops*, in: BeckOGK, Stand: 1.9.2020, § 505b BGB Rn. 32.

8.4.2 Tatsächliche Situation bezüglich der Berücksichtigung der Wertsteigerung

Ausweislich der Leitfaden-Interviews berücksichtigen die Anbieter Wertsteigerung tendenziell eher nicht.[510] Bestätigt wird dies durch die forsa-Bankenbefragung, wonach bei der KWP Wertsteigerungen der Immobilie von den Kreditinstituten zu 66 Prozent (bei der Möglichkeit von Mehrfachnennungen) nicht berücksichtigt werden.[511] Eine Berücksichtigung für den Neubau sahen 12 Prozent vor, wohingegen 29 Prozent der Kreditinstitute eine Berücksichtigung für den Ausbau bzw. eine Modernisierung und 24 Prozent für Renovierungen bzw. Instandhaltungsarbeiten bejahen.[512] Von denjenigen, die eine Wertsteigerung der Immobilie bei der KWP berücksichtigen, sehen dies 24 Prozent als Ausgleich für schwankendes Einkommen und 9 Prozent als Ausgleich für geringes Einkommen vor. Von 29 Prozent wurde die Wertsteigerung im Rahmen des Vermögens berücksichtigt, von 12 Prozent als Sicherheitenwert und 6 Prozent als Entscheidungsgrundlage für die Konditionen.[513]

Ausgehend von dieser faktischen Lage, wurde in der *iff*-Umfrage im Hinblick auf die Rolle, die der Immobilienwert in der KWP spielen sollte, die Berücksichtigung des Immobilienwertes von allen Teilnehmern zusammen zu 25 Prozent insbesondere für Senior*innen, angehende Familien und Selbständige/Freiberufler*innen und damit für Gruppen für sinnvoll erklärt, die aufgrund geringer, schwankender oder unsicherer zukünftiger Einkünfte eine geringere Bonität aufweisen.[514] Ferner wurde von den Teilnehmer*innen zu 23°Prozent die Berücksichtigung des Immobilienwerts als Ausgleich für schwankendes Einkommen und zu 17 Prozent als Ausgleich für geringes Einkommen für sinnvoll erklärt.[515]

Im Einzelnen gibt es aber im Hinblick darauf, wie die Umfrageteilnehmer*innen die Rolle der Immobilienbewertung in der KWP sehen, divergierende Ansichten. Die Schuldnerberatung und die Verbraucherverbände sprachen sich (bei der Möglichkeit von Mehrfachnennungen) zu 25 Prozent (Schuldnerberatung) bzw. zu 8°Prozent (Verbraucherverbände) dafür aus, dass der Immobilienwert gar nicht berücksichtigt werden sollte.[516]

Die *iff*-Umfrage ergab zudem, dass diejenigen, die sich für eine Berücksichtigung der Wertsteigerung aussprachen, dies für den Ausbau bzw. die Modernisierung (56 Prozent, bei der Möglichkeit von Mehrfachnennungen) und für Renovierungen/Instandhaltungsmaßnahmen (49 Prozent) annahmen. 28 Prozent der Teilnehmer*innen teilten mit, diese sollte auch im Falle eines Neubaus bei der KWP berücksichtigt werden, während 21 Prozent keine Angaben machten und 13 Prozent mit „nichts davon“ antworteten.[517]

Die Institute stellen überwiegend nur auf das Einkommen bzw. die Liquidität ab, d.h. weniger auf den Wert der Immobilie und mithin auch nicht auf etwaige Wertsteigerungen. Begründet wird dies damit, dass die KWP im Zivilrecht der Liquiditätssicherung diene.[518] Der Immobilienwert spiele derzeit mehr aus Gründen des Eigeninteresses und des bankaufsichtsrechtlichen Ausfallrisikos eine Rolle.[519] Die Verbraucherseite

[510] Leitfaden-Interview mit einem Interessenverband, vgl. auch oben Abschnitt 3.2.3.4.
[511] forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage B8A, S. 35.
[512] forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage B8A, S. 35.
[513] forsa, Bankenbefragung 15.01.2021, Frage B8B, S. 36.
[514] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v2_8a, S. 13.
[515] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v2_8a, S. 13.
[516] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v2_8a, S. 13.
[517] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v2_9, S. 14.
[518] Leitfaden-Interview mit einem Interessenverband, vgl. auch oben Abschnitt 3.2.3.4.
[519] Leitfaden-Interview mit einem Interessenverband, vgl. auch oben Abschnitt 3.2.3.4.

würde sich hingegen die Berücksichtigung von Wertsteigerungen wünschen, sowohl mit Blick auf den Ausbau als auch den Neubau.[520] Ein Verband schlägt laut *iff*-Umfrage vor, Wertsteigerungen im Falle eines Neubaus sollten erst nach 5 Jahren berücksichtigt werden.[521]

Einerseits sind die Wertsteigerungen schwer zu prognostizieren und zu bewerten. Andererseits scheint es derzeit teils Probleme im Kreditzugang zu geben, wenn nach Erstfinanzierung wegen Instandhaltung/Modernisierung weiterer Finanzierungsbedarf entsteht. Bei einem solchen Bedarf erhalten Verbraucher*innen vielfach ein Allgemein-Verbraucherdarlehen oder einen unbesicherten Immobilienkredit, da Darlehenserhöhungen selten gewährt werden.[522] Hier könnte ggf. die Einbeziehung der Wertsteigerungen für den Kreditzugang hilfreich sein.

8.4.3 Tatsächliche Situation bezüglich der Beleihungswertermittlung

Die Leitfaden-Interviews ergaben, dass in der Praxis bei der KWP wohl für die Wertermittlung zunächst als Wert der Immobilie der Kaufpreis zugrunde gelegt wird. Durch in der Banken-Software hinterlegte Immobilienwerte wird die Angemessenheit des Kaufpreises überschlägig ermittelt und ein Sicherheitszuschlag genommen. Sofern oberhalb des Werts von 400.000 Euro ein Gutachten nach § 24 BelWertV zu erfolgen hat, ergibt dies i.d.R. einen geringeren Wert.[523]

Die Verbraucherseite äußerte in den Leitfaden-Interviews, dass der derzeitige Wert von 400.000 Euro für die erleichterte Bewertung der Immobilie nach § 24 BelWertV in Anbetracht der gestiegenen Immobilienpreise, insbesondere in Ballungszentren, zu gering angesetzt sei.[524] Laut forsa-Verbraucherbefragung liegt der Kaufpreis einer Immobilie überwiegend bei 100.000–200.000 Euro (30 Prozent), gefolgt von 300.000–500.000 Euro (21 Prozent) und 200.000–300.000 Euro (18 Prozent).[525]

Der Schlussfolgerung, dass der Schwellenwert insbesondere durch die gerade in Großstädten steigenden Immobilienpreise und damit auch der höheren Finanzierungskosten zu niedrig ist, stimmen laut *iff*-Umfrage die meisten Kreditinstitute zu.[526] Insofern könnte eine Anhebung des Werts zu erwägen sein. Der Vorteil für die Verbraucher*innen läge darin, dass eine unnötige Kreditverteuerung vermieden wird. Die ab dem Schwellenwert erforderlichen externen Gutachter*innen sind vielfach teuer, werden auf die Kreditkosten umgelegt und können den Kreditvergabeprozess verlangsamen.

Laut forsa-Bankenbefragung wird bei einem Kleinkredit unterhalb des Werts von 400.000 Euro der Immobilienwert überwiegend durch eigene Gutachter*innen (zu 88 Prozent) und durch die im System des Kreditinstituts hinterlegten Werte (zu 51 Prozent) ermittelt.[527] Im Rahmen der Frage, auf welche Weise für Kleindarlehen i.S. des § 24 BelWertV eine Bewertung erfolgen sollte, sprachen sich in der *iff*-Umfrage 45 Prozent für

[520] Leitfaden-Interview mit einer Verbraucherzentrale, vgl. auch oben Abschnitt 3.2.3.4.
[521] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v2_9, S. 14 (unter „Sonstiges“ im Freitextbereich), vgl. Annex III, 6. *iff*, Befragung der Verbraucherverbände, Bankenverbände, Schuldnerberatungsstellen und Verbände der Kreditvermittler, Verschriftlichung.
[522] Leitfaden-Interview mit einem Interessenverband, vgl. auch oben Abschnitt 3.2.3.4.
[523] Leitfaden-Interviews mit zwei Darlehensvermittler*innen, vgl. auch oben Abschnitt 3.2.3.4.
[524] Leitfaden-Interview mit einer Verbraucherzentrale, vgl. auch oben Abschnitt 3.2.3.4.
[525] forsa, Verbraucherbefragung, 29.10.2020, Frage C2, S. 14.
[526] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v2_11, S. 15.
[527] forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage B9, S. 37.

den Einsatz externer Gutachter*innen aus, 40 Prozent für im System des Kreditinstituts hinterlegte Immobilienwerte, 30 Prozent für den Einsatz eigener Gutachter*innen, 25 Prozent für die Zugrundelegung des Kaufpreises und 5 Prozent für Gutachten der Kreditnehmer*innen.[528]

Kreditvermittler*innen berichteten in den Leitfaden-Interviews, dass Kreditinstitute die besicherten Immobilien bankaufsichtsrechtlich nur alle 10 Jahre in ihrem Wert neu ermitteln dürfen.[529] Dies führt für den/die bisherigen Kreditgeber*in zu einer Benachteiligung, weil dann anders als es ein/e neuer/neue Kreditgeber*in tun könnte, bei einem neuen Kreditbedarf nicht der während der bisherigen Kreditlaufzeit i.d.R. erheblich gestiegene Immobilienpreis zugrunde gelegt werden darf. Zu erwägen sein können auch hier Erleichterungen bei der KWP, von denen Kreditnehmer*innen dann letztlich bzgl. des Kreditzugangs und der Kreditkonditionen profitieren. Auch teilte im Leitfadeninterview ein/e Kreditvermittler*in mit, dass einige Kreditinstitute von vornherein die Finanzierung einer Immobilie aus der Zwangsversteigerung ablehnen, weil das Risiko der Bausubstanz nicht einschätzbar ist und sie sich nicht auf den in der Zwangsversteigerung ermittelten Wert verlassen wollen.[530]

8.4.4 Weiterer gesetzgeberischer Handlungsbedarf

Trotz des oben genannten Befunds und der Tatsache, dass die forsa-Bankenbefragung praktische Unsicherheiten im Rahmen der KWP auch dahingehend offengelegt hat, wie Wertsteigerungen berücksichtigt werden dürfen, insbesondere, wenn der Kreditvertrag zum Bau oder zur Renovierung der Wohnimmobilie dient,[531] ist dennoch kein gesetzgeberischer Handlungsbedarf festzustellen.

In Bezug auf die **Berücksichtigung der Wertsteigerung** der Wohnimmobilie bei der KWP wird eine solche auf tatsächlicher Ebene vor allem dann als relevant angesehen, wenn es um einen Ausbau bzw. eine Modernisierung oder eine Renovierungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahme geht. Das BGB sowie die ImmoKWPLV sehen hierzu grundsätzlich hinreichende Regelungen vor. Eine weitere Konkretisierung des Begriffs „nicht hauptsächlich“ bzgl. der Berücksichtigung des Immobilienwerts in § 505b Abs. 2 Satz 3 BGB oder des Begriffs „zusätzliches Merkmal“ (§ 4 Abs. 2 Satz 2 ImmoKWPLV) ist nicht notwendig. Die Auslegung dieses unbestimmten Rechtsbegriffs sollte vielmehr der Rechtsprechung überlassen werden.

Allenfalls könnte der Gesetzgeber klarstellen, ob er mit dem in § 505b Abs. 2 Satz 3 BGB verwendeten Begriff „Bau“ auch den Neubau und nicht nur den Ausbau von Wohnimmobilien unter die Privilegierung gestellt sieht. Da dies jedoch – sofern man hier angesichts des klaren Wortlauts der Norm sowie von Art. 18 Abs. 3 WIKR („Bau“) unter Berufung auf die abweichende Übersetzung in Erwägungsgrund Nr. 55 WIKR mit „Ausbau“ überhaupt Unklarheiten annehmen will – allenfalls eine Frage der richtlinienkonformen Auslegung der Norm betrifft, sollte dieser Punkt ebenfalls der Rechtsprechung überlassen bleiben. Eklatante, ein gesetzgeberisches Vorgehen erforderlich machende Nachteile für die Verbraucher*innen sind ausweislich der oben genannten tatsächlichen Situation nicht zu erkennen.

Es sind daher hier derzeit **keine weiteren gesetzgeberischen Maßnahmen** erforderlich.

[528] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v2_10, S. 14.
[529] Leitfaden-Interview mit einem/einer Darlehensvermittler*in, vgl. auch oben Abschnitt 3.2.3.4.
[530] Leitfaden-Interview mit einem/einer Darlehensvermittler*in, vgl. auch oben Abschnitt 3.2.3.4.
[531] forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage D1B, S. 44.

9 Gerichtsverfahren/Beschwerden

9.1 Tatsächliche Situation

Die Datenbanken zeigen **keine gerichtlichen Entscheidungen** zur mangelhaften Durchführung der KWP an. Hinzu kommt, dass laut der *iff*-Umfrage in der Beratungspraxis der Verbraucherverbände nur **wenige Beschwerden** (8 Prozent) bzgl. einer mangelhaften KWP vorkamen. 54 Prozent der Verbände berichteten (bei der Möglichkeit von Mehrfachnennungen), keine Beschwerden im Hinblick auf Zugangsproblemen in ihrer Beratungspraxis zum Inhalt zu haben. 46 Prozent der Verbraucherverbände gaben an, es gebe keine Beschwerden zu mangelhafter KWP. Wiederum 46 Prozent berichteten, dass sie keines der beiden in ihrer Praxis zum Inhalt haben.[532] Bestätigt wird das durch die Antworten zu der Frage, ob sich die Verbraucherverbände seit Umsetzung der WIKR wegen mangelhafter KWP an den/die Kreditgeber*in oder eine Ombudsstelle gewandt haben. 75 Prozent antworteten hierauf mit „Nein“, 8 Prozent mit „Sonstiges“ und 17 Prozent machten keine Angaben.[533]

In der Praxis sind insofern so gut wie keine Verstöße gegen die Pflicht zur KWP i.S. des § 505d BGB geltend gemacht worden.

9.2 Bewertung

Angesichts dieses Befunds fragt sich, ob sich die Verbraucher*innen außergerichtlich auf die fehlende oder mangelhafte KWP berufen und hier eine Einigung erzielt haben. Das lässt sich ausweislich der forsa-Befragungen und der *iff*-Umfrage nicht verifizieren und entspricht auch nicht der Erfahrung etwa im Hinblick auf die unwirksamen Widerrufsklauseln in Verbraucherdarlehensverträgen.

Vielmehr ist im Hinblick auf die oben genannte tatsächliche Situation zu beachten, dass sich die Frage, ob die KWP hinreichend war, regelmäßig erst dann stellt, wenn der Kredit notleidend geworden ist. Der Markt hat sich seit Schaffung der den Verbraucherschutz intendierenden KWP durch die WIKR insgesamt positiv entwickelt. Insbesondere war eine generelle Wertsteigerung bzgl. Immobilien, v.a. in Ballungsräumen, zu verzeichnen.[534] Ein weiterer Faktor, der zu dem oben genannten Befund beiträgt, ist die aktuelle und seit dem Inkrafttreten der Bestimmungen zur KWP bestehende Niedrigzinsphase, die Kredite relativ „günstig“ sein lässt.

Erst bei Änderung dieser Parameter, etwa durch ein Sinken der Immobilienwerte oder eine Steigerung der Zinsen, im Hinblick auf die zahlreichen wirtschaftlichen Folgen der **Covid-19-Pandemie**,[535] könnten möglicherweise zahlreiche Immobiliarkredite für die Kreditnehmer*innen notleidend werden. Daher handelt es sich bei den nur geringen Beschwerden und dem Nichtvorliegen von Rechtsprechung und damit von Gerichtsverfahren um eine aktuelle und strukturelle Gegebenheit, die sich jederzeit ändern kann.

Hinzu kommen die in der *iff*-Umfrage geäußerten Bedenken der Verbraucherverbände, wonach es für Verbraucher*innen schwierig sei, zu erkennen, wann ein Kreditinstitut gegen die gesetzlichen Pflichten zur KWP

[532] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v2_1b, S. 7.
[533] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage 2_15, S. 19.
[534] Vgl. Abschnitt 4.3.5.1.
[535] Siehe oben Abschnitt 5.3.4.

zum Nachteil der Kund*innen verstoßen hat. Regelmäßig werden die Faktoren, die zu einer Kreditgewährung geführt haben, nicht dezidiert dargelegt.[536]

Insofern ist das finanzielle Interesse der Verbraucher*innen, aus den Sanktionen der KWP einen „weiteren Widerrufsjoker“ zu machen, derzeit gering. Soweit Kreditnehmer*innen in einer finanziellen Überforderungssituation die Schuldnerberatung aufsuchen, ist diese auch ausweislich der *iff*-Umfrage vor allem geprägt durch eine Konsumentenfinanzierung (68 Prozent) oder durch andere abgeschlossene Finanzprodukte (54 Prozent), und nicht durch eine Immobilienfinanzierung.[537] Bei einer notleidenden Immobilienfinanzierung werden ausweislich der *iff*-Umfrage von den Befragten als Ursache vor allem unvorhersehbare Ereignisse bezogen auf das Einkommen/Ausgaben (Arbeitslosigkeit, Scheidung, Krankheit) genannt. Erst dann wird ein zu knapp bemessener Spielraum genannt (63 Prozent, bei der Möglichkeit einer Mehrfachnennung). Auf die Immobilie bezogene Ereignisse bestehen zu 31 Prozent (z.B. Leerstand des Mietobjekts/Zahlungsrückstände des Mieters/unerwartete, zusätzliche Baukosten und Insolvenz des Bauträgers).[538]

9.3 Weiterer gesetzgeberischer Handlungsbedarf

Da bislang Erfahrungswerte aus der Rechtsprechung zu notleidenden Krediten und einer damit möglicherweise verbundenen unzureichenden KWP fehlen, lässt sich derzeit nicht abschätzen, wie häufig sich die Prognoseentscheidung des Kreditinstituts als unzutreffend herausgestellt hat. Keine Hinweise gibt es daher darauf, ob fehlerhafte Prognoseentscheidungen auf eine unzureichende KWP oder auf nicht hinreichende gesetzliche Vorgaben zurückzuführen sind.

Dennoch könnte ein gesetzgeberischer Handlungsbedarf hinsichtlich einer Konkretisierung **in Bezug auf die Rechtsfolgen** einer fehlerhaften KWP zu erwägen sein. Immerhin ergibt die *iff*-Umfrage, dass für 54 Prozent der Befragten die Rechtsfolgen einer fehlerhaften KWP derzeit ungeklärt sind.[539] Das bezieht sich z.B. auf die Frage, ob ein reduzierter Zins in Kombination mit einer Rückabwicklung ohne Vorfälligkeitsentschädigung möglich ist. Umfasst hiervon ist auch die in der wissenschaftlichen Diskussion umstrittene Frage, 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.[540] In § 505d BGB ist kein Hinweis auf das Verhältnis dieser Regelung zum deliktischen Schadensersatzrecht enthalten.

Allerdings bedeutet der Umstand von einer Präzisierung der Rechtsfolgenanordnung abzusehen, letztendlich für die Verbraucher*innen keinen (prozessualen) Nachteil. In § 505d BGB sind die wesentlichen Rechtsfolgen dezidiert benannt. Die Rechtsunsicherheit bzgl. eines Anspruchs auf Schadensersatz besteht weniger auf Seiten der Verbraucher*innen als vielmehr vor allem auf Seiten der Kreditinstitute. Die bestehende Un-

[536] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v3_3, S. 22 (im Freitext), vgl. Annex III, 6. *iff*, Befragung der Verbraucherverbände, Bankenverbände, Schuldnerberatungsstellen und Verbände der Kreditvermittler, Verschriftlichung.
[537] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v2_1c, S. 8.
[538] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v2_1a, S. 9.
[539] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v3_3, S. 22.
[540] Dazu etwa *Buck-Heeb*, NJW 2016, 2065, 2068; *Feldhusen*, NJ 2016, 182, 185; *Harnos*, JZ 2017, 552, 555; *Bartlitz*, ZIP 2020, 1337 ff.

klarheit könnte mit einer gesetzlichen Präzisierung beseitigt werden. Gleichzeitig ist mit einer solchen Unsicherheit aber auch ein gewisses „Drohpotenzial“ hinsichtlich möglicherweise bestehender weitgehender Rechtfolgen enthalten.

Dieser Aspekt könnte gegen die Notwendigkeit weiterer gesetzgeberischer Maßnahmen im Hinblick auf die Rechtsfolgen einer fehlerhaften KWP sprechen. Zudem handelt es sich hierbei um einen Punkt, der typischerweise von der Rechtsprechung zu klären ist. Auch weil es derzeit – soweit ersichtlich – noch keine Gerichtsverfahren bzw. Urteile im Hinblick auf eine mangelhafte KWP gibt, sollte der Komplex der Rechtsfolgen weiter beobachtet werden.

Gegenwärtig besteht diesbezüglich jedoch **kein weiterer gesetzgeberischer Handlungsbedarf** im Hinblick auf die hier zu untersuchende „Entwicklung im Bereich der Kreditwürdigkeitsprüfung“.

10 Immobilienverzehrkredite

10.1 Tatsächliche Situation

Ein Immobilienverzehrkredit, auch Umkehrkredit oder reverse mortgage genannt, gibt Immobilieneigentümern mit niedrigem sonstigen Vermögen und geringen Alterseinkünften bzw. geringer Rente die Möglichkeit, die Immobilie zu verwerten, ohne dass das Wohneigentum aufgegeben werden muss. Das ist auch ein Vorteil im Vergleich zur Leibrente, bei der das Eigentum an der Immobilie mit Vertragsschluss auf den Leibrentenzahler übertragen wird.[541]

Immobilienverzehrkredite haben vor allem in den USA, aber auch im Vereinigten Königreich, Irland und Spanien schon erhebliche Bedeutung erlangt.[542] Sie können sowohl zur Aufbesserung der Altersbezüge als auch zum altersgerechten Umbau der Wohnung dienen.[543] Ausweislich der Leitfaden-Interviews besitzen Senior*innen teils aufgrund geringer Rente einen Liquiditätsbedarf für die gesteigerten Bedürfnisse der Lebenshaltung, den barrierefreien Umbau oder die Pflege. Insbesondere Selbständige haben häufig nur eine Immobilie als Altersvorsoge und erhalten keine sonstigen Renteneinkünfte.[544]

Dennoch hat sich der Immobilienverzehrkredit am Markt weder für Anbieter noch Verbraucher*innen durchgesetzt. Auf der **Angebotsseite** stellt sich dies folgendermaßen dar: 98 Prozent der Kreditinstitute bieten laut forsa-Bankenbefragung keine solchen Kredite an.[545] Vergleichbar damit antworteten im Rahmen der *iff*-Umfrage 67 Prozent der befragten Bankenverbände mit „Nein“, 0 Prozent mit „Ja“, wobei insgesamt 33 Prozent keine Angaben machten.[546] Auch wenn damit kein entsprechendes signifikantes Angebot festzustellen ist, fragt sich dennoch, ob und unter welchen Bedingungen solche Verträge für bestimmte Gruppen von Verbraucher*innen eine Alternative zu einem Immobiliar-Verbraucherdarlehensvertrag darstellen können.

[541] Unzutreffend daher *Nietsch*, in: Erman, BGB, 16. Aufl., 2020, § 491 BGB Rn. 32.
[542] *Schürnbrand/Weber*, in: MünchKommBGB, 8. Aufl., 2019, § 491 BGB Rn. 91; siehe schon *Reifner/Clerc-Renaud/Pérez-Carrillo/Tiffe/Knobloch* (*iff* e.V.), Study on Equity Release Schemes in the EU, Part II: Country Reports, 2009, Project No MARKT/2007/23/H, S. 3 ff.
[543] *Pöschke*, in: Prütting/Wegen/Weinreich, BGB, 15. Aufl., 2020, § 491 BGB Rn. 39.
[544] Vgl. oben Abschnitt 3.2.6.
[545] forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage C1, S. 41.
[546] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v4_1, S. 27.

Auf der **Nachfrageseite** finden rund 23 Prozent der im Rahmen der forsa-Verbraucherbefragung gefragten Kreditnehmer*innen ab 60 Jahren einen Immobilienverzehrkredit interessant und haben ggf. auch einen Kreditbedarf. 6 Prozent machten diesbezüglich keine Angaben. Dagegen kennen 38 Prozent der Teilnehmer*innen diese Kredite nicht und finden sie auch nicht interessant, 33 Prozent kennen sie, finden sie aber nicht interessant.[547] Vergleichbar ist das Ergebnis der *iff*-Umfrage, wo die Schuldnerberater*innen und Verbraucherverbände gefragt wurden, ob bei ihnen in der Beratung Kund*innen mit einem Immobilienverzehrkredit „aufgelaufen“ sind. 29 Prozent antworteten mit „vereinzelt“, 2 Prozent mit „teilweise“, 7 Prozent machten keine Angaben und 61 Prozent antworteten mit „nie“.[548]

Hinsichtlich des **Bedarfs** von Senior*innen, ab dem Eintritt in die Rente eine vorhandene Immobilie, z.B. für die Lebenshaltung, Instandhaltung oder eine Modernisierung, in liquides Vermögen umzuwandeln, wurde dieser in der *iff*-Umfrage überwiegend als teilweise (31 Prozent) oder als häufig (15 Prozent) eingeschätzt. Nur zu einem geringen Teil wurde davon ausgegangen, dass ein Bedarf selten (21 Prozent) oder nie (2 Prozent) vorhanden ist. 31 Prozent machten keine Angaben.[549]

Weitergehend wurden Immobilienverzehrkredite insgesamt zu 46 Prozent als eine sinnvolle (23 Prozent) oder teils sinnvolle (23 Prozent) Alternative für Senior*innen mit fehlender Liquidität, aber vorhandenem Immobilienvermögen betrachtet.[550] In diesem Zusammenhang wurde aber auf das Erfordernis einer umfassenden, unabhängigen und neutralen Aufklärung der Verbraucher*innen hingewiesen.[551] Zudem wird die vertragliche Ausgestaltung als entscheidend angesehen.[552]

Als tatsächlicher Befund festzustellen war daher eine Diskrepanz zwischen der Nachfrage und dem Bedarf an Immobilienverzehrkrediten auf der einen und dem Angebot auf der anderen Seite. Als Grund für das nur sehr geringe Angebot an Immobilienverzehrkrediten nannten die Bankenverbände in der *iff*-Umfrage, dass die Kosten-Nutzen-Relation für Verbraucher*innen nicht attraktiv sei.[553] Selbst wenn man dies als richtig unterstellt, bleibt die Frage, ob die Kosten-Nutzen-Relation (auch) für die Institute nicht attraktiv ist, sodass (auch) aus diesem Grund ein entsprechendes Angebot unterbleibt. Anders als in den USA, wo solche Verträge weit verbreitet sind, werden Immobilienverzehrkredite in Deutschland nicht staatlich gefördert. Durch eine staatliche Absicherung wird den Kreditinstituten hingegen in anderen Ländern das Risiko genommen, dass die verbleibende Lebenszeit des/der Kreditnehmers*in länger als veranschlagt ist.[554]

10.2 Rechtliche Situation

Angesichts der festgestellten tatsächlichen Situation stellt sich die Frage nach Defiziten und einem weiteren gesetzgeberischen Regelungsbedarf. Die WIKR hat Immobilienverzehrkredite ausdrücklich aus ihrem Anwendungsbereich ausgeschlossen.[555] Als Grund wird u.a. angeführt, eine Prüfung der Kreditwürdigkeit

[547] forsa, Verbraucherbefragung, 29.10.2020, Frage F3, S. 48.
[548] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v4_1a, S. 26.
[549] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v4_3, S. 27.
[550] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v4_4, S. 28.
[551] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v4_5, S. 28 (im Freitextbereich), vgl. Annex III, 6. *iff*, Befragung der Verbraucherverbände, Bankenverbände, Schuldnerberatungsstellen und Verbände der Kreditvermittler, Verschriftlichung.
[552] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, zu Frage v4_4, S. 28 (Hinweis der Schuldnerberater), vgl. Annex III, 6. *iff*, Befragung der Verbraucherverbände, Bankenverbände, Schuldnerberatungsstellen und Verbände der Kreditvermittler, Verschriftlichung.
[553] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v4_2, S. 27.
[554] *Freitag*, Geleitwort bei *Allstadt*, Die zivilrechtlichen Aspekte des Immobilienverzehrkreditvertrages, 2020, S. 7.
[555] Erwägungsgrund Nr. 16 WIKR; Art. 3 Abs. 2 Buchst. a WIKR.

des/der Verbraucher*in sei hier irrelevant, da die Zahlungen vom Kreditgeber an den/die Verbraucher*in und nicht umgekehrt geleistet werden.[556]

Der deutsche Gesetzgeber hat klarstellend mit dem Finanzaufsichtsrechtergänzungsgesetz durch eine Neufassung des § 491 Abs. 2 Satz 2 Nr. 6 BGB und des § 491 Abs. 3 Satz 4 BGB die Immobilienverzehrkredite aus dem sachlichen Anwendungsbereich der verbraucherdarlehensrechtlichen Regelungen gestrichen.[557] Grund dafür war, dass in der Praxis teilweise Unsicherheit darüber bestanden hatten, ob bei solchen Verträgen eine Bonitätsprüfung erforderlich ist.[558] Nunmehr steht fest, dass die Notwendigkeit einer KWP entfällt.[559] Der Gesetzgeber hatte ursprünglich bei der Umsetzung der WIKR dezidiert auf eine entsprechende Regelung mit dem Hinweis verzichtet, solche Verträge seien in Deutschland wenig verbreitet.[560]

10.3 Weitere gesetzgeberische Maßnahmen

Im Hinblick auf die Frage der KWP ergibt sich aufgrund des soeben Festgestellten **kein weiterer gesetzgeberischer Handlungsbedarf**.

Eine andere Frage ist, ob Immobilienverzehrkredite in Deutschland trotz Nachfrage bzw. nicht unerheblichen Bedarfs (s.o.) mangels spezieller Regelungen wenig verbreitet sind. Insofern ist die Annahme des Gesetzgebers, die Verbraucher*innen bedürften bei Abschluss eines Immobilienverzehrkredits keines Schutzes, zu eng, wenn sie sich ausschließlich auf die Frage der KWP bezieht.[561]

Ein gesetzgeberischer Bedarf zeigt sich schon daran, dass in der *iff*-Umfrage die Immobilienverzehrkredite für Senior*innen zu 19 Prozent deshalb als Finanzierungsalternative für nicht sinnvoll betrachtet wurden, weil etwa das Problem eines hohen Übersicherungsbedürfnisses der Anbieter bei hohen Immobilienwerten besteht. Außerdem wird die Gefahr genannt, nach spätestens ein paar Jahren des „Verzehrs“ wieder am gleichen Ausgangspunkt des Finanzbedarfs zu stehen, wobei dann der Vermögensgegenstand „Immobilie“ durch den Immobilienverzehrkredit bereits aus der Hand gegeben ist.[562]

Die meisten mit einem Immobilienverzehrkredit verbundenen Risiken werden tendenziell allerdings in der **Produktgestaltung** gesehen. Insofern hat auch der Verband der Kreditvermittler einen Bedarf zur gesetzlichen Regulierung zu finanzmathematischen und vertraglichen Aspekten geäußert sowie auf die Notwendigkeit einer verbindlichen Vereinbarung zur Instandhaltung hingewiesen, um einen höheren Kreditbetrag zu ermöglichen.

In den Umfragen wurden folgende besondere Risiken als „immer vorhanden“ betrachtet: Verbot der Ablösung einer Leibrente durch Einmalbetrag, unangemessen niedrige Auszahlungen für Verbraucher*innen, geringes und überteuertes Angebot auf dem Markt (daher keine Vergleichsmöglichkeit), unterschiedliche juristische Konstruktionen zwischen unterschiedlichen Arten (z.B. zwischen Leibrente und Umkehrhypothek),

[556] Erwägungsgrund Nr. 16 Satz 3 WIKR; s. auch Begr. RegE, BT-Drucks. 18/10935 S. 38.
[557] Zur Kritik an der doppelten Bereichsausnahme, die in einer Ausnahme hätte formuliert werden können, *Freitag/Allstadt*, WM 2017, 1877, 1879.
[558] *Knops*, in: BeckOGK, Stand: 1.9.2020, § 491 BGB Rn. 166.1.
[559] *Omlor*, NJW 2017, 1633, 1635.
[560] Vgl. BT-Drucks. 18/5922, S. 78.
[561] So auch *Freitag/Allstadt*, WM 2017, 1877, 1882; *Möller*, in: BeckOK, Stand: 1.8.2020, § 491 BGB Rn. 89 a.E.; *Schürnbrand/Weber*, in: MünchKommBGB, 8. Aufl., 2019, § 491 BGB Rn. 94.
[562] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v4_4, S. 28 (im Freitext), vgl. Annex III, 6. *iff*, Befragung der Verbraucherverbände, Bankenverbände, Schuldnerberatungsstellen und Verbände der Kreditvermittler, Verschriftlichung.

unseriöse Bewertung der Immobilie und Laufzeitberechnung, z.B. auf eine unrealistische Lebenserwartung mit geringen monatlichen Auszahlungen, Erörterung individueller wirtschaftlicher Folgen unter Einbeziehung privater Umstände, Verlust der Immobilie.[563]

Als häufig vorhanden wurden folgende besonderen Risiken betrachtet: Überteuertes Angebot auf dem Markt, komplexe Vertragsgestaltung z.B. in Bezug auf Instandhaltungspflichten, steuerliche Folgen, Einschränkung der Nachfolgeregelungsmöglichkeiten, Verlust der Immobilie, zu kurz berechneter Lebensdauer, schwierige Risikoeinschätzung und Vergleichsberechnung.[564]

Als nur teilweise vorhanden wurden folgende besonderen Risiken betrachtet: Mangel an verständlichen Informationen für Kreditnehmende über Pflichten und Risiken, Kündigungen, Aufklärungspflichten, Kreditrückzahlung zu Lebzeiten, Verbrauch der Immobilie vor Ableben, keine Verkaufsmöglichkeit beim Wechsel zur stationären Pflege der Kreditnehmenden.[565]

Die Frage, wie anhand der genannten Risiken Immobilienverzehrkredite attraktiver gestaltet werden können, geht **über den hier zu untersuchenden Aspekt** der „Entwicklung im Bereich der Kreditwürdigkeitsprüfung“ **hinaus**. Ob sich hierfür regulatorisch die Vorschriften über den Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrag eignen und für Immobilienverzehrkredite ohne Weiteres übernommen werden können, bedarf einer gesonderten Untersuchung.[566]

Jedenfalls stellt sich, sofern eine bloße Übernahme der bestehenden Regelungen zum Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrag nicht in Betracht kommt, zunächst die Frage, ob eine „europäische Lösung“ über eine Richtlinie oder eine rein nationale Lösung zu favorisieren ist. Schon in den Erwägungsgründen der WIKR wird gesehen, dass solche Kreditverträge „spezifische Besonderheiten“ aufweisen.[567] Es wird dort bereits, letztendlich einer gesetzlichen Regelung vorgreifend, darauf hingewiesen, dass solche Geschäfte „grundlegend unterschiedliche vorvertragliche Informationen“ erfordern.[568]

Unabhängig von der Frage, ob eine „europäische Lösung“ vorzugswürdig sein könnte, sollte der nationale Gesetzgeber im Hinblick auf die Formulierung von § 491 Abs. 2 Satz 2 Nr. 6 BGB und § 491 Abs. 3 Satz 4 BGB der teilweise heftigen Kritik im Schrifttum begegnen, die nicht nur die Verwendung von Begrifflichkeiten, sondern auch formale Unklarheiten betrifft.[569] Außerdem sollte auch bei Immobilienverzehrkrediten ein Gleichlauf des Zivilrechts mit § 18a KWG herbeigeführt werden. Abgesehen davon ist eine – von der Materie der WIKR unabhängige – gesetzliche Normierung der Immobilienverzehrkredite zu erwägen.

Im Hinblick auf den hier zu untersuchenden Aspekt der KWP erscheinen im Ergebnis **keine weiteren gesetzgeberischen Maßnahmen** erforderlich.

---

[563] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v4_5, S. 28 (im Freitext), vgl. Annex III, 6. *iff*, Befragung der Verbraucherverbände, Bankenverbände, Schuldnerberatungsstellen und Verbände der Kreditvermittler, Verschriftlichung.
[564] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v4_5, S. 28 (im Freitext), vgl. Annex III, 6. *iff*, Befragung der Verbraucherverbände, Bankenverbände, Schuldnerberatungsstellen und Verbände der Kreditvermittler, Verschriftlichung.
[565] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v4_5, S. 28 (im Freitext), vgl. Annex III, 6. *iff*, Befragung der Verbraucherverbände, Bankenverbände, Schuldnerberatungsstellen und Verbände der Kreditvermittler, Verschriftlichung.
[566] Vgl. *Omlor*, NJW 2017, 1633, 1635 mit Verweis auf den Gesetzesentwurf von Hessen und Baden-Württemberg, wonach die Vorschriften über den Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrag anwendbar sein sollte.
[567] Erwägungsgrund Nr. 16 Satz 2 WIKR.
[568] Erwägungsgrund Nr. 16 Satz 4 WIKR.
[569] Dezidiert v.a. *Freitag/Allstadt*, WM 2017, 1877 ff.

11 Ergebnis der Norm- und Rechtsprechungsanalyse

Im Ergebnis hat die „Feinjustierung“ durch die ImmoKWPLV dazu geführt, dass nur sehr vereinzelt ein gesetzgeberischer Handlungsbedarf im Hinblick auf die Regelung der KWP besteht. Das deckt sich mit dem Ergebnis der forsa-Bankenbefragung. Zwar haben insgesamt 40 Prozent der befragten Kreditinstitute in der Folge der WIKR-Regelungen vermehrt Kreditanträge abgelehnt und von diesen wiederum geben 51 Prozent an, dies stehe im Zusammenhang mit Unsicherheiten in der Anwendung der Rechtsvorschriften.[570]

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 **Umschuldungskrediten** wurde gezeigt,[571] 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.

Im Hinblick auf **Immobilienverzehrkredite** könnte sich ein gesetzgeberischer Handlungsbedarf ergeben. Da ein solcher sich aber nicht auf die hier zu untersuchende Frage der KWP bezieht, muss dies ggf. Gegenstand einer separaten Untersuchung sein.

[570] forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage A5 und A6, S. 6 f.
[571] Siehe unter Abschnitt 8.1.6.3.

Teil IV: Schlussfolgerungen und Empfehlungen

12 Kreditrisiken und WIKR

Mit der Prüfung der Kreditwürdigkeit zielt ein Kreditinstitut darauf ab, Kenntnisse über das mit der Kreditvergabe verbundene Kreditrisiko zu erhalten und dieses so weit wie möglich zu quantifizieren. Das verwendete Verfahren der KWP hat entscheidende Bedeutung für die Beziehung zwischen einzuholenden Informationen und dem ermittelten Kreditrisiko. Das Kreditrisiko repräsentiert für das Kreditinstitut die Gefahr, dass die vertraglich vereinbarte Rückzahlungssumme (einschließlich zu entrichtender Zinsen) nicht oder nur teilweise (Ausfallrisiko), bzw. nicht termingerecht (Liquiditätsrisiko) erfolgt und auch die bestellten Sicherheiten ganz oder nur teilweise zur Verfügung stehen (Sicherheitenrisiko).[572]

Das Ergebnis einer KWP wird dabei wesentlich auch dadurch bestimmt, welches Risikomaß der KWP zugrunde gelegt wird. Eine Möglichkeit besteht darin, den Fokus auf die Wahrscheinlichkeit der Nichterfüllung vertraglicher Vereinbarungen zu richten. Alternativ kann das Kreditinstitut aber auch daran interessiert sein, die Höhe von aus der Nichterfüllung von Vertragsvereinbarungen folgenden Verlusten zu begrenzen. Wie hoch die Wahrscheinlichkeit nur sein darf, mit der ein Kredit nicht vertragsgemäß bedient und abgelöst ist bzw. wie hoch die Gegenwahrscheinlichkeit sein muss, damit ein Kreditantrag positiv beschieden wird, hängt davon ab, wie hoch die Risikotoleranz des Kreditinstituts grundsätzlich ist, wie das Risiko-Ertragsverhältnis aussieht, aber auch wie es um die Wettbewerbsintensität im Finanzsektor bestellt ist. Schließlich sind auch regulatorische Restriktionen wesentlich.

Diese einseitige, allein auf die Verlustsituation des Kreditinstituts begrenzte Sichtweise wurde durch die WIKR und ihre Umsetzung in deutsches Recht um die Vorgabe korrigiert, dass auch die Verluste der Verbraucher*innen selbst begrenzt und insbesondere Überschuldung, aber auch eine unangemessene Kreditablehnung vermieden werden sollen. Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass das Kreditinstitut aufgrund einer überlegenen Fachexpertise die höhere Kompetenz in der Beurteilung der Schuldentragfähigkeit der Verbraucher*innen hat und diese zu ihren Gunsten nutzen soll.

13 Verhältnis zwischen der ökonomischen Analyse und der rechtlichen Analyse

Die im Rahmen des vorliegenden Forschungsprojektes zu beantwortenden Fragen bezogen sich auf die Implementation der neuen Rechtsvorschriften zur Kreditwürdigkeitsprüfung (KWP) durch die Kreditinstitute und deren Konsequenzen mit Blick auf eine finanzielle Überforderung der Kreditnehmer*innen sowie die Quote abgelehnter Kreditanträge insbesondere für bestimmte Personengruppen. Die Forschungsfragen wurden sowohl mit einer empirischen ökonomischen Analyse als auch mit einer rechtlichen Analyse bearbeitet.

Im Fokus der ökonomischen Analyse stand das Anliegen, auf der Grundlage einer Betrachtung über die Zeitachse Kenntnisse über eine nachhaltige Wirkung der neuen Rechtsvorschriften auf den Kreditvergabepro-

[572] M.w.N. *Oehler, A./Unser, M.*, Finanzwirtschaftliches Risikomanagement, 2001, S. 196 f.

zess und weitergehend auf die Schuldentragfähigkeit der Kreditnehmer*innen und auf unerwünschte Nebenwirkungen, wie einen Anstieg der Kreditablehnungen für bestimmte Personengruppen, zu erhalten. Es ging also im Rahmen der ökonomischen Analyse um die **Wirkungseffektivität** der Umsetzung der WIKR in deutsches Recht. Hierbei galt es zu berücksichtigen, dass die Kreditwürdigkeitsprüfung nur einer unter zahlreichen anderen Faktoren ist, durch die die bankinternen Leitlinien der Kreditvergabe, also ihre Kreditstandards, bestimmt werden. Weitere Faktoren sind die branchen- und gesamtwirtschaftliche Risikoeinschätzung der Kreditinstitute, ihre Risikotoleranz, die Intensität des Wettbewerbs zwischen Kreditinstituten, aber auch zwischen Kreditinstituten und Schattenbanken, ferner schließlich die Refinanzierungssituation und bilanzielle Restriktionen. Eine wesentliche Aufgabe der ökonomischen Analyse bestand darin, die Rolle der KWP im Vergleich zu den genannten anderen Einflussgrößen auf die Kreditstandards über die Zeitachse herauszufiltern und dabei Wirkungen der Umsetzung der WIKR festzustellen.

In einem zweiten Schritt wurden die zeitliche Entwicklung der Quote abgelehnter Kredit und die Schuldentragfähigkeit von Haushalten mit Immobiliar-Verbraucherdarlehen mit Blick auf Konsequenzen der neuen Rechtsvorschriften zur KWP analysiert. Die Analyse der Kreditvergabepraxis als auch deren Konsequenzen folgte dabei der Einsicht, dass neben bankinternen Einflussgrößen auch Faktoren eine Rolle spielen, die außerhalb des Gestaltungsspielraums der Kreditinstitute aber auch des Gesetzgebers liegen, sogenannte externe Faktoren, zu berücksichtigen sind. Für den Beobachtungszeitraum von hoher Relevanz dürfte dabei die Geldpolitik sein, die für einen anhaltenden Konjunkturaufschwung, steigende Immobilienpreise und für ein Niedrigzinsumfeld gesorgt hat. Das Verhältnis zwischen derartigen externen Faktoren und der Umsetzung der WIKR in deutsches Recht in ihren Wirkungen auf die Kreditvergabepraxis und weitergehend auf die interessierenden Zielgrößen zu analysieren, war somit eine weitere Aufgabe der ökonomischen Analyse. Sie legte nahe, auf Umfragen unter den Kreditinstituten aber auch Verbraucher*innen zurückzugreifen, die in regelmäßigen Abständen über die Zeitachse erhoben werden und somit erlauben, Aufschluss nicht nur über die Kreditvergabepraxis der Kreditinstitute bzw. Kredit- und Vermögenssituation der Verbraucher*innen zu erhalten, sondern auch über Konjunktur, Geldpolitik, Immobilienpreise und Auswirkungen der Covid-19-Pandemie. Als geeignet erwiesen sich hierbei der Bank Lending Survey (BLS), der durch die Europäische Zentralbank (EZB) zum Zweck erhoben wird, detailliertere Auskünfte über den Transmissionsprozess der Geldpolitik zu erhalten, mit der bankbetrieblichen Kreditvergabepraxis als zentralem Transmissionsriemen, ferner das Panel of Household Finance (PHF) zur Erkundung der Vermögens- und Schuldensituation von Haushalten, und auch die Europäische Verbrauchsstichprobe (EVS), die durch das Statistische Bundesamt als Grundlage für die Berechnung der Inflationsrate erhoben wird. Ergänzt wurde die empirische Analyse durch Rückgriff vor allem auf Monatsberichte der Bundesbank und Jahresgutachten des Sachverständigenrates zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Lage.

Im Rahmen der ökonomischen Analyse wurde nicht untersucht, auf welche Weise die Kreditinstitute die neuen Rechtsvorschriften in ihre hauseigenen Kreditwürdigkeitsprüfungen implementieren und welche Schwierigkeiten dabei auftreten, z.B. durch bestehende Rechtsunsicherheiten. In diesem Zusammenhang unberücksichtigt blieb in der ökonomischen Analyse auch, dass unter dem Begriff „Immobiliar-Verbraucherdarlehen“ ganz unterschiedliche Kreditarten subsummiert werden, bezogen auf den Verwendungszweck, z.B. Kredite für Wohnbauerweiterungen, Instandhaltungen, Modernisierungen, und bezogen auf die Finanzierungsform, z.B. Abschnittsfinanzierungen, Umschuldungen und dergleichen mehr. Es wurde auch nicht untersucht, was aus den veränderten gesetzlichen Vorschriften für das Rechtsverhältnis zwischen Kreditin-

stituten und Verbraucher*innen folgt und welche Konsequenzen sich daraus für Kreditablehnungen für bestimmte Personengruppen als unerwünschten Nebeneffekt und schließlich auf den Schutzzweck der Vorschriften zur KWP ergeben. Diese Fragestellungen wurden im Rahmen einer umfassenden Implementationsforschung der vorliegenden rechtlichen Analyse behandelt. Geeignet und angemessen als empirische Datenquelle sind dabei sowohl die forsa- als auch *iff*-Umfrage unter den unmittelbar (Kreditinstitute, Verbraucher*innen) als auch mittelbar Betroffenen (Bankenverbände, Verbraucherzentralen, Schuldnerberatungsstellen). Die Umfrageergebnisse geben einen Überblick über von den unterschiedlichen Stakeholdern vorgetragene und wahrgenommene Unsicherheiten in der Anwendung der Rechtsvorschriften und ihrer Konsequenzen. Im Rahmen des Rechtsgutachtens wurde untersucht, ob auf dieser Grundlage gesetzgeberische Handlungsbedarfe, z.B. zur Klärung von Rechtsunsicherheiten, bestehen und wie diese dann gegebenenfalls aussehen könnten.

Die juristische und ökonomische Analyse nehmen also jeweils eine unterschiedliche Perspektive im Hinblick auf die deutsche Umsetzung der WIKR ein. Aus diesem Grund wurden beide Analysen auch jeweils separat durchgeführt, aber dies immer auch im Bewusstsein, dass sich beide Perspektiven in der Erklärung der Umsetzungs- und Wirkungsprozesse unterstützen können. So vermag die juristische Analyse auf der Grundlage der Stakeholder-Befragungen zusätzliche Erklärungen für empirische Befunde aus der ökonomischen Untersuchung bezüglich der Kreditvergabepraxis und deren Konsequenzen für Kreditablehnungen und Überschuldungsrisiken liefern. Andererseits wird durch die ökonomische Analyse signalisiert, dass die Datenlage es nicht erlaubt, eine eindeutige Wirkungskausalität der Umsetzung der WIKR einschließlich ihrer nachfolgenden Konkretisierungen herzuleiten. Dieses Ergebnis bestärkt die Angemessenheit und Notwendigkeit des juristischen Augenmerks auf die Implementation der neuen Rechtsvorschriften in die bankbetriebliche Kreditwürdigkeitsprüfung. Die Art und Weise, wie die Bonität von Verbraucher*innen geprüft wird, bestimmt wesentlich die Güte der Prognose hinsichtlich der Schuldentragfähigkeit. Eine zu optimistische Prognose kann zu einer finanziellen Überforderung der Kreditnehmer*innen führen, eine zu pessimistische Prognose zu ungerechtfertigten Kreditablehnungen. Insbesondere mit der ImmoKWPLV gibt der Gesetzgeber Vorgaben, was an Informationen der Prognose der Schuldentragfähigkeit zugrunde gelegt werden soll, und auch zum Prognoseverfahren. Eine ökonomische Perspektive bietet sich hier als Ergänzung der juristischen Sicht an, indem auf die ökonomische Forschung zur Erfassung von Kreditrisiken zurückgegriffen wird. Obwohl nicht unmittelbarer Gegenstand des Forschungsauftrags, erscheint es dennoch angemessen, im Rahmen der vorliegenden Synopse des juristischen und ökonomischen Beitrags, wichtigste Ergebnisse zu skizzieren.

14 Implikation der Umsetzung der WIKR in die KWP und Konsequenzen für Kreditstandards, Kreditablehnungen und Schuldentragfähigkeit

14.1 Erklärungsfaktoren der Kreditstandards

Die ökonomische Analyse berücksichtigt die KWP als einen unter anderen Faktoren, der die bankbetrieblichen Kreditstandards bestimmt, und zwar als Teil der Risikoeinschätzung. Grundlage hierfür ist der vierteljährlich durchgeführte BLS, der Kreditinstitute danach befragt, wie sich ihre Kreditstandards verändert haben und welche Rolle dabei einzelne die Kreditstandards bestimmende Faktoren gespielt haben.

(I). Der empirische Befund ließ dabei nicht den Schluss zu, dass die Umsetzung der WIKR in deutsches Recht für die durch die Kreditinstitute vorgenommene KWP einen nachhaltigen die Kreditstandards deutlich verschärfenden Effekt hat. Eine positive Korrelation zwischen der deutlichen Verschärfung der Kreditstandards und der WIKR kann lediglich temporär, kurz nach der Umsetzung der WIKR bis zu Konkretisierungen 2017 und 2018 beobachtet werden. Dagegen sorgten eine sinkende Zinsmarge der Kreditinstitute und einer damit verbundenen Suche nach höher rentierlichen Geschäften und die intensive Wettbewerbsintensität im Finanzdienstleistungssektor für eine anhaltend steigende Risikotoleranz sowie die anhaltend gute Konjunktur für eine generell optimistische Risikoeinschätzung. Dass die Kreditstandards dennoch zumindest leicht über dem Niveau vor 2016 liegen, ist aufgrund der für die ökonomische Analyse zugrunde liegenden Datenlage schwer zu interpretieren. Insbesondere verwundert, dass die KWP offensichtlich nach Auskunft der im BLS befragten Kreditinstitute keinen nachhaltigen Effekt auf die Kreditstandards ausgeübt hat.[573]

(II). In der juristischen Analyse wird auf der Grundlage der forsa-Bankenbefragung darauf hingewiesen, dass bei der konkreten Umsetzung der WIKR in der KWP die jeweils ausgeprägte Risikobereitschaft (Risikotoleranz) eine wichtige Rolle spielt. Je größer somit die Risikotoleranz ist, umso niedriger werden kritische Schwellenwerte für gewählte Bonitätsindikatoren ausfallen. Dies verweist auf eine Wechselwirkung, die zwischen einzelnen die bankinternen Kreditstandards bestimmenden Faktoren besteht. Eine hohe Risikotoleranz kann z.B. dazu führen, dass der kritische Wert für die Schuldendienstquote bzw. für das Verhältnis von Einkommen und Kredithöhe niedriger angesetzt wird. Ein Anstieg der Risikotoleranz wurde auch in der ökonomischen Analyse beobachtet. Vermutet wurden dafür eine sinkende Zinsmarge und eine steigende Wettbewerbsintensität zwischen Kreditinstituten sowie zwischen Kreditinstituten und Nichtbanken. Gefragt wurde aber im Rahmen des BLS nicht gezielt danach, inwiefern die KWP auch durch die Risikotoleranz beeinflusst wird, so dass eine Bestätigung nicht gefunden werden konnte.

14.2 Erklärungsfaktoren für die Entwicklung der Quote abgelehnter Kredite

Vor der Verabschiedung der Neuregelungen zur KWP wurde befürchtet, dass die Quote abgelehnter Kredite aufgrund der Rechtsunsicherheit bei der Anwendung der Neuregelungen, insbesondere aufgrund zahlreicher unbestimmter Rechtsbegriffe für die KWP maßgeblichen Faktoren, zunehmen würde.[574] Ein nicht geringer Teil der befragten Kreditinstitute gab an, seit Inkrafttreten der §§ 505a ff. BGB Kreditanträge infolge der

[573] Einschränkend muss allerdings vermerkt werden, dass die EZB 34 deutsche Banken befragt, unter denen sich neben Sparkassen, Regionalbanken und Genossenschaftsbanken Großbanken, Landesbanken, ferner genossenschaftliche Zentralinstitute befinden, also möglicherweise eher größere Banken befinden, die bei der Berücksichtigung zukünftiger Ereignisse eher auf standardisierte statistische Prognoseverfahren zurückgreifen können.

[574] BR-Drucks. 359/1/15, S. 27–29; *Buck-Heeb*, NJW 2016, 2065, 2070.

daraufhin erfolgten Anpassungen der KWP abgelehnt zu haben.[575] Die knappe Mehrheit der Kreditinstitute führte ihre restriktive Vergabepraxis auf Rechtsunsicherheiten, die andere Hälfte der Kreditinstitute auf die mangelnde Kreditwürdigkeit der Verbraucher*innen zurück.[576] 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.[577]

(iii). Dieses Ergebnis der Umfragen war Gegenstand einer ökonomischen Analyse auf der Grundlage des Panel of Household Finance (PHF) und einer juristischen Analyse aus der Perspektive unerwünschter Nebeneffekte der neuen Rechtsvorschriften und des Überschuldungsrisikos.

(i). Die ökonomische Analyse des PHF bestätigte, dass nach Umsetzung der WIKR in deutsches Recht Senior*innen stärker als andere Personengruppen von Kreditablehnungen betroffen waren. Vor dem Hintergrund einer anhaltend guten Entwicklung der Konjunktur und Beschäftigung, ferner vor dem Hintergrund anhaltend niedriger Kreditzinsen tat sich hier aus ökonomischer Sicht eine Erklärungslücke auf. Eine tiefergehende auch kausale Analyse der nach der Umsetzung der WIKR erfolgten Kreditablehnungen auf der Grundlage des PHF erwies sich zudem angesichts niedrigerer Fallzahlen als schwierig. Tendenzaussagen deuten darauf hin, dass die Wahrscheinlichkeit von Kreditablehnungen mit der Höhe von Einkommen und Vermögen abnehmen; Arbeitslosigkeit dagegen positiv mit der Wahrscheinlichkeit korreliert ist, eine Kreditablehnung zu erfahren. Auch das Alter erwies sich als eine die Kreditablehnung beeinflussende Variable. So wurde ermittelt, dass zwar mit zunehmendem Alter die Wahrscheinlichkeit für eine Kreditablehnung abnimmt, sich die Richtung aber ab dem 65. Lebensjahr ändert. Als Einfluss der WIKR kann darin festgestellt werden, dass nach ihrer Umsetzung die Bedeutung des Vermögens für eine Kreditablehnung sinkt, die Bedeutung eines Alters höher als 65 Jahre dagegen zunimmt. Die vorgenommene Kausalanalyse durch den ökonometrischen Difference-in-Differences-Ansatz vermag allerdings keine eindeutige Kausalität zu bestätigen. Die Analyse steht allerdings unter dem Vorbehalt zu geringer Fallzahlen und somit sind die Ergebnisse vorsichtig zu bewerten.

(ii). Ausweislich der Ergebnisse der Umfragen haben im Verhältnis zum Zeitpunkt der in deutsches Recht umgesetzten WIKR die Konkretisierungen des Gesetzgebers, insbesondere die ImmoKWPLV, zu einer deutlichen Abnahme der Kreditablehnungen vor allem bei Senior*innen geführt.[578] Aus diesem Grund wurde in der juristischen Analyse festgestellt, dass es keiner weiteren Konkretisierung der Rechtslage und keiner weiteren gesetzgeberischen Handlung bedarf.

(iii). Bezüglich der sonst von einer Kreditablehnung 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.

[575] forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage A5, S. 6.
[576] forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage, A6A, S. 7.
[577] forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage A8, S. 10.
[578] forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage A9B, S. 12; *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v1_8a, S. 6.

(IV). Ein weiterer Faktor bei der Erklärung der Quote abgelehnter Kredite kann darin liegen, dass die Kreditinstitute auf die Regelung des § 505a Abs. 2 und 3 BGB i.V.m. § 7 ImmoKWPLV zurückhaltend reagieren. Danach 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.[579] Neben anderen Gründen, wie beispielsweise keine echten Abschnittsfinanzierungen oder unter 10°Prozent liegende Darlehenserhöhungen zu tätigen,[580] 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.[581] 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. Dementsprechend besteht seit Inkrafttreten von § 7 ImmoKWPLV kein weiterer gesetzgeberischer Handlungsbedarf.

14.3 Einflussfaktoren auf die Schuldentragfähigkeit

Der wichtigste Indikator für ein steigendes Überschuldungsrisiko ist eine sich tendenziell erhöhende Schuldendienstquote. Berechnet wird die Schuldendienstquote, indem der monatlich zu entrichtende Schuldendienst (Zins plus Tilgungsrate) auf das monatliche reguläre Einkommen abzüglich regulärer Ausgaben (Cashflow) bezogen wird. Sie zeigt auf, ob und inwieweit eine Bedienung der vertraglichen Rückzahlungspflichten durch die Verbraucher*in aus eigener Kraft erfolgen kann. Wenn die Schuldendienstquote über 40 Prozent liegt, ist dies nach Ansicht des Europäischen Ausschusses für Systemrisiken kritisch zu betrachten.[582]

(V).(i). Die im Rahmen des Forschungsprojekts durchgeführte ökonomische Analyse basierte auf der zeitlichen Entwicklung der Schuldendienstquote. Die 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.

(ii). Unberücksichtigt, mangels Daten, blieben dabei die unterschiedlichen Kreditformen, z.B. eine vermehrte Vereinbarung von Annuitätendarlehen und in geringerem Maße endfällige Darlehen.[583] Bei der Erfassung der monatlichen Schuldendienstquote spielt aber diese Unterscheidung eine wichtige Rolle. Nimmt

[579] forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage B6A, S. 32.
[580] forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage B6B, S. 33.
[581] forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage D1B, S. 44.
[582] Vgl. Warnung des Europäischen Ausschusses für Systemrisiken vom 27. Juni 2019 zu mittelfristigen Anfälligkeiten des Wohnimmobiliensektors der Tschechischen Republik (ESRB/2019/10) (2019/C 366/07), ABl. 2019 C 366/41, 42.
583 In dieser Kreditform ist der Darlehensbetrag vollumfänglich erst nach Ablauf der Kreditlaufzeit zu tilgen.

nämlich der Anteil der Haushalte mit Annuitätendarlehen zu, wirkt sich dies im Rahmen der EVS-Statistik als Anstieg der durchschnittlichen Schuldendienstquote aus. Nach den Ergebnissen der Umfragen handelt es sich bei Immobiliarkrediten überwiegend um Annuitätendarlehen.[584] Bei Annuitätendarlehen fällt es den Banken in der Tat leichter, der vom Gesetzgeber geforderten Einbeziehung von zukünftigen Ereignissen Rechnung zu tragen, als bei endfälligen Darlehen. Zudem sind die Risiken geringer. Endfällige Darlehen, die als eine risikoträchtige Form des Immobiliarkredits betrachtet werden,[585] kommen in der Praxis selten vor.[586]

(iii). In der EVS-Statistik werden als Immobiliarkredite „solche Kredite (Hypotheken- bzw. Baudarlehen und alle sonstigen Darlehen), die dem Erwerb bzw. der Instandsetzung, Modernisierung oder Renovierung von Haus- und Grundvermögen dienen“ berücksichtigt. Insofern sind in der EVS-Statistik auch diejenigen Kredite enthalten, die aus juristischer Perspektive nicht in den Anwendungsbereich eines „Immobiliar-Verbraucherdarlehensvertrag“ fallen, nämlich unbesicherte Immobiliarkredite und Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge, die zum Zweck einer Instandsetzung, Modernisierung oder Renovierung von Haus- und Grundvermögen aufgenommen worden sind. Bei solchen Krediten werden in der Regel schlechtere Konditionen vereinbart als bei Krediten mit einer grundpfandrechtlichen Sicherung, auch wenn sie zu immobilienwirtschaftlichen Zwecken aufgenommen werden. Daher sind sie mit höheren monatlichen Zahlungsverpflichtungen verbunden. Dies könnte ebenfalls zur Erklärung einer im Durchschnitt steigenden Schuldendienstquote beitragen.

(iv). Im engen Zusammenhang damit steht die Frage nach einer Berücksichtigung von Wertsteigerungen der Immobilie. Denn, wie in der juristischen Analyse aufgeführt, wird aufgrund diesbezüglicher auf die WIKR zurückzuführender Unsicherheiten[587] in der Praxis auf unbesicherte Immobilienkredite und Allgemein-Verbraucherdarlehensverträge zurückgegriffen, anstatt eine Darlehenserhöhung in Verbindung mit einer Wertsteigerung zu gewähren.[588] Somit wäre die Berücksichtigung der Wertsteigerung der Immobilie insbesondere für einen Ausbau bzw. eine Modernisierung oder eine Renovierungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahme relevant. Ausweislich der juristischen Analyse sehen das BGB sowie die ImmoKWPLV hierzu grundsätzlich hinreichende Regelungen vor. Eine weitere Konkretisierung des Begriffs „nicht hauptsächlich“ bezüglich der Berücksichtigung des Immobilienwerts in § 505b Abs. 2 Satz 3 BGB oder des Begriffs „zusätzliches Merkmal“ (§ 4 Abs. 2 Satz 2 ImmoKWPLV) ist nicht notwendig. Die Auslegung dieses unbestimmten Rechtsbegriffs sollte vielmehr der Rechtsprechung überlassen werden.

[584] forsa-Verbraucherbefragung, 29.10.2020, Frage B2, S. 11.
[585] *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v2_2a, S. 10.
[586] forsa-Verbraucherbefragung, 29.10.2020, Frage B2, S. 11.
[587] forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage D1B, S. 44. Vgl. auch oben Abschnitt 8.4.1
[588] Vgl. Abschnitt 8.4.2, auch Abschnitt 6.1.2.

15 Implementation der neuen Rechtsvorschriften in die bankbetriebliche KWP

15.1 Bestehende Rechtsunsicherheiten in der Praxis

Der Transmissionsprozess der neuen Rechtsvorschriften beginnt nicht bei einer bereits abgeschlossenen KWP, sondern es gilt in einem ersten Schritt zu prüfen, auf welche Weise die Banken die neuen Rechtsvorschriften in ihrer KWP umsetzen und welche Rechtsunsicherheiten sich dabei herauskristallisieren. Dies steht im Zentrum der juristischen Analyse, wobei hierbei gezielt nach eventuell vorhandenen Defiziten geforscht wird, die ein gesetzgeberisches Handeln empfehlen. 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: Berücksichtigung von Zukunftsrisiken, KWP für mehrere Darlehensnehmer*innen, Wertsteigerungen der Immobilie, Darlehenserhöhungen 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.[589] Zu guter Letzt standen Immobilienverzehrkredite im Fokus der juristischen Analyse. Im Folgenden werden diejenigen Empfehlungen der juristischen Analyse über die Fragestellungen zusammengefasst, die zuvor noch nicht angesprochen wurden.[590]

(VI). 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 Immobiliar-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 einer Umgehung der §§ 505a ff. BGB Tür und Tor geöffnet. 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.

(VII). In Bezug auf echte Abschnittsfinanzierung und bei Umschuldungskrediten 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

[589] forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage D1B, S. 44; *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v3_3, S. 22.
[590] Oben Abschnitt 14.

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 dürfte 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.

(VIII). 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.

(IX). Bezüglich der Rechtsfolgen einer fehlerhaften KWP wurde in der juristischen Analyse 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. Aus diesen Gründen wurde gegenwärtig diesbezüglich kein weiterer gesetzgeberischer Handlungsbedarf gesehen.

(X). Mit Blick auf Immobilienverzehrkredite stellt die juristische Analyse einen möglichen gesetzgeberischen Handlungsbedarf fest. Als Klärungsgrundlage bedarf es allerdings einer gesonderten Untersuchung, wie anhand der von Stakeholder genannten Risiken Immobilienverzehrkredite attraktiver gestaltet werden können und ob sich hierfür regulatorisch die Vorschriften über den Allgemein-Verbraucherdarlehensvertrag eignen und für Immobilienverzehrkredite ohne Weiteres übernommen werden können.

15.2 Das Verhältnis zwischen Einzelfallbetrachtung und standardisiertem Verfahren der KWP

Die Beurteilung der mit der Kreditvergabe verbundenen Kreditrisiken setzt voraus, dass angemessene und ausreichende Informationen eingeholt werden, die es erlauben, eine Wahrscheinlichkeitsaussage über die zu vermeidende bzw. begrenzende Gefahr zu erhalten. Dass die einseitige Ausrichtung der KWP auf den Verlust der Kreditinstitute durch die WIKR korrigiert wurde,[591] ist folgerichtig zu berücksichtigen, wenn es um die Selektion der Bonitätsindikatoren geht, aber auch, wenn es um das KWP-Verfahren selbst geht. Die verwendete KWP-Methode hat entscheidende Bedeutung für die Beziehung zwischen einzuholenden Informationen und dem ermittelten Kreditrisiko für das Kreditinstitut und weitergehend auch für die Beurteilung einer Überschuldungsgefahr für die Verbraucher*innen.

[591] Oben Abschnitt 12.

Traditionelle Verfahren stellen auf die individuelle Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse der Kreditantragsteller*in ab und beziehen auch persönliche Eigenschaften mit ein.[592] Mit Blick darauf, wie die eingeholten Auskünfte in ihrer Bedeutung für die Kreditwürdigkeit zu bewerten sind, wird gängiger Weise auf bewährte Bonitätsindikatoren zurückgegriffen, z.B. auf die auch im Rahmen der ökonomischen Analyse dieses Projektes verwendete Schuldendienstquote. Sowohl als kritisch erkannte als auch faktische Werte für verwendete Bonitätsindikatoren basieren dabei vorzugsweise auf der individuellen Situation des/der Kreditantragsteller*in. Persönlicher Bekanntheitsgrad, aber auch die Erfahrungen, die vom Kreditinstitut im Laufe der Jahre mit den Kund*innen akkumuliert wurden, spielen für die Beurteilung der Bonität zusätzlich eine wesentliche Rolle. Vorteilhaft an den traditionellen Verfahren ist die Fokussierung auf den Einzelfall, die es erlaubt, für den*die jeweilige Kreditantragsteller*in relevante positive wie negative zukünftig zu erwartende Ereignisse angemessen zu berücksichtigen. Insbesondere vermögen diese Verfahren auch einer bestehenden langjährigen Hausbankbeziehung Rechnung zu tragen, die es dem Kreditinstitut erlauben, auf langjährige Erfahrungen mit dem/der Kund*in zurückzugreifen. Auch die für Verbraucher*innen spezifischen Wechselfälle des Lebens und deren Wahrscheinlichkeit können besser berücksichtigt werden, was sowohl der Vermeidung von Überschuldung als auch der Vermeidung einer voreiligen Kreditablehnung dienlich ist. Nachteilig an diesen Verfahren ist allerdings, dass ihre Überprüfung durch Dritte schwierig sein kann, mithin auch die Frage nur schwer zu beantworten ist, ob die KWP den gesetzlichen Vorgaben entsprechend durchgeführt worden ist, um eine finanzielle Überforderung oder ungerechtfertigte Kreditablehnung zu vermeiden.

Als Alternative hierzu haben sich in der Geschäftspraxis in den vergangenen Jahren immer stärker solche standardisierte Verfahren durchgesetzt, die statistische Methoden anwenden, um auf dieser Grundlage statistische Wahrscheinlichkeiten für die Kreditwürdigkeit der Kreditantragsteller*in zu generieren. Sie beruhen wesentlich auf der Auswertung großer Datenmengen über ex post solvente und ex post insolvente Schuldner*innen. Mit Hilfe von unterschiedlichen statistischen Verfahren werden dann für ausgewählte Bonitätsindikatoren Cut-off-Werte ermittelt, die die Gruppe solventer und insolventer Schuldner*innen möglichst genau trennen. Diese Cut-off-Werte bilden dann Schwellenwerte, bei deren Unter- bzw. Überschreiten (abhängig vom jeweiligen Indikator) keine Kreditwürdigkeit mehr bescheinigt wird. Alternativ werden alle für relevant erachteten Indikatoren in ihren Ausprägungen zu einem Score aggregiert, der über die Kreditvergabe entscheidet. Diese Verfahren lösen sich von der Einzelfallbetrachtung und beziehen sich vielmehr auf statistische Durchschnittswerte. Vorteilhaft an diesen Verfahren ist ihre leichte Nachprüfbarkeit, sofern Transparenz über das angewendete statistische Verfahren besteht. Nachteilig kann die Durchschnittsbetrachtung sein, sofern die Gruppe der Kreditnehmer*innen eine hohe Heterogenität aufweist und ferner zukünftige Ereignisse nicht in die Berechnungen eingehen, weil sie in die Kategorie des statistischen Zufalls fallen.

(XI). Seit der Umsetzung der WIKR in deutsches Recht müssen die Kreditinstitute die individuelle Schuldentragfähigkeit der Verbraucher*in in den Mittelpunkt stellen. § 2 Abs. 3 ImmoKWPLV schließt die Anwendung standardisierter Verfahren nicht aus, betont aber die Möglichkeit einer Berücksichtigung des Einzelfalls immer dann, wenn es dadurch gelingt, die Schuldentragfähigkeit der Kreditantragsteller*in präziser zu erfassen. In der Praxis wechselt ein großer Teil der Kreditinstitute, die im Ausgangspunkt standardisierte Verfahren anwenden, insbesondere dann zur Einzelfallbetrachtung, wenn besondere Ereignisse oder Veränderungen der Lebenssituation absehbar sind, wenn eine laufende Geschäftsverbindung mit Kreditnehmer*innen

[592] Vgl. als Überblick über unterschiedliche Verfahren ebd., S. 209 ff.

besteht, wenn der Kreditbetrag eine bestimmte Schwelle überschreitet und schließlich wenn ein Grenzfall vorliegt, in dem die Kreditvergabekriterien bei Anwendung standardisierter Verfahren von Verbraucher*innen nur knapp erfüllt werden.[593] In der juristischen Analyse wurde bezüglich einer Einzelfallbetrachtung festgestellt, dass Kreditinstitute zur Einzelfallbetrachtung verpflichtet sind, wenn die Umstände des Einzelfalls eine besondere Betrachtung erfordern, weil sonst der Zweck der KWP nicht erreicht werden kann.[594] Die Praxis scheint dieser Pflicht gerecht zu werden. Ein Nachteil dieser Vorgehensweise könnte dennoch darin bestehen, dass die Art und Weise der KWP durch Dritte nicht auf einfache Weise nachzuprüfen und gegebenenfalls zu belegen ist, dass im konkreten Fall eine fehlerhafte KWP des Kreditinstituts verantwortlich für eine finanzielle Überforderung bzw. Kreditablehnung ist. Insofern wäre eine ausführliche Dokumentation der Verfahrensschritte hilfreich, was allerdings für die Kreditinstitute mit entsprechenden zusätzlichen Aufwendungen verbunden ist. Je nach Wettbewerbsintensität könnte dies aus ökonomischer Perspektive entweder höhere Kreditzinsen zur Folge haben oder ein Anstieg der Ablehnung vor allem kleinerer Kreditsummen.[595]

16 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 Immobiliar-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?

[593] Vgl. forsa-Bankenbefragung, 15.01.2021, Fragen B5A, B5B, S. 30 f.
[594] Vgl. Abschnitt 8.1.
[595] Aufgrund ihres Fixkostencharakters sinken die Durchschnittskosten der KWP mit steigender Kredithöhe.

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:

(XII). Die Kreditvergabepraxis, die auf die neuen Regelungen zur Kreditwürdigkeitsprüfung 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.

(XIII). 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 Kreditablehnungen betroffen waren. Auch als Tendenzaussage wurde ermittelt, dass zwar mit zunehmendem Alter die Wahrscheinlichkeit für eine Kreditablehnung 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 Kreditablehnungen vor allem bei Senior*innen geführt.

Bezüglich der sonst von einer Kreditablehnung 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.

(XIV). Es existieren in der Anwendung der neuen Regelungen zur KWP noch Rechtsunsicherheiten. Dennoch beruhen einige Unsicherheiten auf der 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, Darlehenserhöhungen 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.

(i). 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 Immobiliar-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.

(ii). 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.

(iii). 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.

(iv). 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.

(v). 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.

17 Zukunftsaussichten

Um auf sich ändernde Umweltfaktoren entsprechend reagieren zu können, bedürfen Kreditinstitute einer gewissen Flexibilität in der KWP, die durch qualitative und stärker den Einzelfall betrachtende Verfahren gewährleistet wird. Bedeutung erlangt diese Flexibilität und das Erfordernis, bei der KWP dem Einzelfall größere Aufmerksamkeit zu schenken, mit Blick auf eine zunehmend stärkere Heterogenität der Lebensbiografien. Sowohl die Globalisierung als auch Digitalisierung bilden hierfür die wesentlichen Triebkräfte. Die Stabilität von Arbeitsverhältnissen dürfte weiter sinken und im Gegenzug die Bedeutung von befristeten Arbeitsverhältnissen, aber auch Start-ups sowie die Gründung von Einzelunternehmen als Basis für den Lebenserhalt von Haushalten weiter steigen. Hinzu kommt eine gestiegene Präferenz von jungen Familien nach flexiblen Arbeitsverhältnissen mit entsprechenden Auswirkungen auf die Höhe und Stabilität des verfügbaren Einkommens.

(XV). Gerade das Beispiel der Covid-19-Pandemie zeigt, dass auch unvorhersehbare Ereignisse u.a. aufgrund der Globalisierung und Digitalisierung zunehmend eine bedeutsame Rolle für die KWP spielen dürften. Denn damit verbunden ist eine größere Volatilität der Kreditwürdigkeit der Verbraucher*innen über die Laufzeit des Kredits. Vor diesem Hintergrund werden Kreditnehmer*innen möglicherweise öfter eine flexible, zügige und gebührenfreie Anpassung der Vertragsbedingungen an veränderte Lebenssituationen wünschen. Eine solche Anpassungsmöglichkeit wurde durch das sogenannte COVFAG von 2020 vorgesehen.[596] Nach den Ergebnissen der Umfragen machten Verbraucher*innen von dieser Möglichkeit in nicht geringem Maße Gebrauch.[597] Aus diesem Grund wäre es erwägenswert, eine ähnliche Möglichkeit für vorübergehende finanzielle Engpässe vorzusehen, die durch unvorhersehbare Ereignisse ausgelöst werden. Eine solche

[596] Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht vom 27. März 2020, BGBl. 2020 I, 569.
[597] forsa, Bankenbefragung, 15.01.2021, Frage D5, S. 50; *iff*-Umfrage, 20.01.2021, Frage v3_11, S. 26.

Möglichkeit könnte die aus einer vorübergehend fehlenden Liquidität ausgelöste Kettenreaktion für den Kredit und somit den Zustand einer nachträglichen finanziellen Überforderung verhindern.

(XVI). Zu guter Letzt ist zu berücksichtigen, dass die Digitalisierung bereits jetzt neue Verfahren für die Durchführung der KWP und zur Vertragsgestaltung ermöglicht. Machine Learning Verfahren sind immer mehr in der Lage, gerade Änderungen in der individuellen Lebenssituation aufzugreifen und im Rahmen einer regelmäßigen KWP zu verarbeiten. Die sogenannten Smart Contracts stellen den Algorithmus bereit, auf Änderungen in der individuellen Lebenssituation mit veränderten Vertragsbedingungen zu reagieren. Kreditinstitute könnten ein hohes Interesse haben, diese Verfahren im Rahmen ihrer Kreditvergabepraxis auch für Immobiliar-Verbraucherdarlehen zu nutzen. Im Interesse des Verbraucherschutzes muss dann aber gewährleistet sein, dass Vertragsgestaltungen, deren Anpassungen sowie Kreditablehnungen nicht unangemessen benachteiligend für den Verbraucher sind und zugleich eine zukünftige finanzielle Überbelastung vermieden wird. Insofern besteht zwar aktuell kein gesetzgeberischer Handlungsbedarf. Allerdings muss eine Beobachtung von Veränderungen in der Vertragskultur gerade vor dem Hintergrund der Digitalisierung, die im Übrigen auch die Bedeutung von Schattenbanken als Kreditgeber steigen lässt, weiterhin im Interesse des Gesetzgebers liegen.

Literaturverzeichnis

Bartlitz, David, Die Sanktionierung von Verstößen gegen die Erläuterungs- und Bonitätsprüfungspflicht im Verbraucherkreditrecht, WM 2016, 344

Bartlitz, David, Schadensersatz wegen Verletzung der Bonitätsprüfungspflicht, ZIP 2020, 1337

Barta, Sebastian/Braune, Ulrike, Schadensersatz als Rechtsfolge der unzureichenden Prüfung der Kreditwürdigkeit des Verbrauchers – Konsequenzen aus der Entscheidung des EuGH in Sachen Le Crédit Lyonnais SA/Fesih Kalhan für das Verständnis des deutschen Rechts, BKR 2014, 324

Beck-online Großkommentar, jeweiliger Stand

Belke, A., Die Auswirkungen der Geldmenge und des Kreditvolumens auf die Immobilienpreise – Ein ARDL-Ansatz für Deutschland, ROME Discussion Paper Series, no. 09-04, August 2009

Brachinger, H.W./Weber, M., Risk as a Primitive: A Survey of Measures of Perceived Risk, OR Spektrum, 19, S. 235-250 (1997)

Brunnermeier, M./Koby, Y., The Reversal Interest Rate, NBER Working Paper No. 25406, 2018

Bubeck, J./Maddaloni, A./Peydró, J. L., Negative Monetary Policy Rates and Systemic Banks' Risk-Taking: Evidence from the Euro Area Securities Register, Journal of Money, Credit and Banking, 52 (S1), 197-231 (2020)

Buck-Heeb, Petra, Aufklärungs- und Beratungspflichten bei Kreditverträgen – Verschärfungen durch die EuGH-Rechtsprechung und die Wohnimmobilienkredit-Richtlinie, BKR 2015, 177

Buck-Heeb, Petra, Rechtsfolgen fehlender oder fehlerhafter Kreditwürdigkeitsprüfung, NJW 2016, 2065

Buck-Heeb, Petra, Kreditvergabe nach dem Finanzaufsichtsrechtergänzungsgesetz, WM 2017, 1329

Buck-Heeb, Petra/Siedler, Rainer, Kreditwürdigkeitsprüfung nach der Immobiliar-Kreditwürdigkeitsprüfungsleitlinien-Verordnung (ImmoKWPLV), BKR 2018, 269

Bülow, Peter, Rechtsfragen des Immobiliar-Verbraucherkreditvertrags im neuen Recht, WM 2015, 1309

Bülow, Peter/Artz, Markus, Verbraucherkreditrecht, 10. Aufl. 2019

EBA, Final Report, Guidelines on loan origination and monitoring, EBA/GL/2020/06 vom 29. Mai 2020

Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Bd. 4, 8. Aufl., 2019

Erman, BGB, 16. Aufl., 2020

Feldhusen, Claire, „Erhebliche Zweifel“ bei der Kreditwürdigkeitsprüfung, BKR 2016, 441

Feldhusen, Claire, Verbraucherrechte vor Vertragsschluss nach Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie, NJ 2016, 182

Feldhusen, Claire, Kreditwürdigkeitsprüfung: Wieviel Würdigung erlaubt die Prüfung nach Erlass der Immobiliar-Kreditwürdigkeitsprüfungsleitlinien-Verordnung?, WM 2019, 97

Freitag, Robert, Geleitwort, in: Lars Allstadt, Die zivilrechtlichen Aspekte des Immobilienverzehrkreditvertrages, 2020, 7

Freitag, Robert/Allstadt, Lars, Der Immobilienverzehrkreditvertrag - Anmerkungen zur Neufassung des § 491 BGB im Zuge des Finanzaufsichtsrechtergänzungsgesetzes, WM 2017, 1877

Fuchs, D, Konsumentenkredit und Verarmung: eine empirische Untersuchung zu den gegenwärtigen institutionellen Interventionen im Kreditgeschäft und zu dessen sozialen Folgen, Soziale Probleme, 1(1/2), 62-77 (1990)

Harnos, Rafael, Schadensersatz wegen fehlerhafter Kreditwürdigkeitsprüfung, JZ 2017, 552

Heckman, James, Sample Selection Bias as a Specification Error, Econometrica. 47 (1): 153–61 (1979)

Heckman, James, The Common Structure of Statistical Models of Truncation, Sample Selection and Limited Dependent Variables and a Simple Estimator for Such Models, Annals of Economic and Social Measurement, 5 (4): 475–492 (1976)

Herresthal, Carsten, Die Verpflichtung zur Bewertung der Kreditwürdigkeit und zur angemessenen Erläuterung nach der neuen Verbraucherkreditrichtlinie 2008/48/EG, WM 2009, 1174

Herresthal, Carsten, Unionsrechtliche Vorgaben zur Sanktionierung eines Verstoßes gegen die Kreditwürdigkeitsprüfung, EuZW 2014, 497

Hausman, J. A., Specification Tests in Econometrics, Econometrica. 46 (6): 1251–1271 (1978)

Heße, Manfred/Niederhofer, Stefan, Kreditwürdigkeitsprüfung – Die Pflicht des Darlehensgebers nach der Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie, MDR 2017, 489

Hofmann, Christian, Die Pflicht zur Bewertung der Kreditwürdigkeit, NJW 2010, 1782

Jauernig, BGB, 18. Aufl. 2021

Knops, Kai-Oliver, Der Anspruch des Immobiliarkreditnehmers auf angemessene Zinsprolongation, WM 2020, 201

König, Christian, Neue Anforderungen an die zivilrechtlichen Kreditwürdigkeitsprüfungspflichten, WM 2017, 269

Kugler, F./Schwerdt, G./L. Wößmann, Ökonometrische Methoden zur Evaluierung kausaler Effekte der Wirtschaftspolitik, Perspektiven der Wirtschaftspolitik, 15, Heft 2, S. 105-132 (2014)

Maier, Arne, Bankrecht 2014, VuR 2015, 168

Maier, Arne, Anmerkung, VuR 2015, 21

Mayntz, Renate, Implementation von regulativer Politik, in: dies., Implementation politischer Programme II – Ansätze zur Theoriebildung, 1983, 50

Oehler, A./Unser, M., Finanzwirtschaftliches Risikomanagement, 2001

Omlor, Sebastian, Neuregelung der Finanzierung von Wohnimmobilien, NJW 2017, 1633

Omlor, Sebastian, Die Wohnimmobilienkreditrichtlinie und ihre Umsetzung in Deutschland, ZIP 2017, 112

Prütting/Wegen/Weinreich, BGB, 15. Aufl. 2020

Reifner, Udo/Clerc-Renaud, Sebasien/Pérez-Carrillo, Elena F./Tiffe, Achim/Knobloch, Michael (iff e.V.), Study on Equity Release Schemes in the EU, Part II: Country Reports, 2009, Project No MARKT/2007/23/H

Reifner, Udo/Feldhusen, Claire, Handbuch Kreditrecht, 2. Aufl. 2019

Röhl, Klaus F., Rechtssoziologische Befunde zum Versagen von Gesetzen, in: Hof/Lübbe-Wolff, Wirkungsforschung zum Recht I, 1999, 413

Rösler, Patrick/Werner, Stefan, Erhebliche Neuerungen im zivilen Bankrecht: Umsetzung von Verbraucherkredit- und Zahlungsdiensterichtlinie - Überblick über den Umsetzungsbedarf in der Bankpraxis anhand der vorliegenden Gesetzentwürfe, BKR 2009, 1

Röthel, Anne, Normkonkretisierung im Privatrecht, 2004

Rott, Peter, Die neue Immobiliarkreditrichtlinie 2014/17/EU und ihre Auswirkungen auf das deutsche Recht, BKR 2015, 9

Rott, Peter, Verbraucherdarlehensrecht, in: Tamm/Tonner/Brönneke, Verbraucherrecht, 3. Aufl. 2020

Rott, Peter/Terryn, Evelyne/Twigg-Flesner, Christian, Kreditwürdigkeitsprüfung: Verbraucherschutzverhinderung durch Zuweisung zum Öffentlichen Recht?, VuR 2011, 163

Rottleuthner, Hubert, Wirkungsforschung im Bereich des Verfahrensrechts, in: Hof/Lübbe-Wolff, Wirkungsforschung zum Recht I, 1999, 43

Rottleuthner, Hubert/Rottleuthner-Lutter, Margret, Effektivität von Recht, in: Wagner, Kraft Gesetz, Beiträge zur rechtssoziologischen Effektivitätsforschung, 2010, 13

Schmolke, Klaus Ulrich, Neue Informations- und Beratungspflichten (einschließlich Kreditwürdigkeitsprüfung) durch das Wohnimmobilienkreditrichtlinie-Umsetzungsgesetz, Bankrechtstag 2016, 45

Schultheiß, Tilman, Anschlussfinanzierungen und Umschuldungen in der Kreditwürdigkeitsprüfung, ZBB 2018, 107

Stamenković, Vladimir/Michel, Roman-Raphael, Die geplante Neuregelung zum Inhalt und zur Durchsetzung der Kreditwürdigkeitsprüfung im deutschen Recht, VuR 2016, 132

Stauder, Bernd, La prévention du surendettement du consommateur: la nouvelle approche de la LCC 2001, in: Imsand, La nouvelle loi fédérale sur le crédit à la consommation, 2002, 105

Staudinger, BGB, 2020

Wittig, Judith/Wittig, Arne, Das neue Verbraucherdarlehensrecht - Schritte zur Vermeidung der Privatinsolvenz? ZInsO 2009, 633

Wooldridge, J.A., Introductory Econometrics. A Modern Approach, 6th Ed. 2016

Wrase, Michael, Rechtswirkungsforschung revisited, Stand und Perspektiven der rechtssoziologischen Wirkungsforschung, 2018

Anhänge

I. Panel of Household Finance

1. Funktionsweise des PHFs

Die Datenpunkte sind in mehrere verschiedene Datenfiles gegliedert, die sich nach dem Erhebungsmodus unterscheiden lassen. Im sogenannten „H-File“ wird immer die Person befragt, die sich am besten mit den Finanzen des Haushaltes auskennt.[598] Diese Person („FKP“) spricht für den gesamten Haushalt und bildet für diesen die Informationen ab. Darüber hinaus werden im „D-File“ die Antworten des Haushaltes aggregiert. Das „P-File“ bietet Informationen über alle Haushaltsmitglieder über 16 Jahren zu den Themen Finanzen/Einkommen, Erwerbsarbeit sowie Versicherungen. Die soziodemografischen Variablen finden sich im sogenannten „M-File“. Hier wurden auch Haushaltsmitglieder berücksichtigt, die unter 16 Jahre alt sind. Zu guter Letzt besteht das „W-File“ aus replizierbaren Gewichtungen, die sich aus der Erhebungsmethode ergeben.[599]

Nachstehend wird folgende Struktur auf den Bericht zur deskriptiven Statistik angewandt. Sofern alle Wellen simultan beschrieben werden, steht vorweg „Welle 1“ gefolgt von „Welle 2“ und „3“ in Klammern: „Welle 1“ („Welle 2“; „Welle 3“). Darüber hinaus liegt der Fokus dieses Abschlussberichts auf der Darstellung der deskriptiven Elemente aus dem „D-File“. Diese Herangehensweise ermöglicht einen besseren Einstieg in die vertiefenden Analysen und bildet die Basis für die Anwendung der ökonometrischen Methoden.

2. Beschreibung der aggregierten Daten

Nachstehend wird zur tabellarischen Darstellung „Erhebungswelle 1-3“ für die Datenauswertung (unten Abschnitt 4) Bezug genommen. Alle Werte beziehen sich auf eine durchschnittliche Betrachtung. Um den Lesefluss zu verbessern, wird dies in den Aussagen impliziert und nicht immer gesondert erwähnt. Alle anteiligen Angaben werden in Prozentpunkten angegeben und ganzzahlig gerundet. Darüber hinaus wird nach den beschreibenden Tabellen, separiert nach den Erhebungswellen, eine kurze Übersicht[600] über die relativen Werte gegeben.

Insgesamt werden die Daten in vier Blöcke unterteilt. Diese umfassen in der hierarchischen Reihenfolge: Einkommen und Nettovermögen der Haushalte, aggregiertes Vermögen und Wertanlagen der Haushalte, aggregierte Verbindlichkeiten der Haushalte und monatlich aggregierte Tilgungen der Haushalte. Im Folgenden wird der Schwerpunkt der Betrachtung auf Vermögen und Schulden und ferner auf die monatlichen Tilgungen gelegt. Die gewählte Darstellung erlaubt zudem einen direkten Übergang der Hauptstudie in eine logistische sowie eine kausale Auswertungsstrategie.

Zunächst wird das das Verhältnis zwischen **Immobilieneigentümern** (Gruppe 1) und denjenigen Haushalten, die **keine Immobilie** besitzen (Gruppe 2) betrachtet. In „Welle 1“ besitzen 62 Prozent der befragten Haushalte eine Immobilie. 38 Prozent der befragten Haushalte sind somit ohne Immobilieneigentum. In den beiden folgenden Wellen steigt der Anteil der Immobilieneigentümer*innen unter den Befragten weiter an. So

[598] Diese Person wird mit dem Kürzel „FKP“ benannt. Dies steht für „financially knowledgeable Person“ (“PHF User Guide Version 3.0”: 5) https://www.bundesbank.de/resource/blob/617424/1c280cc6de6ee444b59a41a71bd1dbc7/mL/phf-user-guide-data.pdf (Letzter Zugriff 01.03.2021).
[599] ebd.
[600] Die Tabellen sind wie folgt benannt: „Relationen zwischen Haushalten mit mindestens einer Immobilie und Haushalten ohne Immobilie“ und „Relationen innerhalb derselben Gruppe“.

halten 65 Prozent der befragten Haushalte in der zweiten Welle Immobilien und 66 Prozent in der dritten Welle. In „Welle 3“ besitzen also zwei Drittel der befragten Haushalte mindestens eine Immobilie. Nicht überraschend ist, dass Immobilieneigentümer*innen sowohl ein höheres Einkommen als auch ein höheres Nettovermögen haben als Haushalte ohne Immobilien. So nimmt das Bruttoeinkommen der ersten Gruppe pro Welle ungefähr den doppelten Wert an. Überraschend ist allerdings das Ausmaß der Nettovermögensdifferenz und ihrer Entwicklung. Das Nettovermögen der Haushalte mit Immobilien liegt um fast den 13 („Welle 2“: 14-; „Welle 3“: 14-) – fachen Wert höher im Vergleich zur Gruppe 2. Die Einkommensdifferenz bleibt über die Zeit relativ stabil auf dem Doppelten zu Gunsten der Immobilieneigentümer*innen.

Eine separate Betrachtung von Vermögen und Schulden ist ebenfalls aufschlussreich. Wie zu erwarten war, ist ein größerer Prozentsatz der Immobilieneigentümerhaushalte verschuldet als Haushalte ohne Immobilieneigentum. In der ersten und zweiten Welle liegt der Unterschied bei 14 Prozent und in der dritten Welle gar bei 16 Prozent. Die Differenz ist also im Erhebungszeitraum gestiegen. Hierbei nimmt sowohl für Gruppe 1 als auch für Gruppe 2 der Anteil derjenigen, die verschuldet waren, ab. Während für die Immobilieneigentümer*innen in „Welle 1“ 55 Prozent angegeben haben, Kredite oder Schulden zu haben, sind es in „Welle 3“ nur noch 51 Prozent. Der Anteil der Verschuldeten sinkt für Gruppe 2 von 41 Prozent um 5,5 Prozent-Punkte bis zur letzten Erhebung. Damit ist der Anteil der Verschuldeten in Gruppe 2 stärker als in der Gruppe von Immobilienbesitzer*innen (Gruppe 1) gesunken.

Gleichzeitig ist aber auch eine deutlich steigende Differenz zwischen dem Vermögen der Immobilieneigentümer*innen und den Haushalten ohne Immobilienbesitz von der ersten zur zweiten Welle zu beobachten. Während Gruppe 1 gegenüber Gruppe 2 in der ersten Welle ungefähr den 23-fachen Wert an Vermögen besitzt, steigt diese Relation auf das 33-fache in der zweiten Welle und nimmt dann nochmals auf das 35-fache zu. Die ins Verhältnis gesetzten Schulden bleiben über die Zeit konstant, wobei die Immobilieneigentümer*innen ungefähr den 14-fachen Schuldenstand vorweisen. Die Vermögensrelation zwischen Haushalten mit und ohne Immobilieneigentum zeigt also über den Erhebungszeitraum hinweg einen Anstieg. Zwar nimmt auch der Anteil der Haushalte ohne Immobilien und ohne Besitz anderer Wertanlagen von 32 Prozent in der ersten Welle, 30 Prozent in der zweiten Welle und 27 Prozent in der dritten Welle ab. Jedoch kann diese Entwicklung eine gewisse Verschärfung der Vermögensungleichheit offensichtlich nicht kompensieren. Im Rahmen einer Erklärung dieser Entwicklung ist darauf hinzuweisen, dass die Werte anderer Vermögensanlagen weniger stark als die Immobilienpreise gestiegen sind. Das gilt vor allem für Einlagen bei Kreditinstituten in einem Umfeld nicht nur niedriger, sondern sogar sinkender Zinsen. Hinzu kommt, dass der Anteil der Haushalte mit mehr als einer Immobilie von 42 Prozent in der ersten, 46 Prozent in der zweiten auf 48 Prozent in der dritten Welle stetig ansteigt. Interessant auch mit Blick auf die Regulierungsmaßnahmen der höhere Anstieg der Haushalte, die mehr als eine Immobilie besitzen, von der ersten (2010/11) zur zweiten (2014) Welle als zur dritten Welle (2017).

Mit Blick auf die Forschungsfrage einer finanziellen Überforderung durch Immobiliar-Verbraucherdarlehen sind zugleich die laufenden monatlichen Zahlungsverpflichtungen von erheblicher Relevanz. Hierbei wenden die Immobilieneigentümer*innen über die einzelnen Wellen hinweg im Vergleich zu Haushalten ohne Immobilie knapp das 3,7-fache an monatlichen Zahlungen für Schulden auf, wobei der größte Teil in die Finanzierung der Immobilie(n) fließt. Die deskriptive Analyse wird die einzelnen Wellen diesbezüglich analysieren

und zudem sind Kohorteneffekte[601] zu berücksichtigen. Dies wird dann insbesondere in der Modellierung für die kausale Analyse dargestellt.

3. Erklärung/Bedeutung der verwendeten Variablen

Nachstehend werden die verwendeten Variablen mit dem Ziel beschrieben, das Verständnis für die Datendarstellung zu verbessern. Insgesamt werden die Daten in vier Blöcke unterteilt. Diese umfassen in der hierarchischen Reihenfolge: Einkommen und Nettovermögen der Haushalte, aggregiertes Vermögen und Wertanlagen der Haushalte, aggregierte Verbindlichkeiten der Haushalte und monatlich aggregierte Tilgungen der Haushalte.

Dabei sind zusätzlich Hierarchien innerhalb der Daten zu beachten. So setzt sich der erste Block zusammen aus dem zweiten und dritten Block (Vermögen + Werte – Schulden – Verbindlichkeiten = Nettovermögen). Block 4 ist lediglich von Bedeutung, wenn noch offene Schulden bzw. Verbindlichkeiten oder Hypotheken bestehen. Auch innerhalb der Blöcke selbst gibt es weitere Aufspaltungen. Die erste Einheit eines jeden Blocks bildet die aggregierte Summe der nachstehenden Variablen ab und ist gekennzeichnet mit dem Kürzel „TOT“ für „total“. So beschreibt beispielsweise „TOTREALASSET“ das gesamte Sachvermögen, welches sich ergibt aus dem Wert der Hauptimmobilie, jeder weiteren Immobilien- bzw. jedes weiteren Grundstücks, dem Wert des Fuhrparks und andere Wertgegenstände (wie beispielsweise Juwelen) sowie dem Gesamtwert der Unternehmen im Eigenbesitz. Vereinfachungen wurden seitens der die Analyse Durchführenden vorgenommen, sofern dadurch nicht das Analyseziel gefährdet wird. Beispielsweise gibt das Jahreseinkommen für den gesamten Haushalt sowohl Einkommen aus selbstständiger und nicht-selbstständiger Erwerbsarbeit wieder, aber auch Einkommen aus Pensions- bzw. Rentenansprüchen und anderen Transferzahlungen. Auf eine Differenzierung dieser Einkommensarten wurde verzichtet.

Bei den betrachteten Haushalten wird zwischen solchen unterschieden, die mindestens eine Immobilie besitzen (stets der obere Teil der untenstehenden Tabellen in Abhängigkeit von der Erhebungswelle) und jene, die keine Immobilie besitzen (unterer Teil der untenstehenden Tabellen). Der Fokus liegt jeweils sowohl auf der Analyse des Beobachtungsumfanges (Count) in den jeweiligen Variablen als auch auf deren Durchschnittswerten. Da Count über die einzelnen Variablen hinweg schwankt, sind direkte Vergleiche zwischen den Variablen nur bedingt möglich. Die Veränderungen der Durschnitte über die Zeit, das heißt über die Erhebungswellen hinweg, zeigen erste Tendenzen u.a. für die Entwicklung der Verschuldung und des Immobilienvermögens. Ergänzend stehen die statistischen Größen Standardabweichung („sd“), Minimum (min) und Maximum (max) zur Verfügung. Das Minimum gibt hierbei den kleinsten genannten Wert in der gesamten Umfrage an und Maximum den größten Wert.

Die nachstehenden Variablenbeschreibungen und die dazugehörigen Tabellen lassen sich mit Hilfe der jeweiligen Codebooks einem erstellten Programmier-File rekonstruieren. Für vertiefende Einblicke sei an dieser Stelle auf das Dokument „List of derived Variables“ des PHFs verwiesen.

[601] Kohorteneffekte sind Effekte, die u.a. dann entstehen können, wenn verschiedene Jahrgänge bzw. Altersgruppen befragt werden. Etwas vereinfacht ist dieses Konzept vergleichbar mit Generationseffekten. Dabei ist jeweils entscheidend für einen Zusammenschluss zur Gruppe, ob die Mitglieder einer Gruppe über die Zeit ähnliche prägende Erfahrungen gemacht haben. Typischerweise geht man davon aus, dass beispielsweise die Generation, die in den 1990er Jahren geboren wurde, sich in Konsum und Lebensstil von der Gruppe, der in den 1950er Jahren geborenen, unterschiedet. Insbesondere bei Akkumulation von Vermögenswerten, wie das hier vorgenommen wird, ist die Dauer der Akkumulationsphase besonders zu beachten.

Bestandteil 1: Einkommen und Nettovermögen der Haushalte

In der formalen Analyse werden Abkürzungen für die jeweiligen Variablen verwendet, die im Folgenden erläutert werden.

TOTINC: Brutto-Jahreseinkommen des gesamten Haushaltes aufsummiert. Wie oben dargelegt, wurden die unterschiedlichen Einkommensquellen nicht weiter differenziert.

WEAL: Gesamtes Nettovermögen der Haushalte ohne öffentliches und berufliche Pensionsansprüche abzüglich der gesamten ausstehenden Verbindlichkeiten der Haushalte

TOTFA: Gesamtwert von Einlagen, Investmentfonds, Anleihen, nicht selbständige private Geschäfte, an der Börse gehandelte Aktien, Verbindlichkeiten gegenüber dem Haushalt, "andere" Finanzanlagen, freiwillige Pensionsplänen und Lebensversicherungsverträgen.

MONTHINC: Durchschnittliches monatliches Haushaltseinkommen (brutto).

Bestandteil 2: aggregiertes Vermögen und Wertanlagen der Haushalte

TOTREALASSET: Aggregiertes Sachvermögen des Haushaltes. Dies beinhaltet den Wert:

- der Immobilie des Hauptwohnsitzes,
- der anderen Immobilien,
- den Fuhrpark und andere Wertgegenstände
- und des eigenen Unternehmens (Selbstständige)

RESVAL: Wert der Immobilie, des Hauptwohnsitzes (sofern es sich hier um Eigentum handelt). Hierbei gilt zu berücksichtigen, dass es 193 Haushalte gibt, die eine nicht selbstgenutzte Immobilie besitzen. Diese 193 Haushalte werden unter der Zweitimmobilie geführt („ORESVAL“). Aufgrund der Fragebogenführung ist eine Teilung bzw. Aufspaltung der Daten nach diesen Haushalten nicht explizit möglich.

ORESVAL: Wert anderer Immobilien/Grundbesitz. Die genaue Anzahl weiterer Immobilien kann dem Datensatz nicht entnommen werden. In der Analyse wurde somit von mindestens einer weiteren Immobilie ausgegangen.

VEHVAL: Gesamtwert der anderen Vermögensgegenstände des Haushaltes (z.B. Fahrzeuge, Gemälde, Juwelen etc.).

SEMPLYVAL: Wert des eigenen Unternehmens

Bestandteil 3: aggregierte Verbindlichkeiten der Haushalte

TOTBAL: Gesamter ausstehender Saldo der aufgenommenen Kredite. Dieser Saldo setzt sich wie folgt zusammen:

MORTDBT: Ausstehender Saldo der Hypothekenschuld der Haushalte

Dahinter stehen besicherte Verbindlichkeiten, die von den Haushalten für alle in ihrem Besitz befindlichen Immobilien geschuldet werden, sowie andere nicht besicherte Kredite. Die besicherten Verbindlichkeiten umfassen die Summe der Hypothekenschulden mit dem Hauptwohnsitz des Haushalts (HMR) als Sicherheit und der Hypothekenschulden, die durch andere Vermögenswerte des Haushalts besichert sind.

HMRDBT: Hypothekenschuld auf der Immobilie des Hauptwohnsitzes zusammengefasst mit allen anderen Krediten, die mit der Immobilie des Hauptwohnsitzes besichert sind.

OMORTDBT: Restschuld der anderen Immobilien sowie alle anderen Kredite, die mit der zweiten (oder weiterer) Immobilie besichert sind.

ODBT → Ausstehender Saldo der sonstigen, nicht hypothekarischen Schulden

Bestandteil 4: Monatliche aggregierte Tilgungen der Haushalte

DBTPY: Zahlungen auf die Gesamtschuld des Haushalts an den jeweiligen Kreditgeber. Hierunter werden die monatlich vereinbarten Zahlungen und das monatliche Äquivalent von Zahlungen in anderen Zeitabständen zusammengefasst. Die abgebildeten Gesamtzahlungen des Haushalts sind wie folgt zusammengesetzt:

MORTPY: Monatliche Zahlungen (Zinsen und Rückzahlung) für alle Hypotheken sowohl für die Immobilie des Hauptwohnsitzes als auch für alle andere Immobilien.

HMRPY: Monatliche Zahlungen zur Rückzahlung von Hypotheken, die sich auf den Hauptwohnsitz beziehen.

ODBTPY: Monatliche Zahlungen für nicht besicherte Schulden. Zu den monatlichen Zahlungen für andere Schulden gehören Konsum- bzw. Ratenkredite, Darlehen von Verwandten, Freunden, Arbeitgebern usw. sowie Studiendarlehen (Bafög).

Jeweils unter dem Kapitel „Relationen Erhebungswelle_x“ im Folgenden finden sich die berechneten Quotienten und Verhältnisse, welche nachstehend beschrieben werden. Die Relationskoeffizienten beziehen sich zum einen auf einen inter-Vergleich zwischen Haushalten mit und ohne Immobilienbesitz und zum anderen auf einen intra-Vergleich jeweils innerhalb der Gruppe der Haushalte mit mindestens einer Immobilie und wiederum innerhalb der Gruppe der Haushalte, die keine Immobilie besitzen.

4. Datenauswertung

Erhebungswelle 1

Haushalte mit mindestens einer Immobilie					
	count	mean	Sd	min	max
WEAL_1	2206	581334,68	1906070,1	-323300	76305000
TOTINC_1	2206	77762,68	83420,5	0	1350000
TOTFA_1	2206	128765,57	416168,97	0	13555000
MONTHINC_1	2206	6480,22	6951,71	0	112500
N	2206				
	count	mean	sd	min	max
TOTREALASSET_1	2206	518097,97	1627111	250	62750000
RESVAL_1	2013	288125,24	240081,67	5000	3600000
ORESVAL_1	918	367894,04	949338,22	150	17000000
VEHVAL_1	2015	15684,96	24216,49	0	519000
SEMPLYVAL_1	375	461154,53	3024397	0	55000000
N	2206				
	count	mean	sd	min	max
TOTBAL_1	1223	118198,41	163380,03	1	1800000
MORTDBT_1	1003	135004,69	169944,53	300	1800000
HMRDBT_1	812	101098,65	92647,89	300	650000
OMORTDBT_1	309	172548,87	230843,98	2400	1800000
ODBT_1	596	15347,24	38505,8	1	304000
N	1223				
	count	mean	sd	min	max
DBTPY_1	1116	1052,38	1111,31	0	13359
MORTPY_1	1003	1045,4	1105,43	0	13359
HMRPY_1	812	820,62	638	0	5442
ODBTPY_1	331	380,4	431,61	0	3000
N	1116				

Haushalte ohne Immobilie					
	count	mean	sd	min	max
WEAL_1	1359	45215,87	340423,71	-358500	12154000
TOTINC_1	1359	35142,89	31204,17	0	384000
TOTFA_1	1359	33593,95	154501,67	0	5150000
MONTHINC_1	1359	2928,57	2600,35	0	32000
N	1359				
	count	mean	sd	min	max
TOTREALASSET_1	925	22188,92	234887,84	0	7004000
RESVAL_1	0	0	0	0	0
ORESVAL_1	0	0	0	0	0
VEHVAL_1	864	7368,15	8603,49	0	90000
SEMPLYVAL_1	96	122124,17	721318,45	0	7000000
N	925				
	count	mean	sd	min	max
TOTBAL_1	551	8585,43	25018,08	0	362000
MORTDBT_1	0	0	0	0	0
HMRDBT_1	0	0	0	0	0
OMORTDBT_1	0	0	0	0	0
ODBT_1	551	8585,43	25018,08	0	362000
N	551				
	count	mean	sd	min	max
DBTPY_1	308	279,33	767,53	0	12999
MORTPY_1	0	0	0	0	0
HMRPY_1	0	0	0	0	0
ODBTPY_1	308	279,33	767,53	0	12999
N	308				

Relationen Erhebungswelle 1

Relationen zwischen Haushalten mit mindestens einer Immobilie und Haushalten ohne Immobilie	
Unterschiede im Nettovermögen	12,8568726
Einkommensunterschiede	2,21275712
Unterschiede in den ökonomischen Werten	23,3494001
Unterschiede in der Wertigkeit von sonstigen Vermögensgegenständen	2,12875145
Schuldenverhältnis	13,7673256
monatliches Zahlungsverhältnis für alle Schulden im Verhältnis	3,76751513
Monatliche Zahlungen von nicht-Immobilien Schulden im Verhältnis	1,36183009

Relationen innerhalb derselben Gruppe	
Haushalte ohne Vermögensgegenstände (Gruppe: Haushalte mit Immobilie(n))	0%
Haushalte die mindestens eine weitere Immobilie besitzen	42%
Haushalte ohne Vermögensgegenstände (Gruppe: Haushalte ohne Immobilie(n))	32%
Verschuldete Haushalte (Gruppe: Haushalte mit Immobilie(n))	55%
Verschuldete Haushalte (Gruppe: Haushalte ohne Immobilie(n))	41%
Besitz von Konsumentenkrediten (Gruppe: Haushalte mit Immobilie(n))	49%
Besitz von Konsumentenkrediten (Gruppe: Haushalte mit Immobilie(n))	100%
Kredite, die nicht bedient werden (Gruppe: Haushalte mit Immobilie(n))	9%
Kredite, die nicht bedient werden (Gruppe: Haushalte ohne Immobilie(n))	44%

Erhebungswelle 2

Haushalte mit mindestens einer Immobilie					
	count	mean	Sd	min	max
WEAL_2	2893	636834,88	1554444,7	-449800	49930000
TOTINC_2	2893	87080,82	104389,79	-500	2907700
TOTFA_2	2890	150625,64	495210,98	0	16580000
MONTHINC_2	2893	7256,73	8699,15	-41,67	242308,33
N	2893				
	count	mean	sd	min	max
TOTREALASSET_2	2893	554271,78	1354559,9	1400	47180000
RESVAL_2	2621	328215,38	321841,14	600	5000000
ORESVAL_2	1317	348427,87	703484,06	0,33	10000000
VEHVAL_2	2664	15257,32	23993,29	0	780000
SEMPLYVAL_2	470	459661,72	2335745,5	0	40500000
N	2893				
	count	mean	sd	min	max
TOTBAL_2	1560	125931,44	194913,64	1	2680000
MORTDBT_2	1285	144554,16	203570,94	1000	2680000
HMRDBT_2	1027	114731,45	112716,94	1000	1340000
OMORTDBT_2	409	166070,66	260834,09	3000	2416000
ODBT_2	740	14460,74	44191,38	1	720000
N	1560				
	count	mean	sd	min	max
DBTPY_2	1481	1024,99	1189,39	0	17750
MORTPY_2	1285	1030,66	1128,98	0	12999
HMRPY_2	1027	872,92	700,61	0	8000
ODBTPY_2	533	363,23	503	0	8000
N	1481				

Haushalte ohne Immobilie					
	count	mean	sd	min	max
WEAL_2	1568	45876,31	126213,66	-155898	2010000
TOTINC_2	1568	41476,59	44796,74	0	660000
TOTFA_2	1553	37882,22	93698,82	0	1970000
MONTHINC_2	1568	3456,38	3733,06	0	55000
N	1568				
	count	mean	sd	min	max
TOTREALASSET_2	1097	17032,66	71910,46	0	1510000
RESVAL_2	0	0	0	0	0
ORESVAL_2	0	0	0	0	0
VEHVAL_2	1045	7791,65	10286,99	0	130000
SEMPLYVAL_2	105	59760,01	180787,42	0	1500000
N	1097				
	count	mean	sd	min	max
TOTBAL_2	617	9046,77	16215,78	1	188800
MORTDBT_2	0	0	0	0	0
HMRDBT_2	0	0	0	0	0
OMORTDBT_2	0	0	0	0	0
ODBT_2	617	9046,77	16215,78	1	188800
N	617				
	count	mean	sd	min	max
DBTPY_2	401	273,43	293,28	0	2583
MORTPY_2	0	0	0	0	0
HMRPY_2	0	0	0	0	0
ODBTPY_2	401	273,43	293,28	0	2583
N	401				

Relationen Erhebungswelle 2

Relationen zwischen Haushalten mit mindestens einer Immobilie und Haushalten ohne Immobilie	
Unterschiede im Nettovermögen	13,8815628
Einkommensunterschiede	2,09951734
Unterschiede in den ökonomischen Werten	32,541704
Unterschiede in der Wertigkeit von sonstigen Vermögensgegenständen	1,95816291
Schuldenverhältnis	13,9200444
monatliches Zahlungsverhältnis für alle Schulden im Verhältnis	3,74863768
Monatliche Zahlungen von nicht-Immobilien Schulden im Verhältnis	1,32842044

Relationen innerhalb derselben Gruppe	
Haushalte ohne Vermögensgegenstände (Gruppe: Haushalte mit Immobilie(n))	0%
Haushalte die mindestens eine weitere Immobilie besitzen	46%
Haushalte ohne Vermögensgegenstände (Gruppe: Haushalte ohne Immobilie(n))	30%
Verschuldete Haushalte (Gruppe: Haushalte mit Immobilie(n))	54%
Verschuldete Haushalte (Gruppe: Haushalte ohne Immobilie(n))	39%
Besitz von Konsumkrediten (Gruppe: Haushalte mit Immobilie(n))	47%
Besitz von Konsumkrediten (Gruppe: Haushalte mit Immobilie(n))	100%
Kredite, die nicht bedient werden (Gruppe: Haushalte mit Immobilie(n))	5%
Kredite, die nicht bedient werden (Gruppe: Haushalte ohne Immobilie(n))	35%

Erhebungswelle 3

Haushalte mit mindestens einer Immobilie					
	count	mean	Sd	min	max
WEAL_3	3239	706872,64	1952171,8	-2023200	92685000
TOTINC_3	3239	89616,58	99755,31	0	2560610
TOTFA_3	3238	153426,99	363439,45	0	10550000
MONTHINC_3	3239	7468,05	8312,94	0	213384,17
N	3239				
	count	mean	sd	min	max
TOTREALASSET_3	3239	622600,61	1825931,4	500	90030000
RESVAL_3	2925	373554,68	368536,46	0	9500000
ORESVAL_3	1547	379705,26	698744,8	0	7700000
VEHVAL_3	2984	17662,72	32075,64	0	1030000
SEMPLYVAL_3	460	561046,33	3961501	0	83000000
N	3239				
	count	mean	sd	min	max
TOTBAL_3	1655	135250,44	225897,35	10	3780000
MORTDBT_3	1363	156413,01	240486,51	100	3780000
HMRDBT_3	1082	116827,41	107983,19	100	980000
OMORTDBT_3	454	191153,48	358050,76	50	3780000
ODBT_3	784	13582,32	26291,85	1	350000
N	1655				
	count	mean	sd	min	max
DBTPY_3	1604	1122,67	1984,43	0	62407,83
MORTPY_3	1363	1149,76	2080,6	0	62342
HMRPY_3	1082	915,27	854,59	0	16000
ODBTPY_3	619	377,45	504,73	0	9500
N	1604				

Haushalte ohne Immobilie					
	count	mean	sd	min	max
WEAL_3	1702	50139,4	127995,86	-159957	2596500
TOTINC_3	1702	44885,63	44101,08	0	527200
TOTFA_3	1691	40636,39	97559,82	0	2203500
MONTHINC_3	1702	3740,47	3675,09	0	43933,33
N	1702				
	count	mean	sd	min	max
TOTREALASSET_3	1245	17986,88	76915,8	0	2004000
RESVAL_3	0	0	0	0	0
ORESVAL_3	0	0	0	0	0
VEHVAL_3	1173	8598,74	10942,83	0	120000
SEMPLYVAL_3	94	81579,79	237232,32	0	2000000
N	1245				
	count	mean	sd	min	max
TOTBAL_3	604	9557,19	15051,19	16	160000
MORTDBT_3	0	0	0	0	0
HMRDBT_3	0	0	0	0	0
OMORTDBT_3	0	0	0	0	0
ODBT_3	604	9557,19	15051,19	16	160000
N	604				
	count	mean	sd	min	max
DBTPY_3	403	298,69	441,99	0	7000
MORTPY_3	0	0	0	0	0
HMRPY_3	0	0	0	0	0
ODBTPY_3	403	298,69	441,99	0	7000
N	403				

Relationen Erhebungswelle 3

Relationen zwischen Haushalten mit mindestens einer Immobilie und Haushalten ohne Immobilie	
Unterschiede im Nettovermögen	14,0981472
Einkommensunterschiede	1,99655391
Unterschiede in den ökonomischen Werten	34,6141526
Unterschiede in der Wertigkeit von sonstigen Vermögensgegenständen	2,0541056
Schuldenverhältnis	14,1516952
monatliches Zahlungsverhältnis für alle Schulden im Verhältnis	3,75864609
Monatliche Zahlungen von nicht-Immobilien Schulden im Verhältnis	1,26368476

Relationen innerhalb derselben Gruppe	
Haushalte ohne Vermögensgegenstände (Gruppe: Haushalte mit Immobilie(n))	0%
Haushalte die mindestens eine weitere Immobilie besitzen	48%
Haushalte ohne Vermögensgegenstände (Gruppe: Haushalte ohne Immobilie(n))	27%
Verschuldete Haushalte (Gruppe: Haushalte mit Immobilie(n))	51%
Verschuldete Haushalte (Gruppe: Haushalte ohne Immobilie(n))	35%
Besitz von Konsumkrediten (Gruppe: Haushalte mit Immobilie(n))	47%
Besitz von Konsumkrediten (Gruppe: Haushalte mit Immobilie(n))	100%
Kredite, die nicht bedient werden (Gruppe: Haushalte mit Immobilie(n))	3%
Kredite, die nicht bedient werden (Gruppe: Haushalte ohne Immobilie(n))	33%

5. Datenauswertung der deskriptiven Analyse

Panel-Logit-Modelle mit “random effects“ (unter Verwendung der Software STATA), erklärte Variable: **„Ablehnung des Kreditantrags bzw. Genehmigung nicht in voller Höhe“**

Variablen	Model 1	Model 2	Model 3	Model 4
	Koeffizient (Standardfehler)	Koeffizient (Standardfehler)	Koeffizient (Standardfehler)	Koeffizient (Standardfehler)
WIKR	-289.148	-325.080	-102.134	-0.91729
	(2.14)	(2.13)	(1.01)	(0.91)
AGE	-0.01408		-0.00724	
	(0.01)		(0.01)	
WIKR # AGE	-0.00302		0.00359	
	(0.02)		(0.02)	
LnTOTINC	-0.85763***	-0.91295***		
	(0.14)	(0.14)		
WIKR#TOTINC	0.23378	0.25307		
	(0.19)	(0.19)		
Sozialer Status				
Referenzkategorie	Vollzeit	Vollzeit	Vollzeit	Vollzeit
Teilzeit	0.28741	0.24930	0.47958	0.47040
	(0.27)	(0.27)	(0.27)	(0.27)
Geringf./unregelmäßig beschäftigt	0.57726	0.57683	0.77899	0.80411
	(0.47)	(0.48)	(0.50)	(0.51)
Elternzeit	0.77247	0.87425*	0.71384	0.76133
	(0.44)	(0.44)	(0.44)	(0.44)
Arbeitslos	1.42466***	1.40175***	1.40736**	1.40379**
	(0.42)	(0.42)	(0.45)	(0.45)
Schule/Studium/Praktikum	-2.09203*	-1.94074*	0.63778	0.68529
	(0.90)	(0.89)	(0.94)	(0.93)
Rentner(in)	-0.35781	0.26902	-0.41157	0.15587
	(0.38)	(0.49)	(0.40)	(0.53)
Sonstige	-0.52491	-0.66039	-0.34960	-0.39268
	(0.45)	(0.45)	(0.47)	(0.46)
WIKR # Teilzeit	0.07657	0.09855	0.21012	0.21989
	(0.42)	(0.42)	(0.43)	(0.43)
WIKR # Teilzeit	0.07369	-0.01097	-0.13815	-0.22414
	(1.06)	(1.06)	(1.14)	(1.15)
WIKR # Elternzeit	-0.77807	-0.76887	-0.39821	-0.41223
	(0.84)	(0.84)	(0.84)	(0.83)
WIKR # Arbeitslos	-0.78074	-0.84032	-181.384	-185.178
	(0.92)	(0.92)	(1.27)	(1.27)
WIKR # Schule/Studium Ausbildung	178.567	188.051		
	(1.36)	(1.35)		

WIKR # Rentner(in)	0.85896	-0.41024	100.833	-0.18816
	(0.63)	(0.86)	(0.65)	(0.90)
WIKR # Sonstige	0.79126	0.80221	0.63570	0.62107
	(0.75)	(0.74)	(0.80)	(0.79)
SELF_EMPL	0.46680	0.43445	0.55047*	0.55545*
	(0.27)	(0.27)	(0.27)	(0.27)
WIKR#SELF_EMPL	0.65039	0.54313	0.84109	0.77702
	(0.46)	(0.46)	(0.47)	(0.47)
HOH_AGE		-1.27883*		-0.96155
		(0.54)		(0.57)
WIKR # HOH_AGE		147.834		155.414
		(0.86)		(0.90)
lnWEAL			-0.36786***	-0.38207***
			(0.06)	(0.06)
WIKR # lnWEAL			0.02361	0.02717
			(0.08)	(0.08)
Constant	7.29890***	7.28862***	1.86292**	1.69506**
	(1.40)	(1.40)	(0.62)	(0.57)
Bayesianisches Informationskriterium (BIC)	207,70	207	178	177

Erläuterung: Standardfehler in Klammern. ***, **, *... markiert Signifikanz auf den Niveaus 0,001, 0,01, 0,05.

In der Tabelle sind insgesamt vier repräsentative Basisspezifikation (jeweils basierend auf einem Logit-Modell mit „random effects“) dargestellt. In Spalte 1 ist die Spezifikation mit Einkommen und Alter als kardinale Variable dargestellt, Spalte 2 enthält das Alter als Dummy-Kategorie für niedrig (kleiner als 65) und hoch (ab 65 Lebensjahren). Spalte 3 und 4 enthalten Spezifikation mit Nettovermögen und den beiden Altersspezifikationen.

6. Datenauswertung der Kausalanalyse

Panel-Logit Modelle mit „random effects“, erklärte Variable: **„Ablehnung des Kreditantrags bzw. Genehmigung nicht in voller Höhe“**

Variable	Modell 1	Modell 2	Modell 3
	Koeffizient (Standardfehler)	Koeffizient (Standardfehler)	Koeffizient (Standardfehler)
Konstante ($\boldsymbol{\beta_0}$)	-3,44*** (0,67)	6,63*** (1,97)	0,65 (1,00)
WIKR ($\boldsymbol{\beta_1}$)	0,30 (0,28)	0,32 (0,27)	0,36 (0,32)
FIRSTHAUS ($\boldsymbol{\beta_2}$)	1,40* (0,59)	1,24* (0,54)	1,43* (0.68)
WIKR*FIRSTHAUS ($\boldsymbol{\beta_3}$)	2,00* (0,91)	1,81* (0,81)	2,09* (1,06)
Kontrollvariablen	keine	Alter, Beschäftigungsstatus, Nettoeinkommen	Alter, Beschäftigungsstatus, Nettovermögen
Erläuterung: *, **, *** indiziert Signifikanz auf 5, 1, 0,1%-Niveau der Irrtumswahrscheinlichkeit.			

Wichtig bei der Interpretation der Effekte sind die Koeffizienten β_1 bis β_3. Sie zeigen, dass in der zweiten Welle, die vor Umsetzung der WIKR liegt, bei den angenommenen Immobiliendarlehen im Vergleich zu den angenommenen anderen Kredittypen eine höhere Ablehnungswahrscheinlichkeit ($\beta_2 > 0$) vorlag. Mit der dritten Welle, die nach Umsetzung der WIKR stattfand, gab es keine signifikante Änderung der Ablehnungswahrscheinlichkeit für andere Kredittypen (β_1 statistisch nicht von Null verschieden). Bei den angenommenen Immobilienkrediten kommt es allerdings zu einer Reduzierung der Ablehnungswahrscheinlichkeit ($\beta_3 < 0$), die gemessen an den üblichen Schwellenwerten statistisch signifikant ist.

II. Fragebögen

1. Fragebogen *iff* Bankenverbände

Wir möchten Sie herzlich zu einer Befragung einladen, die wir im Auftrag des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz durchführen. Es geht dabei um das Thema Immobilien-Kredite für Verbraucher*innen. Es soll untersucht werden, inwieweit die Banken vor einer Kreditvergabe prüfen, ob Verbraucher*innen in der Lage sind, einen Kredit in der Zukunft zurückzuzahlen. Damit sollen Verbraucher*innen wirkungsvoll vor finanzieller Überforderung geschützt werden.

Teil 1: Entwicklung der Kreditwürdigkeitsprüfung (KWP) im Zuge der Regulierungsmaßnahmen

1.1 Gab es aus Ihrer Sicht **v o r** Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie (WIKR), d.h. vor dem 21.03.2016, Defizite bei Immobilienkrediten für Verbraucher*innen im Hinblick auf den Schutz vor einer Überschuldung oder Zahlungsunfähigkeit der Kreditnehmer*innen?

a) ○ Ja
b) ○ Nein
c) ○ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

1.2 Haben die Ihnen angeschlossenen Mitgliedsinstitute infolge der WIKR Anpassungen hinsichtlich ihrer Kreditwürdigkeitsprüfung (KWP) vorgenommen und falls ja, wann?

a) ○ Anpassungen wurden VOR dem 21.03.2016 vorgenommen– also bereits VOR der Umsetzung der WIKR in das nationale Recht.
b) ○ Anpassungen wurden AB dem 21.03.2016 vorgenommen – also AB Umsetzung der WIKR in das nationale Recht.
c) ○ Keine Anpassungen wurden vorgenommen.
d) ○ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

1.3 Kam es infolge der Umsetzung der WIKR, d.h. nach dem 21.03.2016, zu vermehrten Kreditablehnungen für beantragte Immobilienkredite?

a) ○ Ja
b) ○ Nein
c) ○ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

*Achtung: Diese Frage bitte nur beantworten, wenn Sie Frage 1.3 mit **a** beantwortet haben:*

1.4 Bei welchem Kreditanlass kam es vermehrt zu Kreditablehnungen?

a) ☐ Kreditneuvergabe (Erstfinanzierung)
b) ☐ Darlehenserhöhung um **weniger** 10 % der Restschuld oder des ursprünglichen Netto-Darlehens-Betrags
c) ☐ Darlehenserhöhung um mehr als 10 % der Restschuld oder des ursprünglichen Netto-Darlehens-Betrags
d) ☐ Prolongation (nach Auslaufen der Zinsbindung: Fortführung des Kredits mit angepasstem Zinssatz)
e) ☐ ein Anschlussdarlehen bei einer echten Abschnittsfinanzierung - d. h. die Laufzeit des bisherigen Kredits endet und über den Restbetrag wird ein neuer Kreditvertrag abgeschlossen
f) ☐ ein Umschuldungsdarlehen bei **Kredit-Ratenrückstand** - zur Vermeidung einer Kündigung oder einer Zwangsvollstreckung wird ein neuer Kreditvertag abgeschlossen
g) ☐ Umschuldung **ohne Ratenrückstand** - Kredit wird gekündigt und z. B. bei einem anderen Kreditgeber mit günstigerem Zinssatz neu abgeschlossen
h) ☐ Nichts davon

Fragebogen iff Bankenverbände

i) ☐ Sonstiges, bitte erläutern Sie._____
j) ☐ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

*Achtung: Diese Frage bitte nur beantworten, wenn Sie Frage 1.3 mit **a** beantwortet haben:*

1.5 Welche Verbrauchergruppen betraf diese Kreditablehnungen Ihrer Ansicht nach besonders?

a) ☐ Selbständige
b) ☐ Existenzgründer*innen
c) ☐ Junge, angehende Familien
d) ☐ Rentner*innen/Senior*innen
e) ☐ Befristet Beschäftigte
f) ☐ in Teilzeit Beschäftigte
g) ☐ Bezieher*innen von Elterngeld
h) ☐ Pendler*innen im Falle von Fremdwährungskrediten
i) ☐ Nichts davon
j) ☐ Sonstiges, bitte erläutern Sie:_____
k) ☐ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

*Achtung: Diese Frage bitte nur beantworten, wenn Sie Frage 1.3 mit **a** beantwortet haben:*

1.6 Wurde der Kreditzugang infolge der nationalen Regulierungsmaßnahmen ab dem 10.06.2017 bis 1.05.2018, d.h. insbesondere auf Basis der Immobiliar-Kreditwürdigkeitsprüfungsleitlinien-Verordnung (ImmoKWPLV) bis heute wieder erleichtert?

a) ○ Ja
b) ○ Nein
c) ○ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

*Achtung: Diese Frage bitte nur beantworten, wenn Sie Frage 1.6 mit **a** beantwortet haben:*

1.7 Wann erleichterte sich der Kreditzugang wieder?

a) ○ Ab dem 17.07.2017
b) ○ Ab dem 01.05.2018
c) ○ Nichts davon
d) ○ Sonstiger Zeitpunkt, bitte erläutern Sie:_____
e) ○ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

*Achtung: Diese Frage bitte nur beantworten, wenn Sie Frage 1.6 mit **a** beantwortet haben:*

1.8 Und für welche der folgenden Verbrauchergruppen wurde der Kreditzugang wieder erleichtert?

a) ☐ Selbständige
b) ☐ Existenzgründer*innen
c) ☐ Junge, angehende Familien
d) ☐ Rentner*innen/Senior*innen
e) ☐ Befristet Beschäftigte
f) ☐ in Teilzeit Beschäftigte
g) ☐ Bezieher*innen von Elterngeld
h) ☐ Pendler*innen im Falle von Fremdwährungskrediten
i) ☐ Nichts davon

Fragebogen iff Bankenverbände

j) ☐ Sonstiges, bitte erläutern Sie:_____
k) ☐ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

1.9 Hat sich der Aufwand für die Bearbeitung des Kreditantrages seit Umsetzung der WIKR bis heute Ihrer Ansicht nach verändert?

a) ○ Der Aufwand hat sich verringert.
b) ○ Der Aufwand ist gleich geblieben.
c) ○ Der Aufwand hat sich erhöht.
d) ○ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

*Achtung: Diese Frage bitte nur beantworten, wenn Sie Frage 1.9 mit **c** beantwortet haben:*

1.10 Worin könnte die Ursache für den erhöhten Aufwand liegen?

a) ☐ Es werden als Entscheidungsgrundlage jetzt mehr Informationen abgefragt.
b) ☐ Die Prognose-Berechnung ist jetzt aufwändiger.
c) ☐ Der IT-Einsatz hat sich verändert.
d) ☐ Die Dokumentation des Prozesses ist intensiver geworden.
e) ☐ Nichts davon
f) ☐ Sonstiges, bitte erläutern Sie._____
g) ☐ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

Teil2: Einschätzung der aktuellen Rechtslage und Bankpraxis

2.1 Was sind aus Ihrer Sicht die **drei wichtigsten Ursachen** der finanziellen Überforderung von Ratsuchenden mit einem Immobilienkredit?

a) ☐ Spielraum in der Einnahmen-/Ausgabensituation war von Anbeginn zu knapp bemessen
b) ☐ Eintreten unvorhersehbarer Ereignisse bezogen auf das Einkommen/die Ausgaben (z. B. Arbeitslosigkeit, Scheidung, Krankheit)
c) ☐ Eintreten von Ereignissen bezogen auf das Einkommen/die Ausgaben, die bereits anlässlich der Kreditvergabe vorhersehbar waren (z. B. reduziertes Einkommen im Rentenalter)
d) ☐ Ereignisse bezogen auf die Immobilie (z. B. Instandsetzungen/Modernisierungen, Insolvenz des Bauträgers/höhere Baukosten, Leerstand des Mietobjekts)
e) ☐ Mehrfache Umschuldungen
f) ☐ Finanzielle Überforderung resultierte überwiegend aus Konsumentenkrediten
g) ☐ Finanzierungsform beinhaltete besondere Risiken, die sich realisiert haben (endfälliges Darlehen, Bausparsofort-Finanzierung, variabel verzinst o.ä.).
h) ☐ Bisheriger Kreditgeber verwehrte Prolongation nach Auslaufen der Zinsbindung
i) ☐ Neuer Zinssatz des prolongierten Kredits war finanziell überfordernd
j) ☐ Anschlussfinanzierung bei echter Abschnittsfinanzierung konnte nicht gefunden werden (über den Restbetrag des bisherigen Kredits wird ein neuer Kreditvertrag geschlossen)
k) ☐ Immobilienwert als Kreditsicherheit war unzureichend ermittelt
l) ☐ Wirtschaftliche Auswirkungen infolge der Corona-Pandemie
m) ☐ Nichts davon
n) ☐ Sonstiges, bitte erläutern Sie:_____
o) ☐ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

Fragebogen iff Bankenverbände

2.2 Bitte nennen Sie uns Formen des Immobiliarkredits, die aus Ihrer Sicht das Risiko einer finanziellen Überforderung durch einen Immobilienkredit besonders erhöhen:

- a) ☐ Endfällige Darlehen - während der Laufzeit erfolgen nur Zinszahlungen, keine Tilgung
- b) ☐ Bauspar-Sofortfinanzierung - der Abschluss eines Bauspar- und eines Kreditvertrags für ein Zwischendarlehen
- c) ☐ Umschuldungen, bei denen der Gesamtbetrag höher ist als die Restschuld des ursprünglichen Vertrags
- d) ☐ Echte Abschnittsfinanzierungen – das Kapitalnutzungsrecht wird nur für eine begrenzte Laufzeit eingeräumt, danach ist der Restbetrag zurückzuzahlen bzw. ein neuer Kreditvertrag muss geschlossen werden
- e) ☐ Kredite mit variabler Verzinsung
- f) ☐ Forward-Darlehen - die künftigen Zinsen werden für eine spätere Anschlussfinanzierung vorzeitig vereinbart
- g) ☐ Fremdwährungskredite - der Kredit läuft über eine andere Währung als die, in der sie ihr Einkommen beziehen bzw. ihr Vermögen angelegt haben oder wo ihr Wohnsitz ist
- h) ☐ Nichts davon
- i) ☐ Sonstiges, bitte erläutern Sie:_____
- j) ☐ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

2.3 Bitte nennen Sie uns künftige und zu erwartende Ereignisse bzw. Veränderungen in der Lebenssituation der Kreditnehmer*innen, deren Berücksichtigung in der KWP Sie für sinnvoll erachten.

- a) ☐ Familiengründung
- b) ☐ Dauer der Elternzeit
- c) ☐ Pflege Angehöriger
- d) ☐ Vorruhestand, Ruhestand
- e) ☐ Sabbatical
- f) ☐ Wechsel von Teilzeit in Vollzeit oder umgekehrt von Vollzeit in Teilzeit
- g) ☐ Gehaltserhöhung
- h) ☐ Zuteilung eines Sparvertrags, Erbe
- i) ☐ Nichts davon
- j) ☐ Sonstiges, bitte erläutern Sie:_____
- k) ☐ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

2.4 Bitte nennen Sie uns standardisierte Verfahren i.S. des § 2 Abs. 3 ImmoKWPLV, deren Nutzung Sie in der KWP für sinnvoll erachten.

- a) ☐ Kein negativer Schufa-Eintrag
- b) ☐ Kostenpauschalen der Lebensführung
- c) ☐ Durchschnittliche Lebenserwartung
- d) ☐ Durchschnittliches Renteneintrittsalter
- e) ☐ Durchschnittliche Rentenhöhe
- f) ☐ Maximale Schuldendienstquote
- g) ☐ Limit für das Verhältnis von Kredithöhe zu Einkommen
- h) ☐ Limit für das Verhältnis von Einkommen zu Gesamtkreditverpflichtung
- i) ☐ Keine Finanzierung einer Immobilie aus einer Zwangsversteigerung
- j) ☐ Nichts davon
- k) ☐ Sonstiges, bitte erläutern Sie:_____
- l) ☐ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

Fragebogen iff Bankenverbände

2.5 Worin unterscheidet sich Ihrer Ansicht nach die erleichterte KWP für echte Abschnittsfinanzierungen, für Darlehenserhöhungen unter 10 % und für Umschuldungen im Vergleich zur sonstigen „normalen“ KWP?

a) ☐ Es werden weniger Informationen abgefragt.
b) ☐ Die Prognoseberechnung hat geringere Anforderungen.
c) ☐ Die Dokumentation ist weniger aufwändig.
d) ☐ Nichts davon
e) ☐ Sonstiges, bitte erläutern Sie._____
f) ☐ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

2.6 Gehen Sie davon aus, dass die erleichterte Kreditwürdigkeitsprüfung für echte Abschnittsfinanzierungen und für Umschuldungskredite bei demselben Kreditgeber sowie für Darlehenserhöhungen unter 10 % des Darlehensbetrages durch Ihre Mitgliedsinstitute immer Anwendung findet?

a) ○ Ja
b) ○ Nein
c) ○ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

2.7 Erachten Sie im Hinblick auf die im Rahmen der KWP zu ermittelnde Prognose Unterschiede für sinnvoll und in Abhängigkeit von welchen Kriterien?

a) ☐ Ja, anhand der Eigenmittel
b) ☐ Ja, anhand der Finanzierungshöhe
c) ☐ Ja, anhand des Beleihungswerts
d) ☐ Ja, anhand der Kreditform (z.B. bei einem endfälligen Darlehen, Bausparsofortfinanzierungen)
e) ☐ Ja, anhand des Verwendungszwecks (z. B. Vermietung der Immobilien, Neubau einer Immobilie)
f) ☐ Nichts davon.
g) ☐ Sonstiges, bitte erläutern Sie:_____
h) ☐ Nein, Unterschiede sind nicht sinnvoll.
i) ☐ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

2.8 Welche Rolle sollte der Immobilienwert in der Kreditwürdigkeitsprüfung spielen? Gibt es dabei Unterschiede zwischen einzelnen Verbraucher*innengruppen zu beachten?

a) ☐ Als Ausgleich für schwankendes Einkommen
b) ☐ Als Ausgleich für geringes Einkommen
c) ☐ Sinnvoll für folgende Verbrauchergruppen (z.B. Senioren, angehende Familien):_____
d) ☐ Nichts davon
e) ☐ Sinnvoll für sonstiges, bitte erläutern Sie._____
f) ☐ Immobilienwert sollte nicht berücksichtigt werden.
g) ☐ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

*Achtung: Diese Frage bitte nur beantworten, wenn Sie Frage 2.8 mit **a, b, c, d, e oder g** beantwortet haben:*

2.9 Wofür sollten etwaige Wertsteigerungen der Immobilie in der Kreditwürdigkeitsprüfung Berücksichtigung finden?

a) ☐ Für den Neubau
b) ☐ Für den Ausbau bzw. für Modernisierungen
c) ☐ Für Renovierungen bzw. für Instandhaltungsmaßnahmen

Fragebogen iff Bankenverbände

d) ☐ Nichts davon
e) ☐ Sonstiges, bitte erläutern Sie:_____
f) ☐ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

2.10 Auf welche Weise sollte für Kleindarlehen i.S. von § 24 Beleihungs-Wertermittlungs-Verordnung (BelWertV) die Immobilie zuverlässig bewertet werden?

a) ☐ Zugrundelegung des Kaufpreises
b) ☐ Einsatz externer Gutachter
c) ☐ Einsatz eigener Gutachter
d) ☐ Durch ein Gutachten der Darlehensnehmer*in
e) ☐ Im System des Kreditgebers hinterlegte Immobilienwerte, wie z. B. Verkehrswerte
f) ☐ Nichts davon
g) ☐ Sonstiges, bitte erläutern Sie:_____
h) ☐ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

2.11 Halten Sie die Ausnahme von einem Wertgutachten für als Wohnraum genutzte Immobilien bei Kleindarlehen bis 400.000 Euro (§ 24 BelWertV) für sinnvoll?

a) ○ Ja
b) ○ Nein, zu niedrig
c) ○ Nein, zu hoch
d) ○ Nein, keine Ausnahme ist sinnvoll
e) ○ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

2.12 Bitte nennen Sie die Bereiche, in denen anlässlich der Pandemie seit März 2020 die Bereitschaft der Banken größer geworden ist (ggf. trotz verschlechterter Kreditwürdigkeit der Kreditnehmer*in):

a) ☐ Raten zu stunden
b) ☐ Umschuldungskredite i.S. des § 505a Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BGB zu gewähren (das heißt durch den bisherigen Kreditgeber)
c) ☐ Umschuldungskredite durch einen neuen Kreditgeber zu gewähren
d) ☐ Darlehenserhöhungen zu gewähren
e) ☐ Neben dem bestehenden Immobilienkredit weitere Konsumentenkredite zu gewähren
f) ☐ Bislang noch keine Veränderungen.
g) ☐ Nichts davon
h) ☐ Sonstiges, bitte erläutern Sie._____
i) ☐ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

Teil 3 Notwendigkeit gesetzgeberischer Maßnahmen, Lösungsansätze und Perspektiven

3.1 Erfüllt aus Ihrer Sicht die Kreditwürdigkeitsprüfung in der aktuellen rechtlichen Gestalt und Bankpraxis hinreichend ihren Zweck, Verbraucher*innen wirksam vor einem ihn überfordernden Immobilienkredit und damit vor Überschuldung zu schützen?

a) ○ Ja
b) ○ Nein
c) ○ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

Fragebogen iff Bankenverbände

3.2 Gibt es derzeit bei der Kreditwürdigkeitsprüfung noch Unsicherheiten in der Anwendung der gesetzlichen Bestimmungen, die der Gesetzgeber klarstellen sollte?

a) ○ Ja
b) ○ Nein
c) ○ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

*Achtung: Diese Frage bitte nur beantworten, wenn Sie Frage 3.2 mit **a** beantwortet haben:*

3.3 Und wo bestehen Ihrer Meinung nach noch Unsicherheiten? Wo sollte noch etwas geklärt werden?

a) ☐ Ob eine Darlehenserhöhung unterhalb von 10 % des Nettodarlehensbetrags sich auf den ursprünglichen Nettodarlehensbetrag oder auf den noch offenen Restbetrag bezieht
b) ☐ Welche Anforderungen für eine erleichterte KWP gelten (§ 505a Abs. 2 und 3 BGB)
c) ☐ Ob und inwieweit Wertsteigerungen berücksichtigt werden dürfen
d) ☐ Kreditwürdigkeitsprüfung für mehrere Darlehensnehmer*innen
e) ☐ Berücksichtigung von Zukunftsrisiken (z.B. Familienerweiterung, Zinsänderungsrisiko, künftige Rentenhöhe)
f) ☐ Berücksichtigung von „überlegenen Wissen“ (z.B. Branchenrisiken, Insolvenzrisiko des Bauträgers)
g) ☐ Berücksichtigung von schwankendem Einkommen (z.B. 13. Monatsgehalt)
h) ☐ Berücksichtigung des Lebensunterhalts (z.B. Existenzminimum, Pfändungsfreigrenzen)
i) ☐ Rechtsfolgen einer fehlerhaften Kreditwürdigkeitsprüfung
j) ☐ Auswirkungen eines negativen Zinssatzes
k) ☐ Besonderheiten in der Beteiligung von Kreditvermittler*innen
l) ☐ Nichts davon
m) ☐ Sonstiges, bitte erläutern Sie._____
n) ☐ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

3.4 Erachten Sie eine Kreditwürdigkeitsprüfung, die stärker an individuellen Kreditnehmer*innen orientiert ist, für vorteilswürdig gegenüber einer Standardisierung und Pauschalwerten (z.B. bei den Kosten der Lebenserhaltung)?

a) ○ Ja
b) ○ Nein
c) ○ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

3.5 Sollte schwankendes Einkommen in die Kreditwürdigkeitsprüfung einbezogen werden und inwieweit (z.B. Weihnachtsgeld, Bonus/außerordentliche Einkommenszahlungen)?

a) ○ Ja, anhand des durchschnittlichen Monatseinkommens basierend auf dem Jahreseinkommen (12 Monate)
b) ○ Nein, es sollte nur das reguläre monatliche Einkommen berücksichtigt werden
c) ○ Nichts davon
d) ○ Sonstiges, bitte erläutern Sie:_____
e) ○ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

Fragebogen iff Bankenverbände

3.6 Würden Sie folgendem Grundsatz für die Prognoseberechnung zustimmen: je individueller der Eintritt des Risikos ist und je frühzeitiger die künftigen Ereignisse eintreten (z.B. Ruhestand in 10 Jahren), desto mehr ist nicht nur auf die Gegenwart, sondern auf die Zukunft abzustellen.

a) ○ Ja
b) ○ Nein
c) ○ Teilweise, bitte erläutern Sie:_____
d) ○ Sonstiges, bitte erläutern Sie:_____
e) ○ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

3.7 Erachten Sie es für wichtig, die Anforderungen an die KWP im Zivilrecht und Bankaufsichtsrecht identisch zu regeln?

a) ○ Sehr wichtig
b) ○ Eher wichtig
c) ○ Weniger wichtig
d) ○ Unwichtig
e) ○ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

3.8 Wie beurteilen Sie mögliche Regulierungsmaßnahmen, die vorgegebene und pauschale Relationswerte oder Obergrenzen für die Kreditwürdigkeitsprüfung vorsehen würden? Wären solche Maßnahmen Ihrer Meinung nach sinnvoll oder eher nicht sinnvoll?

a) ○ Sinnvoll
b) ○ Nicht sinnvoll
c) ○ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

*Achtung: Diese Frage bitte nur beantworten, wenn Sie Frage 3.8 mit **a** beantwortet haben:*

3.9 Und welche der folgenden Relationswerte oder Obergrenzen könnten nach Ihrer Auffassung sinnvoll für Immobiliar-Verbraucherdarlehen verbindlich vorgegeben werden?

a) ☐ „Loan to value“ – Verhältnis des Kreditbetrags zum Verkehrs- oder Marktwert einer Immobilie
b) ☐ Relationswerte für monatliche Kreditverpflichtungen zu Einkommen
c) ☐ Relationswerte Schulden zu Einkommen
d) ☐ Zeitraum der Amortisation (Länge des Tilgungszeitraums und Höhe der anteiligen Mindesttilgung bzw. maximale Vertragslaufzeit)
e) ☐ Kombination (z.B. Mindesttilgung für eine Laufzeit x und gekoppelt an den Beleihungswert), und zwar:
_____
f) ☐ Nichts davon
g) ☐ Sonstiges, bitte erläutern Sie:_____
h) ☐ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

3.10 Wie sollte die Kreditwürdigkeitsprüfung bei mehreren Darlehensnehmer*innen erfolgen?

a) ○ Für jede Kreditnehmer*in einzeln.
b) ○ Für den Haushalt/die Kreditnehmereinheit gemeinsam.
c) ○ Sonstiges, bitte erläutern Sie:_____
d) ○ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

Fragebogen iff Bankenverbände

3.11 Mit welchen Auswirkungen der Corona-Pandemie rechnen Sie für das Kreditgeschäft Ihrer Mitgliedsinstitute?

a) ☐ Verschärfte Kreditrichtlinien
b) ☐ Eine stärkere Nachfrage nach Ratenaussetzung
c) ☐ Eine stärkere Nachfrage nach Darlehenserhöhungen bzw. Zusatzkrediten
d) ☐ Bislang noch keine Veränderungen
e) ☐ Nichts davon
f) ☐ Sonstiges, bitte erläutern Sie._____
g) ☐ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

Teil 4 Immobilienverzehrkredite

4.1 Bieten einzelne Ihrer Mitgliedsinstitute Immobilienverzehrkredite an?

a) ○ Ja
b) ○ Nein
c) ○ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

*Achtung: Diese Frage bitte nur beantworten, wenn Sie Frage 4.1 mit **a** beantwortet haben:*

4.2 Welche Gründe könnten Ihrer Ansicht nach dafür verantwortlich sein, dass dieses Modell nicht angeboten wird?

a) ☐ Fehlender Nachfrage der Verbraucher
b) ☐ Kosten-Nutzen-Relation des Modells nicht attraktiv für Banken
c) ☐ Kosten-Nutzen-Relation des Modells nicht attraktiv für Verbraucher
d) ☐ Sonstiges, bitte erläutern Sie._____
e) ☐ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

4.3 Wie schätzen Sie den Bedarf von Senior*innen ein, die ab dem Eintritt in die Rente eine vorhandene Immobilie z.B. für die Lebenserhaltung, Instandhaltung oder eine Modernisierung in liquides Vermögen umzuwandeln?

a) ○ Immer vorhanden
b) ○ Häufig vorhanden
c) ○ Teilweise vorhanden
d) ○ Selten vorhanden
e) ○ Nie vorhanden
f) ○ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

4.4 Wie schätzen Sie Immobilienverzehrkredite als Alternative für Senior*innen mit fehlender Liquidität (z.B. für die Lebenserhaltung, Instandhaltung/Modernisierung), aber vorhandenem Immobilienvermögen ein?

a) ○ Sinnvoll
b) ○ Teilweise sind die Produkte sinnvoll. Bitte erläutern Sie:_____
c) ○ Nicht sinnvoll
d) ○ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

4.5 Sehen Sie hier besondere Risiken in der Produktgestaltung?

a) ○ Immer vorhanden. Bitte erläutern Sie:_____
b) ○ Häufig vorhanden. Bitte erläutern Sie:_____
c) ○ Teilweise vorhanden. Bitte erläutern Sie:_____
d) ○ Selten vorhanden. Bitte erläutern Sie:_____
e) ○ Nie vorhanden
f) ○ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

Wir danken Ihnen sehr, dass Sie sich die Zeit für diesen Fragebogen genommen haben!

2. Fragebogen *iff* Kreditvermittler

Wir möchten Sie herzlich zu einer Befragung einladen, die wir im Auftrag des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz durchführen. Es geht dabei um das Thema Immobilien-Kredite für Verbraucher*innen. Es soll untersucht werden, inwieweit die Banken vor einer Kreditvergabe prüfen, ob Verbraucher*innen in der Lage sind, einen Kredit in der Zukunft zurückzuzahlen. Damit sollen Verbraucher*innen wirkungsvoll vor finanzieller Überforderung geschützt werden.

Teil 1: Entwicklung der Kreditwürdigkeitsprüfung (KWP) im Zuge der Regulierungsmaßnahmen

1.1 Gab es aus Ihrer Sicht **v o r** Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie (WIKR), d.h. vor dem 21.03.2016, Defizite bei Immobilienkrediten für Verbraucher*innen im Hinblick auf den Schutz vor einer Überschuldung oder Zahlungsunfähigkeit der Kreditnehmer*innen?

a) ○ Ja
b) ○ Nein
c) ○ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

1.2 Haben Ihre Mitgliedsunternehmen infolge der WIKR Anpassungen vornehmen müssen und falls ja, wann?

a) ○ Anpassungen wurden VOR dem 21.03.2016 vorgenommen– also bereits VOR der Umsetzung der WIKR in das nationale Recht.
b) ○ Anpassungen wurden AB dem 21.03.2016 vorgenommen – also AB Umsetzung der WIKR in das nationale Recht.
c) ○ Keine Anpassungen wurden vorgenommen.
d) ○ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

1.3 Kam es infolge der Umsetzung der WIKR, d.h. nach dem 21.03.2016, zu vermehrten Kreditablehnungen für beantragte Immobilienkredite?

a) ○ Ja
b) ○ Nein
c) ○ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

*Achtung: Diese Frage bitte nur beantworten, wenn Sie Frage 1.3 mit **a** beantwortet haben:*

1.4 Bei welchem Kreditanlass kam es vermehrt zu Kreditablehnungen?

a) ☐ Kreditneuvergabe (Erstfinanzierung)
b) ☐ Darlehenserhöhung um **weniger** 10 % der Restschuld oder des ursprünglichen Netto-Darlehens-Betrags
c) ☐ Darlehenserhöhung um **mehr** als 10 % der Restschuld oder des ursprünglichen Netto-Darlehens-Betrags
d) ☐ Prolongation (nach Auslaufen der Zinsbindung: Fortführung des Kredits mit angepasstem Zinssatz)
e) ☐ ein Anschlussdarlehen bei einer echten Abschnittsfinanzierung - d. h. die Laufzeit des bisherigen Kredits endet und über den Restbetrag wird ein neuer Kreditvertrag abgeschlossen
f) ☐ ein Umschuldungsdarlehen bei **Kredit-Ratenrückstand** - zur Vermeidung einer Kündigung oder einer Zwangsvollstreckung wird ein neuer Kreditvertag abgeschlossen
g) ☐ Umschuldung **ohne Ratenrückstand** - Kredit wird gekündigt und z. B. bei einem anderen Kreditgeber mit günstigerem Zinssatz neu abgeschlossen
h) ☐ Nichts davon

Fragebogen iff Kreditvermittler

i) ☐ Sonstiges, bitte erläutern Sie._____
j) ☐ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

*Achtung: Diese Frage bitte nur beantworten, wenn Sie Frage 1.3 mit **a** beantwortet haben:*

1.5 Welche Verbrauchergruppen betraf diese Kreditablehnungen Ihrer Ansicht nach besonders?

a) ☐ Selbständige
b) ☐ Existenzgründer*innen
c) ☐ Junge, angehende Familien
d) ☐ Rentner*innen/Senior*innen
e) ☐ Befristet Beschäftigte
f) ☐ in Teilzeit Beschäftigte
g) ☐ Bezieher*innen von Elterngeld
h) ☐ Pendler*innen im Falle von Fremdwährungskrediten
i) ☐ Nichts davon
j) ☐ Sonstiges, bitte erläutern Sie:_____
k) ☐ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

*Achtung: Diese Frage bitte nur beantworten, wenn Sie Frage 1.3 mit **a** beantwortet haben:*

1.6 Wurde der Kreditzugang infolge der nationalen Regulierungsmaßnahmen ab dem 10.06.2017 bis 1.05.2018, d.h. insbesondere auf Basis der Immobiliar-Kreditwürdigkeitsprüfungsleitlinien-Verordnung (ImmoKWPLV) bis heute wieder erleichtert?

a) ○ Ja
b) ○ Nein
c) ○ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

*Achtung: Diese Frage bitte nur beantworten, wenn Sie Frage 1.6 mit **a** beantwortet haben:*

1.7 Wann erleichterte sich der Kreditzugang wieder?

a) ○ Ab dem 17.07.2017
b) ○ Ab dem 01.05.2018
c) ○ Nichts davon
d) ○ Sonstiger Zeitpunkt, bitte erläutern Sie:_____
e) ○ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

*Achtung: Diese Frage bitte nur beantworten, wenn Sie Frage 1.6 mit **a** beantwortet haben:*

1.8 Und für welche der folgenden Verbrauchergruppen wurde der Kreditzugang wieder erleichtert?

a) ☐ Selbständige
b) ☐ Existenzgründer*innen
c) ☐ Junge, angehende Familien
d) ☐ Rentner*innen/Senior*innen
e) ☐ Befristet Beschäftigte
f) ☐ in Teilzeit Beschäftigte
g) ☐ Bezieher*innen von Elterngeld
h) ☐ Pendler*innen im Falle von Fremdwährungskrediten
i) ☐ Nichts davon

Fragebogen iff Kreditvermittler

j) ☐ Sonstiges, bitte erläutern Sie:_____
k) ☐ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

1.9 Hat sich der Aufwand für die Bearbeitung des Kreditantrages seit Umsetzung der WIKR bis heute Ihrer Ansicht nach verändert?

a) ○ Der Aufwand hat sich verringert.
b) ○ Der Aufwand ist gleich geblieben.
c) ○ Der Aufwand hat sich erhöht.
d) ○ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

*Achtung: Diese Frage bitte nur beantworten, wenn Sie Frage 1.9 mit **c** beantwortet haben:*

1.10 Worin könnte die Ursache für den erhöhten Aufwand liegen?

a) ☐ Es werden als Entscheidungsgrundlage jetzt mehr Informationen abgefragt.
b) ☐ Die Prognose-Berechnung ist jetzt aufwändiger.
c) ☐ Der IT-Einsatz hat sich verändert.
d) ☐ Die Dokumentation des Prozesses ist intensiver geworden.
e) ☐ Nichts davon
f) ☐ Sonstiges, bitte erläutern Sie._____
g) ☐ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

Teil2: Einschätzung der aktuellen Rechtslage und Bankpraxis

2.1 Was sind aus Ihrer Sicht die **drei wichtigsten Ursachen** der finanziellen Überforderung von Ratsuchenden mit einem Immobilienkredit?

a) ☐ Spielraum in der Einnahmen-/Ausgabensituation war von Anbeginn zu knapp bemessen
b) ☐ Eintreten unvorhersehbarer Ereignisse bezogen auf das Einkommen/die Ausgaben (z. B. Arbeitslosigkeit, Scheidung, Krankheit)
c) ☐ Eintreten von Ereignissen bezogen auf das Einkommen/die Ausgaben, die bereits anlässlich der Kreditvergabe vorhersehbar waren (z. B. reduziertes Einkommen im Rentenalter)
d) ☐ Ereignisse bezogen auf die Immobilie (z. B. Instandsetzungen/Modernisierungen, Insolvenz des Bauträgers/höhere Baukosten, Leerstand des Mietobjekts)
e) ☐ Mehrfache Umschuldungen
f) ☐ Finanzielle Überforderung resultierte überwiegend aus Konsumentenkrediten
g) ☐ Finanzierungsform beinhaltete besondere Risiken, die sich realisiert haben (endfälliges Darlehen, Bausparsofort-Finanzierung, variabel verzinst o.ä.).
h) ☐ Bisheriger Kreditgeber verwehrte Prolongation nach Auslaufen der Zinsbindung
i) ☐ Neuer Zinssatz des prolongierten Kredits war finanziell überfordernd
j) ☐ Anschlussfinanzierung bei echter Abschnittsfinanzierung konnte nicht gefunden werden (über den Restbetrag des bisherigen Kredits wird ein neuer Kreditvertrag geschlossen)
k) ☐ Immobilienwert als Kreditsicherheit war unzureichend ermittelt
l) ☐ Wirtschaftliche Auswirkungen infolge der Corona-Pandemie
m) ☐ Nichts davon
n) ☐ Sonstiges, bitte erläutern Sie:_____
o) ☐ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

Fragebogen iff Kreditvermittler

2.2 Bitte nennen Sie uns Formen des Immobiliarkredits, die aus Ihrer Sicht das Risiko einer finanziellen Überforderung durch einen Immobilienkredit besonders erhöhen:

a) ☐ Endfällige Darlehen - während der Laufzeit erfolgen nur Zinszahlungen, keine Tilgung
b) ☐ Bauspar-Sofortfinanzierung - der Abschluss eines Bauspar- und eines Kreditvertrags für ein Zwischendarlehen
c) ☐ Umschuldungen, bei denen der Gesamtbetrag höher ist als die Restschuld des ursprünglichen Vertrags
d) ☐ Echte Abschnittsfinanzierungen – das Kapitalnutzungsrecht wird nur für eine begrenzte Laufzeit eingeräumt, danach ist der Restbetrag zurückzuzahlen bzw. ein neuer Kreditvertrag muss geschlossen werden
e) ☐ Kredite mit variabler Verzinsung
f) ☐ Forward-Darlehen - die künftigen Zinsen werden für eine spätere Anschlussfinanzierung vorzeitig vereinbart
g) ☐ Fremdwährungskredite - der Kredit läuft über eine andere Währung als die, in der sie ihr Einkommen beziehen bzw. ihr Vermögen angelegt haben oder wo ihr Wohnsitz ist
h) ☐ Nichts davon
i) ☐ Sonstiges, bitte erläutern Sie:_____
j) ☐ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

2.3 Bitte nennen Sie uns künftige und zu erwartende Ereignisse bzw. Veränderungen in der Lebenssituation der Kreditnehmer*innen, deren Berücksichtigung in der KWP Sie für sinnvoll erachten.

a) ☐ Familiengründung
b) ☐ Dauer der Elternzeit
c) ☐ Pflege Angehöriger
d) ☐ Vorruhestand, Ruhestand
e) ☐ Sabbatical
f) ☐ Wechsel von Teilzeit in Vollzeit oder umgekehrt von Vollzeit in Teilzeit
g) ☐ Gehaltserhöhung
h) ☐ Zuteilung eines Sparvertrags, Erbe
i) ☐ Nichts davon
j) ☐ Sonstiges, bitte erläutern Sie:_____
k) ☐ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

2.4 Bitte nennen Sie uns standardisierte Verfahren i.S. des § 2 Abs. 3 ImmoKWPLV, deren Nutzung Sie in der KWP für sinnvoll erachten.

a) ☐ Kein negativer Schufa-Eintrag
b) ☐ Kostenpauschalen der Lebensführung
c) ☐ Durchschnittliche Lebenserwartung
d) ☐ Durchschnittliches Renteneintrittsalter
e) ☐ Durchschnittliche Rentenhöhe
f) ☐ Maximale Schuldendienstquote
g) ☐ Limit für das Verhältnis von Kredithöhe zu Einkommen
h) ☐ Limit für das Verhältnis von Einkommen zu Gesamtkreditverpflichtung
i) ☐ Keine Finanzierung einer Immobilie aus einer Zwangsversteigerung
j) ☐ Nichts davon
k) ☐ Sonstiges, bitte erläutern Sie:_____
l) ☐ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

Fragebogen iff Kreditvermittler

2.5 Worin unterscheidet sich Ihrer Ansicht nach die erleichterte KWP für echte Abschnittsfinanzierungen, für Darlehenserhöhungen unter 10 % und für Umschuldungen im Vergleich zur sonstigen „normalen“ KWP?

a) ☐ Es werden weniger Informationen abgefragt.
b) ☐ Die Prognoseberechnung hat geringere Anforderungen.
c) ☐ Die Dokumentation ist weniger aufwändig.
d) ☐ Nichts davon
e) ☐ Sonstiges, bitte erläutern Sie._____
f) ☐ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

2.6 Gehen Sie davon aus, dass die erleichterte Kreditwürdigkeitsprüfung für echte Abschnittsfinanzierungen und für Umschuldungskredite bei demselben Kreditgeber sowie für Darlehenserhöhungen unter 10 % des Darlehensbetrages durch die Kreditinstitute immer Anwendung findet?

a) ○ Ja
b) ○ Nein
c) ○ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

2.7 Erachten Sie im Hinblick auf die im Rahmen der KWP zu ermittelnde Prognose Unterschiede für sinnvoll und in Abhängigkeit von welchen Kriterien?

a) ☐ Ja, anhand der Eigenmittel
b) ☐ Ja, anhand der Finanzierungshöhe
c) ☐ Ja, anhand des Beleihungswerts
d) ☐ Ja, anhand der Kreditform (z.B. bei einem endfälligen Darlehen, Bausparsofortfinanzierungen)
e) ☐ Ja, anhand des Verwendungszwecks (z. B. Vermietung der Immobilien, Neubau einer Immobilie)
f) ☐ Nichts davon.
g) ☐ Sonstiges, bitte erläutern Sie:_____
h) ☐ Nein, Unterschiede sind nicht sinnvoll.
i) ☐ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

2.8 Welche Rolle sollte der Immobilienwert in der Kreditwürdigkeitsprüfung spielen? Gibt es dabei Unterschiede zwischen einzelnen Verbraucher*innengruppen zu beachten?

a) ☐ Als Ausgleich für schwankendes Einkommen
b) ☐ Als Ausgleich für geringes Einkommen
c) ☐ Sinnvoll für folgende Verbrauchergruppen (z.B. Senioren, angehende Familien):_____
d) ☐ Nichts davon
e) ☐ Sinnvoll für sonstiges, bitte erläutern Sie._____
f) ☐ Immobilienwert sollte nicht berücksichtigt werden.
g) ☐ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

*Achtung: Diese Frage bitte nur beantworten, wenn Sie Frage 2.8 mit **a, b, c, d, e oder g** beantwortet haben:*

2.9 Wofür sollten etwaige Wertsteigerungen der Immobilie in der Kreditwürdigkeitsprüfung Berücksichtigung finden?

a) ☐ Für den Neubau
b) ☐ Für den Ausbau bzw. für Modernisierungen
c) ☐ Für Renovierungen bzw. für Instandhaltungsmaßnahmen

Fragebogen iff Kreditvermittler

d) ☐ Nichts davon
e) ☐ Sonstiges, bitte erläutern Sie:_____
f) ☐ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

2.10 Auf welche Weise sollte für Kleindarlehen i.S. von § 24 Beleihungs-Wertermittlungs-Verordnung (BelWertV) die Immobilie zuverlässig bewertet werden?

a) ☐ Zugrundelegung des Kaufpreises
b) ☐ Einsatz externer Gutachter
c) ☐ Einsatz eigener Gutachter
d) ☐ Durch ein Gutachten der Darlehensnehmer*in
e) ☐ Im System des Kreditgebers hinterlegte Immobilienwerte, wie z. B. Verkehrswerte
f) ☐ Nichts davon
g) ☐ Sonstiges, bitte erläutern Sie:_____
h) ☐ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

2.11 Halten Sie die Ausnahme von einem Wertgutachten für als Wohnraum genutzte Immobilien bei Kleindarlehen bis 400.000 Euro (§ 24 BelWertV) für sinnvoll?

a) ○ Ja
b) ○ Nein, zu niedrig
c) ○ Nein, zu hoch
d) ○ Nein, keine Ausnahme ist sinnvoll
e) ○ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

2.12 Werden seit Umsetzung der Richtlinie in das nationale Recht am 21.03.2016 eher mehr oder eher weniger Informationen für die Kreditwürdigkeitsprüfung abgefragt?

a) ○ Mehr
b) ○ Weniger
c) ○ Unverändert
d) ○ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

2.13 Wie schätzen Sie die üblicherweise abgefragten Informationen ein?

a) ☐ Ungenügend im Umfang
b) ☐ Ausreichend im Umfang
c) ☐ Zu umfangreich
d) ☐ Zu komplex
e) ☐ Teils werden nicht erforderliche Informationen erfragt
f) ☐ Nichts davon
g) ☐ Sonstiges, bitte erläutern Sie:_____
h) ☐ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

2.14 Hat sich die Bearbeitungszeit für den Kreditantrag seit Umsetzung der Richtlinie in das nationale Recht am 21.03.2016 eher verlängert oder eher verkürzt?

a) ○ Verlängert
b) ○ Verkürzt
c) ○ Unverändert
d) ○ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

2.15 Bitte nennen Sie die Bereiche, in denen anlässlich der Pandemie seit März 2020 die Bereitschaft der Banken größer geworden ist (ggf. trotz verschlechterter Kreditwürdigkeit der Kreditnehmer*in):

_____

Fragebogen iff Kreditvermittler

a) ☐ Raten zu stunden
b) ☐ Umschuldungskredite i.S. des § 505a Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BGB zu gewähren (das heißt durch den bisherigen Kreditgeber)
c) ☐ Umschuldungskredite durch einen neuen Kreditgeber zu gewähren
d) ☐ Darlehenserhöhungen zu gewähren
e) ☐ Neben dem bestehenden Immobilienkredit weitere Konsumentenkredite zu gewähren
f) ☐ Bislang noch keine Veränderungen.
g) ☐ Nichts davon
h) ☐ Sonstiges, bitte erläutern Sie._____
i) ☐ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

Teil 3 Notwendigkeit gesetzgeberischer Maßnahmen, Lösungsansätze und Perspektiven

3.1 Erfüllt aus Ihrer Sicht die Kreditwürdigkeitsprüfung in der aktuellen rechtlichen Gestalt und Bankpraxis hinreichend ihren Zweck, Verbraucher*innen wirksam vor einem überfordernden Immobilienkredit und damit vor Überschuldung zu schützen?

a) ◯ Ja
b) ◯ Nein
c) ◯ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

3.2 Gibt es derzeit bei der Kreditwürdigkeitsprüfung noch Unsicherheiten in der Anwendung der gesetzlichen Bestimmungen, die der Gesetzgeber klarstellen sollte?

a) ◯ Ja
b) ◯ Nein
c) ◯ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

*Achtung: Diese Frage bitte nur beantworten, wenn Sie Frage 3.2 mit **a** beantwortet haben:*

3.3 Und wo bestehen Ihrer Meinung nach noch Unsicherheiten? Wo sollte noch etwas geklärt werden?

a) ☐ Ob eine Darlehenserhöhung unterhalb von 10 % des Nettodarlehensbetrags sich auf den ursprünglichen Nettodarlehensbetrag oder auf den noch offenen Restbetrag bezieht
b) ☐ Welche Anforderungen für eine erleichterte KWP gelten (§ 505a Abs. 2 und 3 BGB)
c) ☐ Ob und inwieweit Wertsteigerungen berücksichtigt werden dürfen
d) ☐ Kreditwürdigkeitsprüfung für mehrere Darlehensnehmer*innen
e) ☐ Berücksichtigung von Zukunftsrisiken (z.B. Familienerweiterung, Zinsänderungsrisiko, künftige Rentenhöhe)
f) ☐ Berücksichtigung von „überlegenen Wissen“ (z.B. Branchenrisiken, Insolvenzrisiko des Bauträgers)
g) ☐ Berücksichtigung von schwankendem Einkommen (z.B. 13. Monatsgehalt)
h) ☐ Berücksichtigung des Lebensunterhalts (z.B. Existenzminimum, Pfändungsfreigrenzen)
i) ☐ Rechtsfolgen einer fehlerhaften Kreditwürdigkeitsprüfung
j) ☐ Auswirkungen eines negativen Zinssatzes
k) ☐ Besonderheiten in der Beteiligung von Kreditvermittler*innen
l) ☐ Nichts davon
m) ☐ Sonstiges, bitte erläutern Sie._____
n) ☐ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

Fragebogen iff Kreditvermittler

3.4 Erachten Sie eine Kreditwürdigkeitsprüfung, die stärker an individuellen Kreditnehmer*innen orientiert ist, für vorteilswürdig gegenüber einer Standardisierung und Pauschalwerten (z.B. bei den Kosten der Lebenserhaltung)?

a) ○ Ja
b) ○ Nein
c) ○ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

3.5 Sollte schwankendes Einkommen in die Kreditwürdigkeitsprüfung einbezogen werden und inwieweit (z.B. Weihnachtsgeld, Bonus/außerordentliche Einkommenszahlungen)?

a) ○ Ja, anhand des durchschnittlichen Monatseinkommens basierend auf dem Jahreseinkommen (12 Monate)
b) ○ Nein, es sollte nur das reguläre monatliche Einkommen berücksichtigt werden
c) ○ Nichts davon
d) ○ Sonstiges, bitte erläutern Sie:_____
e) ○ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

3.6 Würden Sie folgendem Grundsatz für die Prognoseberechnung zustimmen: je individueller der Eintritt des Risikos ist und je frühzeitiger die künftigen Ereignisse eintreten (z.B. Ruhestand in 10 Jahren), desto mehr ist nicht nur auf die Gegenwart, sondern auf die Zukunft abzustellen.

a) ○ Ja
b) ○ Nein
c) ○ Teilweise, bitte erläutern Sie:_____
d) ○ Sonstiges, bitte erläutern Sie:_____
e) ○ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

3.7 Wie beurteilen Sie mögliche Regulierungsmaßnahmen, die vorgegebene und pauschale Relationswerte oder Obergrenzen für die Kreditwürdigkeitsprüfung vorsehen würden? Wären solche Maßnahmen Ihrer Meinung nach sinnvoll oder eher nicht sinnvoll?

a) ○ Sinnvoll
b) ○ Nicht sinnvoll
c) ○ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

*Achtung: Diese Frage bitte nur beantworten, wenn Sie Frage 3.7 mit **a** beantwortet haben:*

3.8 Und welche der folgenden Relationswerte oder Obergrenzen könnten nach Ihrer Auffassung sinnvoll für Immobiliar-Verbraucherdarlehen verbindlich vorgegeben werden?

a) ☐ „Loan to value“ – Verhältnis des Kreditbetrags zum Verkehrs- oder Marktwert einer Immobilie
b) ☐ Relationswerte für monatliche Kreditverpflichtungen zu Einkommen
c) ☐ Relationswerte Schulden zu Einkommen
d) ☐ Zeitraum der Amortisation (Länge des Tilgungszeitraums und Höhe der anteiligen Mindesttilgung bzw. maximale Vertragslaufzeit)
e) ☐ Kombination (z.B. Mindesttilgung für eine Laufzeit x und gekoppelt an den Beleihungswert), und zwar:
_____
f) ☐ Nichts davon
g) ☐ Sonstiges, bitte erläutern Sie:_____

Fragebogen iff Kreditvermittler

h) ☐ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

3.9 Wie sollte die Kreditwürdigkeitsprüfung bei mehreren Darlehensnehmer*innen erfolgen?

a) ○ Für jede Kreditnehmer*in einzeln.
b) ○ Für den Haushalt/die Kreditnehmereinheit gemeinsam.
c) ○ Sonstiges, bitte erläutern Sie:_____
d) ○ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

3.10 Mit welchen Auswirkungen der Corona-Pandemie rechnen Sie für das Kreditgeschäft?

a) ☐ Verschärfte Kreditrichtlinien
b) ☐ Eine stärkere Nachfrage nach Ratenaussetzung
c) ☐ Eine stärkere Nachfrage nach Darlehenserhöhungen bzw. Zusatzkrediten
d) ☐ Bislang noch keine Veränderungen
e) ☐ Nichts davon
f) ☐ Sonstiges, bitte erläutern Sie._____
g) ☐ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

Teil 4 Immobilienverzehrkredite

4.1 Vermitteln einzelne Ihrer Mitgliedsunternehmen Immobilienverzehrkredite?

a) ○ Ja
b) ○ Nein
c) ○ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

*Achtung: Diese Frage bitte nur beantworten, wenn Sie Frage 4.1 mit **a** beantwortet haben:*

4.2 Welche Gründe könnten Ihrer Ansicht nach dafür verantwortlich sein, dass dieses Modell nicht angeboten wird?

a) ☐ Fehlender Nachfrage der Verbraucher
b) ☐ Kosten-Nutzen-Relation des Modells nicht attraktiv für Banken
c) ☐ Kosten-Nutzen-Relation des Modells nicht attraktiv für Verbraucher
d) ☐ Sonstiges, bitte erläutern Sie._____
e) ☐ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

4.3 Wie schätzen Sie den Bedarf von Senior*innen ein, die ab dem Eintritt in die Rente eine vorhandene Immobilie z.B. für die Lebenserhaltung, Instandhaltung oder eine Modernisierung in liquides Vermögen umzuwandeln?

a) ○ Immer vorhanden
b) ○ Häufig vorhanden
c) ○ Teilweise vorhanden
d) ○ Selten vorhanden
e) ○ Nie vorhanden
f) ○ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

4.4 Wie schätzen Sie Immobilienverzehrkredite als Alternative für Senior*innen mit fehlender Liquidität (z.B. für die Lebenserhaltung, Instandhaltung/Modernisierung), aber vorhandenem Immobilienvermögen ein?

a) ○ Sinnvoll

Fragebogen iff Kreditvermittler

b) ○ Teilweise sind die Produkte sinnvoll. Bitte erläutern Sie:_____
c) ○ Nicht sinnvoll
d) ○ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

4.5 Sehen Sie hier besondere Risiken in der Produktgestaltung?

a) ○ Immer vorhanden. Bitte erläutern Sie:_____
b) ○ Häufig vorhanden. Bitte erläutern Sie:_____
c) ○ Teilweise vorhanden. Bitte erläutern Sie:_____
d) ○ Selten vorhanden. Bitte erläutern Sie:_____
e) ○ Nie vorhanden
f) ○ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

Wir danken Ihnen sehr, dass Sie sich die Zeit für diesen Fragebogen genommen haben!

3. Fragebogen *iff* Verbraucherverbände

FOR RESPONSIBLE FINANCE

Wir möchten Sie herzlich zu einer Befragung einladen, die wir im Auftrag des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz durchführen. Es geht dabei um das Thema Immobilien-Kredite für Verbraucher*innen. Es soll untersucht werden, inwieweit die Banken vor einer Kreditvergabe prüfen, ob Verbraucher*innen in der Lage sind, einen Kredit in der Zukunft zurückzuzahlen. Damit sollen Verbraucher*innen wirkungsvoll vor finanzieller Überforderung geschützt werden.

Teil 1: Entwicklung der Kreditwürdigkeitsprüfung (KWP) im Zuge der Regulierungsmaßnahmen

1.1 Gab es aus Ihrer Sicht **v o r** Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie (WIKR), d.h. vor dem 21.03.2016, Defizite bei Immobilienkrediten für Verbraucher*innen im Hinblick auf den Schutz vor einer Überschuldung oder Zahlungsunfähigkeit der Kreditnehmer*innen?

a) ○ Ja
b) ○ Nein
c) ○ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe.

1.2 Für welche der folgenden Zeitperioden des Vertragsschlusses kamen zu Ihnen verstärkt Verbraucher*innen mit einem notleidenden, d.h. in Zahlungsrückständen befindlichen, kündbaren oder gekündigten Immobilienkredit?

a) ☐ Immobilienkredite, deren Verträge in der Zeit vom 01.01.2007 bis zum 21.03.2016 geschlossen wurden.
b) ☐ Immobilienkredite, deren Verträge in der Zeit vom 21.03.2016 bis zum 17.07.2017 geschlossen wurden.
c) ☐ Immobilienkredite, deren Verträge in der Zeit vom 17.07.2017 bis zum 01.05.2018 geschlossen wurden.
d) ☐ Immobilienkredite, deren Verträge seit dem 01.05.2018 geschlossen wurden.
e) ☐ Nichts davon.
f) ☐ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe.

*Achtung: Diese Frage bitte nur beantworten, wenn Sie Frage 1.2 mit **a, b, c** oder **d** beantwortet haben:*

1.3 Betraf dies einzelne Verbraucher*innengruppen besonders?

a) ☐ Selbständige
b) ☐ Existenzgründer*innen
c) ☐ Junge, angehende Familien
d) ☐ Rentner*innen/Senior*innen
e) ☐ Befristet Beschäftigte
f) ☐ In Teilzeit Beschäftigte
g) ☐ Bezieher*innen von Elterngeld
h) ☐ Pendler*innen im Falle von Fremdwährungskrediten
i) ☐ Nichts davon
j) ☐ Sonstiges, bitte erläutern Sie:_____
k) ☐ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe.

Fragebogen iff Verbraucherverbände

*Achtung: Diese Frage bitte nur beantworten, wenn Sie Frage 1.2 mit **a, b, c** oder **d** beantwortet haben:*

1.4 War/ist aus Ihrer Sicht für das verstärkte Beratungsaufkommen mit einem notleidenden Immobilienkredit eine mangelhafte Kreditwürdigkeitsprüfung ursächlich?

a) ○ Ja
b) ○ Nein
c) ○ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

1.5 Wie hat sich aus Ihrer Sicht die Zahl der Fälle, bei denen der Immobilienkredit als Hauptauslöser der finanziellen Überforderung gesehen werden kann, seit Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie, das heißt seit dem 21.03.2016, verändert?

a) ○ Die Anzahl hat sich verringert
b) ○ Die Anzahl ist gleichgeblieben
c) ○ Die Anzahl hat sich erhöht
d) ○ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

1.6 Waren die Ratsuchenden in ihrer Verbraucherberatung seit Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie, das heißt seit dem 21.03.2016, verstärkt von Kreditablehnungen für beantragte Immobilienkredite betroffen?

a) ○ Ja
b) ○ Nein
c) ○ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

*Achtung: Diese Frage bitte nur beantworten, wenn Sie Frage 1.6 mit **a** beantwortet haben:*

1.7 Bei welchem Kreditanlass kam es vermehrt zu Kreditablehnungen?

a) ☐ Kreditneuvergabe (Erstfinanzierung)
b) ☐ Darlehenserhöhung um weniger 10 % der Restschuld oder des ursprünglichen Netto-Darlehens-Betrags
c) ☐ Darlehenserhöhung um mehr als 10 % der Restschuld oder des ursprünglichen Netto-Darlehens-Betrags
d) ☐ Prolongation (nach Auslaufen der Zinsbindung: Fortführung des Kredits mit angepasstem Zinssatz)
e) ☐ ein Anschlussdarlehen bei einer echten Abschnittsfinanzierung - d. h. die Laufzeit des bisherigen Kredits endet und über den Restbetrag wird ein neuer Kreditvertrag abgeschlossen
f) ☐ ein Umschuldungsdarlehen bei Kredit-Ratenrückstand - zur Vermeidung einer Kündigung oder einer Zwangsvollstreckung wird ein neuer Kreditvertag abgeschlossen
g) ☐ Umschuldung ohne Ratenrückstand - Kredit wird gekündigt und z. B. bei einem anderen Kreditgeber mit günstigerem Zinssatz neu abgeschlossen
h) ☐ Nichts davon
i) ☐ Sonstiges, bitte erläutern Sie:_____
j) ☐ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

Fragebogen iff Verbraucherverbände

*Achtung: Diese Frage bitte nur beantworten, wenn Sie Frage 1.6 mit **a** beantwortet haben:*

1.8 Welche Verbrauchergruppen betraf diese Kreditablehnungen Ihrer Ansicht nach besonders?

a) ☐ Selbständige
b) ☐ Existenzgründer*innen
c) ☐ Junge, angehende Familien
d) ☐ Rentner*innen/Senior*innen
e) ☐ Befristet Beschäftigte
f) ☐ in Teilzeit Beschäftigte
g) ☐ Bezieher*innen von Elterngeld
h) ☐ Pendler*innen im Falle von Fremdwährungskrediten
i) ☐ Nichts davon
j) ☐ Sonstiges, bitte erläutern Sie:_____
k) ☐ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

*Achtung: Diese Frage bitte nur beantworten, wenn Sie Frage 1.6 mit **a** beantwortet haben:*

1.9 Wurde der Kreditzugang infolge der nationalen Regulierungsmaßnahmen ab dem 10.06.2017 bis 1.05.2018, d.h. insbesondere auf Basis der Immobiliar-Kreditwürdigkeitsprüfungsleitlinien-Verordnung (ImmoKWPLV) bis heute wieder erleichtert?

a) ○ Ja
b) ○ Nein
c) ○ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

*Achtung: Diese Frage bitte nur beantworten, wenn Sie Frage 1.9 mit **a** beantwortet haben:*

1.10 Wann erleichterte sich der Kreditzugang wieder?

a) ○ Ab dem 17.07.2017
b) ○ Ab dem 01.05.2018
c) ○ Nichts davon
d) ○ Sonstiger Zeitpunkt, bitte erläutern Sie:_____
e) ○ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

*Achtung: Diese Frage bitte nur beantworten, wenn Sie Frage 1.9 mit **a** beantwortet haben:*

1.11 Und für welche der folgenden Verbrauchergruppen wurde der Kreditzugang wieder erleichtert?

a) ☐ Selbständige
b) ☐ Existenzgründer*innen
c) ☐ Junge, angehende Familien
d) ☐ Rentner*innen/Senior*innen
e) ☐ Befristet Beschäftigte
f) ☐ in Teilzeit Beschäftigte
g) ☐ Bezieher*innen von Elterngeld
h) ☐ Pendler*innen im Falle von Fremdwährungskrediten
i) ☐ Nichts davon

Fragebogen iff Verbraucherverbände

j) ☐ Sonstiges, bitte erläutern Sie:_____
k) ☐ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

Teil2: Einschätzung der aktuellen Rechtslage und Bankpraxis

2.1 Überwiegen in Ihrer Beratungspraxis Verbraucher*innenbeschwerden, die für den Immobilienkredit eine mangelhafte Kreditwürdigkeitsprüfung oder Zugangsprobleme (z.B. basierend auf Kreditablehnungen i.S. des § 30 BDSG/§ 29a BDSG a.F.) zum Inhalt haben?

a) ☐ Überwiegend mangelhafte Kreditwürdigkeitsprüfung
b) ☐ Überwiegend Zugangsprobleme
c) ☐ Kein Überwiegen eines der beiden Beschwerdeinhalte
d) ☐ Keine Verbraucher*innenbeschwerden zu einer mangelhaften Kreditwürdigkeitsprüfung
e) ☐ Keine Verbraucher*innenbeschwerden betreffend Zugangsproblemen
f) ☐ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

2.2 Was sind aus Ihrer Sicht die **drei wichtigsten Ursachen** der finanziellen Überforderung von Ratsuchenden mit einem Immobilienkredit?

a) ☐ Spielraum in der Einnahmen-/Ausgabensituation war von Anbeginn zu knapp bemessen
b) ☐ Eintreten unvorhersehbarer Ereignisse bezogen auf das Einkommen/die Ausgaben (z. B. Arbeitslosigkeit, Scheidung, Krankheit)
c) ☐ Eintreten von Ereignissen bezogen auf das Einkommen/die Ausgaben, die bereits anlässlich der Kreditvergabe vorhersehbar waren (z. B. reduziertes Einkommen im Rentenalter)
d) ☐ Ereignisse bezogen auf die Immobilie (z. B. Instandsetzungen/Modernisierungen, Insolvenz des Bauträgers/höhere Baukosten, Leerstand des Mietobjekts)
e) ☐ Mehrfache Umschuldungen
f) ☐ Finanzielle Überforderung resultierte überwiegend aus Konsumentenkrediten
g) ☐ Finanzierungsform beinhaltete besondere Risiken, die sich realisiert haben (endfälliges Darlehen, Bausparsofort-Finanzierung, variabel verzinst o.ä.).
h) ☐ Bisheriger Kreditgeber verwehrte Prolongation nach Auslaufen der Zinsbindung
i) ☐ Neuer Zinssatz des prolongierten Kredits war finanziell überfordernd
j) ☐ Anschlussfinanzierung bei echter Abschnittsfinanzierung konnte nicht gefunden werden (über den Restbetrag des bisherigen Kredits wird ein neuer Kreditvertrag geschlossen)
k) ☐ Immobilienwert als Kreditsicherheit war unzureichend ermittelt
l) ☐ Wirtschaftliche Auswirkungen infolge der Corona-Pandemie
m) ☐ Nichts davon
n) ☐ Sonstiges, bitte erläutern Sie:_____
o) ☐ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

2.3 Bitte nennen Sie uns Formen des Immobiliarkredits, die aus Ihrer Sicht das Risiko einer finanziellen Überforderung durch einen Immobilienkredit besonders erhöhen:

a) ☐ Endfällige Darlehen - während der Laufzeit erfolgen nur Zinszahlungen, keine Tilgung

Fragebogen iff Verbraucherverbände

b) ☐ Bauspar-Sofortfinanzierung - der Abschluss eines Bauspar- und eines Kreditvertrags für ein Zwischendarlehen
c) ☐ Umschuldungen, bei denen der Gesamtbetrag höher ist als die Restschuld des ursprünglichen Vertrags
d) ☐ Echte Abschnittsfinanzierungen – das Kapitalnutzungsrecht wird nur für eine begrenzte Laufzeit eingeräumt, danach ist der Restbetrag zurückzuzahlen bzw. ein neuer Kreditvertrag muss geschlossen werden
e) ☐ Kredite mit variabler Verzinsung
f) ☐ Forward-Darlehen - die künftigen Zinsen werden für eine spätere Anschlussfinanzierung vorzeitig vereinbart
g) ☐ Fremdwährungskredite - der Kredit läuft über eine andere Währung als die, in der sie ihr Einkommen beziehen bzw. ihr Vermögen angelegt haben oder wo ihr Wohnsitz ist
h) ☐ Nichts davon
i) ☐ Sonstiges, bitte erläutern Sie:_____
j) ☐ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

2.4 Bitte nennen Sie uns künftige und zu erwartende Ereignisse bzw. Veränderungen in der Lebenssituation der Kreditnehmer*innen, deren Berücksichtigung in der KWP Sie für sinnvoll erachten.

a) ☐ Familiengründung
b) ☐ Dauer der Elternzeit
c) ☐ Pflege Angehöriger
d) ☐ Vorruhestand, Ruhestand
e) ☐ Sabbatical
f) ☐ Wechsel von Teilzeit in Vollzeit oder umgekehrt von Vollzeit in Teilzeit
g) ☐ Gehaltserhöhung
h) ☐ Zuteilung eines Sparvertrags, Erbe
i) ☐ Nichts davon
j) ☐ Sonstiges, bitte erläutern Sie:_____
k) ☐ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

2.5 Bitte nennen Sie uns standardisierte Verfahren i.S. des § 2 Abs. 3 ImmoKWPLV, deren Nutzung Sie in der KWP für sinnvoll erachten.

a) ☐ Kein negativer Schufa-Eintrag
b) ☐ Kostenpauschalen der Lebensführung
c) ☐ Durchschnittliche Lebenserwartung
d) ☐ Durchschnittliches Renteneintrittsalter
e) ☐ Durchschnittliche Rentenhöhe
f) ☐ Maximale Schuldendienstquote
g) ☐ Limit für das Verhältnis von Kredithöhe zu Einkommen
h) ☐ Limit für das Verhältnis von Einkommen zu Gesamtkreditverpflichtung
i) ☐ Keine Finanzierung einer Immobilie aus einer Zwangsversteigerung
j) ☐ Nichts davon
k) ☐ Sonstiges, bitte erläutern Sie:_____
l) ☐ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

Fragebogen iff Verbraucherverbände

2.6 Worin unterscheidet sich Ihrer Ansicht nach die erleichterte KWP für echte Abschnittsfinanzierungen, für Darlehenserhöhungen unter 10 % und für Umschuldungen im Vergleich zur sonstigen „normalen“ KWP?

a) ☐ Es werden weniger Informationen abgefragt
b) ☐ Die Prognoseberechnung hat geringere Anforderungen
c) ☐ Die Dokumentation ist weniger aufwändig
d) ☐ Nichts davon
e) ☐ Sonstiges, bitte erläutern Sie:_____
f) ☐ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

2.7 Erachten Sie im Hinblick auf die im Rahmen der KWP zu ermittelnde Prognose Unterschiede für sinnvoll und in Abhängigkeit von welchen Kriterien?

a) ☐ Ja, anhand der Eigenmittel
b) ☐ Ja, anhand der Finanzierungshöhe
c) ☐ Ja, anhand des Beleihungswerts
d) ☐ Ja, anhand der Kreditform (z.B. bei einem endfälligen Darlehen, Bausparsofortfinanzierungen)
e) ☐ Ja, anhand des Verwendungszwecks (z. B. Vermietung der Immobilien, Neubau einer Immobilie)
f) ☐ Nichts davon.
g) ☐ Sonstiges, bitte erläutern Sie:_____
h) ☐ Nein, Unterschiede sind nicht sinnvoll.
i) ☐ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

2.8 Welche Rolle sollte der Immobilienwert in der Kreditwürdigkeitsprüfung spielen? Gibt es dabei Unterschiede zwischen einzelnen Verbraucher*innengruppen zu beachten?

a) ☐ Als Ausgleich für schwankendes Einkommen
b) ☐ Als Ausgleich für geringes Einkommen
c) ☐ Sinnvoll für folgende Verbrauchergruppen (z.B. Senioren, angehende Familien):_____
d) ☐ Nichts davon
e) ☐ Sinnvoll für sonstiges, bitte erläutern Sie._____
f) ☐ Immobilienwert sollte nicht berücksichtigt werden.
g) ☐ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

*Achtung: Diese Frage bitte nur beantworten, wenn Sie Frage 2.8 mit **a, b, c, d, e oder g** beantwortet haben:*

2.9 Wofür sollten etwaige Wertsteigerungen der Immobilie in der Kreditwürdigkeitsprüfung Berücksichtigung finden?

a) ☐ Für den Neubau
b) ☐ Für den Ausbau bzw. für Modernisierungen
c) ☐ Für Renovierungen bzw. für Instandhaltungsmaßnahmen
d) ☐ Nichts davon
e) ☐ Sonstiges, bitte erläutern Sie:_____
f) ☐ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

Fragebogen iff Verbraucherverbände

2.10 Auf welche Weise sollte für Kleindarlehen i.S. von § 24 Beleihungs-Wertermittlungs-Verordnung (BelWertV) die Immobilie zuverlässig bewertet werden?

a) ☐ Zugrundelegung des Kaufpreises
b) ☐ Einsatz externer Gutachter
c) ☐ Einsatz eigener Gutachter
d) ☐ Durch ein Gutachten der Darlehensnehmer*in
e) ☐ Im System des Kreditgebers hinterlegte Immobilienwerte, wie z. B. Verkehrswerte
f) ☐ Nichts davon
g) ☐ Sonstiges, bitte erläutern Sie:_____
h) ☐ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

2.11 Halten Sie die Ausnahme von einem Wertgutachten für als Wohnraum genutzte Immobilien bei Kleindarlehen bis 400.000 Euro (§ 24 BelWertV) für sinnvoll?

a) ○ Ja
b) ○ Nein, zu niedrig
c) ○ Nein, zu hoch
d) ○ Nein, keine Ausnahme ist sinnvoll
e) ○ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

2.12 Werden anhand der Rückmeldungen aus ihrer Verbraucherberatung seit Umsetzung der Richtlinie in das nationale Recht am 21.03.2016 eher mehr oder eher weniger Informationen für die Kreditwürdigkeitsprüfung abgefragt?

a) ○ Mehr
b) ○ Weniger
c) ○ Unverändert
d) ○ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

2.13 Wie schätzen Sie die üblicherweise abgefragten Informationen ein?

a) ☐ Ungenügend im Umfang
b) ☐ Ausreichend im Umfang
c) ☐ Zu umfangreich
d) ☐ Zu komplex
e) ☐ Teils werden nicht erforderliche Informationen erfragt
f) ☐ Nichts davon
g) ☐ Sonstiges, bitte erläutern Sie:_____
h) ☐ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

2.14 Hat sich anhand der Rückmeldungen aus ihrer Verbraucherberatung die Bearbeitungszeit für den Kreditantrag seit Umsetzung der Richtlinie in das nationale Recht am 21.03.2016 eher verlängert oder eher verkürzt?

a) ○ Verlängert
b) ○ Verkürzt
c) ○ Unverändert
d) ○ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

2.15 Haben Sie sich seit Umsetzung der Richtlinie in das nationale Recht am 21.03.2016 mit dem Vorwurf einer mangelhaften Kreditwürdigkeitsprüfung an den Kreditgeber oder eine Ombudsstelle gewandt und wenn ja, mit welchem Anspruchsziel?

Fragebogen iff Verbraucherverbände

a) ☐ Ja, zur Abwehr von Verzugszinsen
b) ☐ Ja, zur Kündigung des Kreditvertrags
c) ☐ Ja, zur Beanspruchung von Schadensersatz
d) ☐ Sonstiges, bitte erläutern Sie:_____
e) ☐ Nein
f) ☐ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

*Achtung: Diese Frage bitte nur beantworten, wenn Sie Frage 2.15 mit **a, b, c** oder **d** beantwortet haben:*

2.16 Wie waren Ihre Erfahrungen diesbezüglich?

a) ☐ Anspruchsbegehren wurde vollständig entsprochen
b) ☐ Anspruchsbegehren wurde in Teilen entsprochen
c) ☐ Anspruchsbegehren wurde nicht entsprochen
d) ☐ Gegenseite reagierte nicht
e) ☐ Sonstiges, bitte erläutern Sie:_____
f) ☐ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

2.17 Bitte nennen Sie die Bereiche, in denen anlässlich der Pandemie seit März 2020 die Bereitschaft der Banken größer geworden ist (ggf. trotz verschlechterter Kreditwürdigkeit der Kreditnehmer*in):

a) ☐ Raten zu stunden
b) ☐ Umschuldungskredite i.S. des § 505a Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BGB zu gewähren (das heißt durch den bisherigen Kreditgeber)
c) ☐ Umschuldungskredite durch einen neuen Kreditgeber zu gewähren
d) ☐ Darlehenserhöhungen zu gewähren
e) ☐ Neben dem bestehenden Immobilienkredit weitere Konsumentenkredite zu gewähren
f) ☐ Bislang noch keine Veränderungen.
g) ☐ Nichts davon
h) ☐ Sonstiges, bitte erläutern Sie._____
i) ☐ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

Teil 3: Notwendigkeit gesetzgeberischer Maßnahmen, Lösungsansätze und Perspektiven

3.1 Erfüllt aus Ihrer Sicht die Kreditwürdigkeitsprüfung in der aktuellen rechtlichen Gestalt und Bankpraxis hinreichend ihren Zweck, Verbraucher*innen wirksam vor einem ihn überfordernden Immobilienkredit und damit vor Überschuldung zu schützen?

a) ○ Ja
b) ○ Nein
c) ○ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

3.2 Gibt es derzeit bei der Kreditwürdigkeitsprüfung noch Unsicherheiten in der Anwendung der gesetzlichen Bestimmungen, die der Gesetzgeber klarstellen sollte?

a) ○ Ja
b) ○ Nein
c) ○ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

Fragebogen iff Verbraucherverbände

FOR RESPONSIBLE FINANCE

*Achtung: Diese Frage bitte nur beantworten, wenn Sie Frage 3.2 mit **a** beantwortet haben:*

3.3 Und wo bestehen Ihrer Meinung nach noch Unsicherheiten? Wo sollte noch etwas geklärt werden?

a) ☐ Ob eine Darlehenserhöhung unterhalb von 10 % des Nettodarlehensbetrags sich auf den ursprünglichen Nettodarlehensbetrag oder auf den noch offenen Restbetrag bezieht
b) ☐ Welche Anforderungen für eine erleichterte KWP gelten (§ 505a Abs. 2 und 3 BGB)
c) ☐ Ob und inwieweit Wertsteigerungen berücksichtigt werden dürfen
d) ☐ Kreditwürdigkeitsprüfung für mehrere Darlehensnehmer*innen
e) ☐ Berücksichtigung von Zukunftsrisiken (z.B. Familienerweiterung, Zinsänderungsrisiko, künftige Rentenhöhe)
f) ☐ Berücksichtigung von „überlegenen Wissen“ (z.B. Branchenrisiken, Insolvenzrisiko des Bauträgers)
g) ☐ Berücksichtigung von schwankendem Einkommen (z.B. 13. Monatsgehalt)
h) ☐ Berücksichtigung des Lebensunterhalts (z.B. Existenzminimum, Pfändungsfreigrenzen)
i) ☐ Rechtsfolgen einer fehlerhaften Kreditwürdigkeitsprüfung
j) ☐ Auswirkungen eines negativen Zinssatzes
k) ☐ Besonderheiten in der Beteiligung von Kreditvermittler*innen
l) ☐ Nichts davon
m) ☐ Sonstiges, bitte erläutern Sie._____
n) ☐ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

3.4 Erachten Sie eine Kreditwürdigkeitsprüfung, die stärker an individuellen Kreditnehmer*innen orientiert ist, für vorteilswürdig gegenüber einer Standardisierung und Pauschalwerten (z.B. bei den Kosten der Lebenserhaltung)?

a) ○ Ja
b) ○ Nein
c) ○ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

3.5 Sollte schwankendes Einkommen in die Kreditwürdigkeitsprüfung einbezogen werden und inwieweit (z.B. Weihnachtsgeld, Bonus/außerordentliche Einkommenszahlungen)?

a) ○ Ja, anhand des durchschnittlichen Monatseinkommens basierend auf dem Jahreseinkommen (12 Monate)
b) ○ Nein, es sollte nur das reguläre monatliche Einkommen berücksichtigt werden
c) ○ Nichts davon
d) ○ Sonstiges, bitte erläutern Sie:_____
e) ○ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

3.6 Würden Sie folgendem Grundsatz für die Prognoseberechnung zustimmen: je individueller der Eintritt des Risikos ist und je frühzeitiger die künftigen Ereignisse eintreten (z.B. Ruhestand in 10 Jahren), desto mehr ist nicht nur auf die Gegenwart, sondern auf die Zukunft abzustellen.

a) ○ Ja
b) ○ Nein
c) ○ Teilweise, bitte erläutern Sie:_____
d) ○ Sonstiges, bitte erläutern Sie:_____

Fragebogen iff Verbraucherverbände

e) ○ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

3.7 Wie beurteilen Sie mögliche Regulierungsmaßnahmen, die vorgegebene und pauschale Relationswerte oder Obergrenzen für die Kreditwürdigkeitsprüfung vorsehen würden? Wären solche Maßnahmen Ihrer Meinung nach sinnvoll oder eher nicht sinnvoll?

a) ○ Sinnvoll
b) ○ Nicht sinnvoll
c) ○ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

*Achtung: Diese Frage bitte nur beantworten, wenn Sie Frage 3.7 mit **a** beantwortet haben:*

3.8 Und welche der folgenden Relationswerte oder Obergrenzen könnten nach Ihrer Auffassung sinnvoll für Immobiliar-Verbraucherdarlehen verbindlich vorgegeben werden?

a) ☐ „Loan to value“ – Verhältnis des Kreditbetrags zum Verkehrs- oder Marktwert einer Immobilie
b) ☐ Relationswerte für monatliche Kreditverpflichtungen zu Einkommen
c) ☐ Relationswerte Schulden zu Einkommen
d) ☐ Zeitraum der Amortisation (Länge des Tilgungszeitraums und Höhe der anteiligen Mindesttilgung bzw. maximale Vertragslaufzeit)
e) ☐ Kombination (z.B. Mindesttilgung für eine Laufzeit x und gekoppelt an den Beleihungswert), und zwar:
_____
f) ☐ Nichts davon
g) ☐ Sonstiges, bitte erläutern Sie:_____
h) ☐ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

3.9 Wie sollte die Kreditwürdigkeitsprüfung bei mehreren Darlehensnehmer*innen erfolgen?

a) ○ Für jede Kreditnehmer*in einzeln.
b) ○ Für den Haushalt/die Kreditnehmereinheit gemeinsam.
c) ○ Sonstiges, bitte erläutern Sie:_____
d) ○ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

Teil 4: Immobilienverzehrkredite

Kreditvertrag, bei dem die Immobilie als Sicherheit dient und der Kredit insbesondere als monatliche Rente ausgezahlt wird. Zinsen und Tilgung werden gestundet, so dass sich die Schuldensumme aufbaut (deshalb sog. Umkehrhypothek).

4.1 Sind bei Ihnen in der Beratung Kunde*innen mit einem Immobilienverzehrkredit aufgelaufen?

a) ○ Immer
b) ○ Häufig
c) ○ Teilweise
d) ○ Vereinzelt
e) ○ Nein
f) ○ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

Fragebogen iff Verbraucherverbände

4.2 Wie schätzen Sie den Bedarf von Senior*innen ein, die ab dem Eintritt in die Rente eine vorhandene Immobilie z.B. für die Lebenserhaltung, Instandhaltung oder eine Modernisierung in liquides Vermögen umzuwandeln?

a) ○ Immer vorhanden
b) ○ Häufig vorhanden
c) ○ Teilweise vorhanden
d) ○ Selten vorhanden
e) ○ Nie vorhanden
f) ○ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

4.3 Wie schätzen Sie Immobilienverzehrkredite als Alternative für Senior*innen mit fehlender Liquidität (z.B. für die Lebenserhaltung, Instandhaltung/Modernisierung), aber vorhandenem Immobilienvermögen ein?

a) ○ Sinnvoll
b) ○ Teilweise sind die Produkte sinnvoll. Bitte erläutern Sie:_____
c) ○ Nicht sinnvoll
d) ○ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

4.4 Sehen Sie hier besondere Risiken in der Produktgestaltung?

a) ○ Immer vorhanden. Bitte erläutern Sie:_____
b) ○ Häufig vorhanden. Bitte erläutern Sie:_____
c) ○ Teilweise vorhanden. Bitte erläutern Sie:_____
d) ○ Selten vorhanden. Bitte erläutern Sie:_____
e) ○ Nie vorhanden
f) ○ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

Wir danken Ihnen sehr, dass Sie sich die Zeit für diesen Fragebogen genommen haben!

4. Fragebogen *iff* Schuldnerberatung

Wir möchten Sie herzlich zu einer Befragung einladen, die wir im Auftrag des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz durchführen. Es geht dabei um das Thema Immobilien-Kredite für Verbraucher*innen. Es soll untersucht werden, inwieweit die Banken vor einer Kreditvergabe sorgfältig prüfen, ob Verbraucher*innen in der Lage sind, einen Kredit in der Zukunft zurückzuzahlen. Damit sollen Verbraucher*innen wirkungsvoll vor finanzieller Überforderung geschützt werden.

Teil 1: Entwicklung der Kreditwürdigkeitsprüfung (KWP) im Zuge der Regulierungsmaßnahmen

1.1 Gab es aus Ihrer Sicht **v o r** Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie (WIKR), d.h. vor dem 21.03.2016, Defizite bei Immobilienkrediten für Verbraucher*innen im Hinblick auf den Schutz vor einer Überschuldung oder Zahlungsunfähigkeit der Kreditnehmer*innen?

a) ○ Ja
b) ○ Nein
c) ○ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

1.2 Für welche der folgenden Zeiträume des Vertragsschlusses kamen in ihre Beratungsstelle verstärkt Schuldner*innen mit einem notleidenden, d.h. in Zahlungsrückständen befindlichen, kündbaren oder gekündigten, Immobilienkredit?

a) ○ Immobilienkredite, deren Verträge in der Zeit vom 01.01.2007 bis zum 21.03.2016 geschlossen wurden
b) ○ Immobilienkredite, deren Verträge in der Zeit vom 21.03.2016 bis zum 17.07.2017 geschlossen wurden
c) ○ Immobilienkredite, deren Verträge in der Zeit vom 17.07.2017 bis zum 01.05.2018 geschlossen wurden
d) ○ Immobilienkredite, deren Verträge seit dem 01.05.2018 geschlossen wurden
e) ○ Nichts davon
f) ○ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

*Achtung: Diese Frage bitte nur beantworten, wenn Sie Frage 1.2 mit **a**, **b**, **c** oder **d** beantwortet haben:*

1.3 Betraf dies einzelne Verbraucher*innengruppen besonders?

a) ☐ Selbständige
b) ☐ Existenzgründer*innen
c) ☐ Junge, angehende Familien
d) ☐ Rentner*innen/Senior*innen
e) ☐ Befristet Beschäftigte
f) ☐ in Teilzeit Beschäftigte
g) ☐ Bezieher*innen von Elterngeld
h) ☐ Pendler*innen im Falle von Fremdwährungskrediten
i) ☐ Nichts davon
j) ☐ Sonstiges, bitte erläutern Sie: _____
k) ☐ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

*Achtung: Diese Frage bitte nur beantworten, wenn Sie Frage 1.2 mit **a**, **b**, **c** oder **d** beantwortet haben:*

1.4 War/ist aus Ihrer Sicht für das verstärkte Beratungsaufkommen mit einem notleidenden Immobilienkredit eine mangelhafte Kreditwürdigkeitsprüfung ursächlich?

Fragebogen iff Schuldnerberatung

a) ○ Ja
b) ○ Nein
c) ○ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

1.5 Wie hat sich aus Ihrer Sicht die Zahl der Fälle, bei denen der Immobilienkredit als Hauptauslöser der finanziellen Überforderung gesehen werden kann, seit Umsetzung der Wohn-immobilienkreditrichtlinie, das heißt seit dem 21.03.2016, verändert?

a) ○ Die Anzahl hat sich verringert
b) ○ Die Anzahl ist gleich geblieben
c) ○ Die Anzahl hat sich erhöht
d) ○ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

1.6 Waren die Ratsuchenden in ihrer Schuldnerberatung seit Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie, das heißt seit dem 21.03.2016, verstärkt von Kreditablehnungen für beantragte Immobilienkredite betroffen?

a) ○ Ja
b) ○ Nein
c) ○ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

*Achtung: Diese Frage bitte nur beantworten, wenn Sie Frage 1.6 mit **a** beantwortet haben:*

1.7 Bei welchem Kreditanlass kam es vermehrt zu Kreditablehnungen?

a) ☐ Kreditneuvergabe (Erstfinanzierung)
b) ☐ Darlehenserhöhung um **weniger** 10 % der Restschuld oder des ursprünglichen Netto- Darlehens-Betrags
c) ☐ Darlehenserhöhung um **mehr** als 10 % der Restschuld oder des ursprünglichen Netto- Darlehens-Betrags
d) ☐ Prolongation (nach Auslaufen der Zinsbindung: Fortführung des Kredits mit angepasstem Zinssatz)
e) ☐ ein Anschlussdarlehen bei einer echten Abschnittsfinanzierung - d. h. die Laufzeit des bisherigen Kredits endet und über den Restbetrag wird ein neuer Kreditvertrag abgeschlossen
f) ☐ ein Umschuldungsdarlehen bei **Kredit-Ratenrückstand** - zur Vermeidung einer Kündigung oder einer Zwangsvollstreckung wird ein neuer Kreditvertag abgeschlossen
g) ☐ Umschuldung **ohne Ratenrückstand** - Kredit wird gekündigt und z. B. bei einem anderen Kreditgeber mit günstigerem Zinssatz neu abgeschlossen
h) ☐ Nichts davon
i) ☐ Sonstiges, bitte erläutern Sie: _____
j) ☐ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

*Achtung: Diese Frage bitte nur beantworten, wenn Sie Frage 1.6 mit **a** beantwortet haben:*

1.8 Welche Verbrauchergruppen betraf diese Kreditablehnungen Ihrer Ansicht nach besonders?

a) ☐ Selbständige
b) ☐ Existenzgründer*innen
c) ☐ Junge, angehende Familien

Fragebogen iff Schuldnerberatung

d) ☐ Rentner*innen/Senior*innen
e) ☐ Befristet Beschäftigte
f) ☐ in Teilzeit Beschäftigte
g) ☐ Bezieher*innen von Elterngeld
h) ☐ Pendler*innen im Falle von Fremdwährungskrediten
i) ☐ Nichts davon
j) ☐ Sonstiges, bitte erläutern Sie: _____
k) ☐ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

*Achtung: Diese Frage bitte nur beantworten, wenn Sie Frage 1.6 mit **a** beantwortet haben:*

1.9 Wurde der Kreditzugang infolge der nationalen Regulierungsmaßnahmen ab dem 10.06.2017 bis 1.05.2018, d.h. insbesondere auf Basis der Immobiliar-Kreditwürdigkeitsprüfungsleitlinien-Verordnung (ImmoKWPLV) bis heute wieder erleichtert?

a) ◯ Ja
b) ◯ Nein
c) ◯ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

*Achtung: Diese Frage bitte nur beantworten, wenn Sie Frage 1.9 mit **a** beantwortet haben:*

1.10 Wann erleichterte sich der Kreditzugang wieder?

a) ◯ Ab dem 17.07.2017
b) ◯ Ab dem 01.05.2018
c) ◯ Nichts davon
d) ◯ Sonstiger Zeitpunkt, bitte erläutern Sie: _____
e) ◯ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

*Achtung: Diese Frage bitte nur beantworten, wenn Sie Frage 1.9 mit **a** beantwortet haben:*

1.11 Und für welche der folgenden Verbrauchergruppen wurde der Kreditzugang wieder erleichtert?

a) ☐ Selbständige
b) ☐ Existenzgründer*innen
c) ☐ Junge, angehende Familien
d) ☐ Rentner*innen/Senior*innen
e) ☐ Befristet Beschäftigte
f) ☐ in Teilzeit Beschäftigte
g) ☐ Bezieher*innen von Elterngeld
h) ☐ Pendler*innen im Falle von Fremdwährungskrediten
i) ☐ Nichts davon
j) ☐ Sonstiges, bitte erläutern Sie: _____
k) ☐ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

Teil2: Einschätzung der aktuellen Rechtslage und Bankpraxis

2.1 Wie stellt sich die Kreditsituation bei den Ratsuchenden in ihrer Schuldnerberatung mit einem Immobilienkredit überwiegend dar (mehr als 50%):

a) ☐ Bei dem Immobilienkredit handelt es sich um eine Erstfinanzierung

Fragebogen iff Schuldnerberatung

b) ☐ Neben dem grundpfandrechtlich gesicherten Immobilienkredit existiert auch ein oder mehrere unbesicherte Immobilienkredite
c) ☐ Neben dem Immobilienkredit existieren auch Konsumentenkredite (Allgemeine Verbraucherdarlehen)
d) ☐ Neben dem Grundpfandrecht wurden auch weitere Kreditsicherheiten gestellt (z.B. Verpfändung von Wertpapieren/Sparguthaben)
e) ☐ Anlässlich des Immobilienkredits wurden auch andere Finanzprodukte abgeschlossen (z.B. Lebensversicherung)
f) ☐ Immobilie dient(e) der Selbstnutzung
g) ☐ Finanzierung einer Eigentumswohnung
h) ☐ Finanzierung eines Ein-/Zweifamilienhauses
i) ☐ Finanzierung eines Mehrfamilienhauses
j) ☐ Unter Beteiligung eines*einer Kreditvermittler*in
k) ☐ Nichts davon
l) ☐ Sonstiges, bitte erläutern Sie: _____
m) ☐ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

2.2 Sind von dem notleidenden Immobilienkredit neben dem*der Schuldner*in auch andere Familienangehörige betroffen (u.a. zweite Darlehensnehmer*in, Bürg*in)?

a) ○ Immer
b) ○ Häufig
c) ○ Teilweise
d) ○ Selten
e) ○ Nie
f) ○ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

2.3 Was sind aus Ihrer Sicht die drei wichtigsten Ursachen bzw. Anlässe der finanziellen Überforderung von Ratsuchenden mit einem Immobilienkredit?

a) ☐ Spielraum in der Einnahmen-/Ausgabensituation war von Anbeginn zu knapp bemessen
b) ☐ Eintreten unvorhersehbarer Ereignisse bezogen auf das Einkommen/die Ausgaben (z. B. Arbeitslosigkeit, Scheidung, Krankheit)
c) ☐ Eintreten von Ereignissen bezogen auf das Einkommen/die Ausgaben, die bereits anlässlich der Kreditvergabe vorhersehbar waren (z. B. reduziertes Einkommen im Rentenalter)
d) ☐ Ereignisse bezogen auf die Immobilie (z. B. Instandsetzungen/Modernisierungen, Insolvenz des Bauträgers/höhere Baukosten, Leerstand des Mietobjekts)
e) ☐ Mehrfache Umschuldungen
f) ☐ Finanzielle Überforderung resultierte überwiegend aus Konsumentenkrediten
g) ☐ Finanzierungsform beinhaltete besondere Risiken, die sich realisiert haben (endfälliges Darlehen, Bausparsofort-Finanzierung, variabel verzinst o.ä.)
h) ☐ Bisheriger Kreditgeber verwehrte Prolongation nach Auslaufen der Zinsbindung
i) ☐ Neuer Zinssatz des prolongierten Kredits war finanziell überfordernd
j) ☐ Anschlussfinanzierung bei echter Abschnittsfinanzierung konnte nicht gefunden werden (über den Restbetrag des bisherigen Kredits wird ein neuer Kreditvertrag geschlossen)
k) ☐ Immobilienwert als Kreditsicherheit war unzureichend ermittelt
l) ☐ Wirtschaftliche Auswirkungen infolge der Corona-Pandemie
m) ☐ Nichts davon

Fragebogen iff Schuldnerberatung

n) ☐ Sonstiges, bitte erläutern Sie: _____
o) ☐ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

2.4 Bitte nennen Sie uns Formen des Immobiliarkredits, die aus Ihrer Sicht das Risiko einer finanziellen Überforderung durch einen Immobilienkredit besonders erhöhen:

a) ☐ Endfällige Darlehen - während der Laufzeit erfolgen nur Zinszahlungen, keine Tilgung
b) ☐ Bauspar-Sofortfinanzierung - der Abschluss eines Bauspar- und eines Kreditvertrags für ein Zwischendarlehen
c) ☐ Umschuldungen, bei denen der Gesamtbetrag höher ist als die Restschuld des ursprünglichen Vertrags
d) ☐ Echte Abschnittsfinanzierungen – das Kapitalnutzungsrecht wird nur für eine begrenzte Laufzeit eingeräumt, danach ist der Restbetrag zurückzuzahlen bzw. ein neuer Kreditvertrag muss geschlossen werden
e) ☐ Kredite mit variabler Verzinsung
f) ☐ Forward-Darlehen - die künftigen Zinsen werden für eine spätere Anschlussfinanzierung vorzeitig vereinbart
g) ☐ Fremdwährungskredite - der Kredit läuft über eine andere Währung als die, in der sie ihr Einkommen beziehen bzw. ihr Vermögen angelegt haben oder wo ihr Wohnsitz ist
h) ☐ Nichts davon
i) ☐ Sonstiges, bitte erläutern Sie: _____
j) ☐ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

2.5 Bitte nennen Sie uns künftige und zu erwartende Ereignisse bzw. Veränderungen in der Lebenssituation der Kreditnehmer*innen, deren Berücksichtigung in der KWP Sie für sinnvoll erachten.

a) ☐ Familiengründung
b) ☐ Dauer der Elternzeit
c) ☐ Pflege Angehöriger
d) ☐ Vorruhestand, Ruhestand
e) ☐ Sabbatical
f) ☐ Wechsel von Teilzeit in Vollzeit oder umgekehrt von Vollzeit in Teilzeit
g) ☐ Gehaltserhöhung
h) ☐ Zuteilung eines Sparvertrags, Erbe
i) ☐ Nichts davon
j) ☐ Sonstiges, bitte erläutern Sie: _____
k) ☐ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

2.6 Welche Rolle sollte der Immobilienwert in der Kreditwürdigkeitsprüfung spielen? Gibt es dabei Unterschiede zwischen einzelnen Verbraucher*innengruppen zu beachten?

a) ☐ Als Ausgleich für schwankendes Einkommen
b) ☐ Als Ausgleich für geringes Einkommen
c) ☐ Sinnvoll für folgende Verbrauchergruppen (z.B. Senioren, angehende Familien): _____
d) ☐ Nichts davon
e) ☐ Sinnvoll für sonstiges, bitte erläutern Sie: _____
f) ☐ Immobilienwert sollte nicht berücksichtigt werden.
g) ☐ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

Fragebogen iff Schuldnerberatung

*Achtung: Diese Frage bitte nur beantworten, wenn Sie Frage 2.6 **nicht** mit **f** beantwortet haben:*

2.7 Wofür sollten etwaige Wertsteigerungen der Immobilie in der Kreditwürdigkeitsprüfung Berücksichtigung finden?

a) ☐ Für den Neubau.
b) ☐ Für den Ausbau bzw. für Modernisierungen.
c) ☐ Für Renovierungen bzw. für Instandhaltungsmaßnahmen.
d) ☐ Nichts davon.
e) ☐ Sonstiges, bitte erläutern Sie: _____
f) ☐ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

2.8 Nehmen die **bisherigen Gläubiger** anlässlich eines notleidenden Immobilienkredits die Möglichkeit einer erleichterten Kreditwürdigkeitsprüfung wahr, um zur Vermeidung einer Kreditkündigung oder etwaigen Zwangsvollstreckung einen Umschuldungskredit zu gewähren?

a) ○ Immer
b) ○ Häufig
c) ○ Teilweise
d) ○ Selten
e) ○ Nie
f) ○ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

*Achtung: Diese Frage bitte nur beantworten, wenn Sie Frage 2.8 mit **a**, **b**, **c** oder **d** beantwortet haben:*

2.9 Ist die Bereitschaft des bisherigen Gläubigers diesbezüglich größer, wenn es sich um die Hausbank des*der Schuldner*in handelt?

a) ○ Ja
b) ○ Nein
c) ○ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

2.10 Wie schätzen Sie die Möglichkeit ein, **einen neuen Gläubiger** anlässlich eines in Zahlungsrückständen befindlichen, kündbaren oder gekündigten Immobilienkredits für eine Umschuldung zu gewinnen?

a) ○ Immer möglich
b) ○ Häufig möglich
c) ○ Teilweise möglich
d) ○ Selten möglich
e) ○ Nie möglich
f) ○ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

2.11 Bei einem notleidenden Immobilienkredit: Wann ist die Bereitschaft des bisherigen bzw. eines neuen Kreditgebers am größten, eine Umschuldung zu gewähren?

a) ○ Erste Zahlungsrückstände
b) ○ Kündbarkeit infolge Zahlungsrückstands
c) ○ Gekündigter Immobilienkredit
d) ○ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

Fragebogen iff Schuldnerberatung

2.12 Bitte nennen Sie die Bereiche, in denen anlässlich der Pandemie seit März 2020 die Bereitschaft der Banken größer geworden ist (ggf. trotz verschlechterter Kreditwürdigkeit der Kreditnehmer*in):

a) ☐ Raten zu stunden
b) ☐ Umschuldungskredite i.S. des § 505a Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BGB zu gewähren (das heißt durch den bisherigen Kreditgeber)
c) ☐ Umschuldungskredite durch einen neuen Kreditgeber zu gewähren
d) ☐ Darlehenserhöhungen zu gewähren
e) ☐ Neben dem bestehenden Immobilienkredit weitere Konsumentenkredite zu gewähren
f) ☐ Bislang noch keine Veränderungen.
g) ☐ Nichts davon
h) ☐ Sonstiges, bitte erläutern Sie: _____
i) ☐ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

3 Notwendigkeit gesetzgeberischer Maßnahmen, Lösungsansätze und Perspektiven

3.1 Erfüllt aus Ihrer Sicht die Kreditwürdigkeitsprüfung in der aktuellen rechtlichen Gestaltung und Bankpraxis hinreichend ihren Zweck, Verbraucher*innen wirksam vor einem ihn*ihr überfordernden Immobilienkredit und damit vor Überschuldung zu schützen?

a) ○ Ja
b) ○ Nein
c) ○ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

3.2 Erachten Sie eine Kreditwürdigkeitsprüfung, die stärker an individuellen Kreditnehmer*innen orientiert ist, für vorteilswürdig gegenüber einer Standardisierung und Pauschalwerten (z.B. bei den Kosten der Lebenserhaltung)?

a) ○ Ja
b) ○ Nein
c) ○ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

3.3 Sollte schwankendes Einkommen in die Kreditwürdigkeitsprüfung einbezogen werden und inwieweit (z.B. Weihnachtsgeld, Bonus/außerordentliche Einkommenszahlungen)?

a) ○ Ja, anhand des durchschnittlichen Monatseinkommens basierend auf dem Jahreseinkommen (12 Monate)
b) ○ Nein, es sollte nur das reguläre monatliche Einkommen berücksichtigt werden
c) ○ Nichts davon
d) ○ Sonstiges, bitte erläutern Sie: _____
e) ○ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

3.4 Würden Sie folgendem Grundsatz für die Prognoseberechnung zustimmen: je individueller der Eintritt des Risikos ist und je frühzeitiger die künftigen Ereignisse eintreten (z.B. Ruhestand in 10 Jahren), desto mehr ist nicht nur auf die Gegenwart, sondern auf die Zukunft abzustellen.

a) ○ Ja
b) ○ Nein
c) ○ Teilweise, bitte erläutern Sie: _____
d) ○ Sonstiges, bitte erläutern Sie: _____

Fragebogen iff Schuldnerberatung

e) ○ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

3.5 Wie beurteilen Sie mögliche Regulierungsmaßnahmen, die vorgegebene und pauschale Relationswerte oder Obergrenzen für die Kreditwürdigkeitsprüfung vorsehen würden? Wären solche Maßnahmen Ihrer Meinung sinnvoll oder eher nicht sinnvoll?

a) ○ Sinnvoll
b) ○ Nicht sinnvoll
c) ○ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

*Achtung: Diese Frage bitte nur beantworten, wenn Sie Frage 3.5 mit **a** beantwortet haben:*

3.6 Und welche der folgenden Relationswerte oder Obergrenzen könnten nach Ihrer Auffassung sinnvoll für Immobiliar-Verbraucherdarlehen verbindlich vorgegeben werden?

a) ☐ Loan to value – Verhältnis des Kreditbetrags zum Verkehrs- oder Marktwert einer Immobilie
b) ☐ Relationswerte für monatliche Kreditverpflichtungen zu Einkommen
c) ☐ Relationswerte Schulden zu Einkommen
d) ☐ Zeitraum der Amortisation (Länge des Tilgungszeitraums und Höhe der anteiligen Mindesttilgung bzw. maximale Vertragslaufzeit)
e) ☐ Kombination (z.B. Mindesttilgung für eine Laufzeit x und gekoppelt an den Beleihungswert), und zwar:
f) ☐ Nichts davon
g) ☐ Sonstiges, bitte erläutern Sie: _____
h) ☐ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

3.7 Wie sollte die Kreditwürdigkeitsprüfung bei mehreren Darlehensnehmer*innen aussehen?

a) ○ Für jede*n Kreditnehmer*in einzeln
b) ○ Für den Haushalt/die Kreditnehmereinheit gemeinsam
c) ○ Sonstiges, bitte erläutern Sie: _____
d) ○ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

4. Immobilienverzehrkredite

Kreditvertrag, bei dem die Immobilie als Sicherheit dient und der Kredit insbesondere als monatliche Rente ausgezahlt wird. Zinsen und Tilgung werden gestundet, so dass sich die Schuldensumme aufbaut (deshalb sog. Umkehrhypothek).

4.1 Sind bei Ihnen in der Beratung Schuldner*innen mit einem Immobilienverzehrkredit aufgelaufen?

a) ○ Immer
b) ○ Häufig
c) ○ Teilweise
d) ○ Vereinzelt
e) ○ Nein
f) ○ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

Fragebogen iff Schuldnerberatung

FOR RESPONSIBLE FINANCE

4.2 Wie schätzen Sie den Bedarf von Senior*innen ein, die ab dem Eintritt in die Rente eine vorhandene Immobilie z.B. für die Lebenserhaltung, Instandhaltung oder eine Modernisierung in liquides Vermögen umzuwandeln?

a) ○ Immer vorhanden
b) ○ Häufig vorhanden
c) ○ Teilweise vorhanden
d) ○ Selten vorhanden
e) ○ Nie vorhanden
f) ○ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

4.3 Wie schätzen Sie Immobilienverzehrkredite als Alternative für Senior*innen mit fehlender Liquidität (z.B. für die Lebenserhaltung, Instandhaltung/Modernisierung), aber vorhandenem Immobilienvermögen ein?

a) ○ Sinnvoll
b) ○ Teilweise sind die Produkte sinnvoll. Bitte erläutern Sie: _____
c) ○ Nicht sinnvoll
d) ○ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

4.4 Sehen Sie hier besondere Risiken in der Produktgestaltung?

a) ○ Immer vorhanden. Bitte erläutern Sie: _____
b) ○ Häufig vorhanden. Bitte erläutern Sie: _____
c) ○ Teilweise vorhanden. Bitte erläutern Sie: _____
d) ○ Selten vorhanden. Bitte erläutern Sie: _____
e) ○ Nie vorhanden
f) ○ Kann ich nicht einschätzen/weiß nicht/keine Angabe

Wir danken Ihnen sehr, dass Sie sich die Zeit für diesen Fragebogen genommen haben!

5. Fragebogen forsa Banken

Fragebogen	**Kreditwürdigkeitsprüfung**
Projektnummer	f20.0163
Methode:	CATI adhoc
Stichprobe:	100 Interviews in Banken
Ansprechpartner:	Verantwortlicher für Immobilienkreditvergabe
Feldstart:	KW 34
Ergebnisse:	Tabellen und SPSS-Datensatz

Frage A

Guten Tag, ich heiße ..... vom forsa Institut. Wir führen zurzeit im Auftrag des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz eine wissenschaftliche Studie zum Thema „Kreditwürdigkeitsprüfung bei Immobilien-Krediten für Verbraucher/Privatpersonen“ durch.

Dazu würden wir auch gerne in Ihrem Unternehmen ein Interview führen. Können Sie mir bitte sagen, wer in Ihrem Unternehmen für die Vergabe von Immobilienkrediten an Privatkunden verantwortlich ist?

(INT.: GESCHÄFTSFÜHRER, VORSTAND/LEITER DER FACHABTEILUNG IMMOBILIEN-KREDITE ...)

INT.: BITTE UNBEDINGT DARAUF HINWEISEN, DASS WIR NICHTS VERKAUFEN BZW. WERBUNG MACHEN WOLLEN, SONDERN NUR ERFAHRUNGEN ZU DIESEM THEMA ERFASSEN.

INT: NAMEN NOTIEREN

KÖNNEN SIE MICH BITTE MIT HERRN/FRAU ... VERBINDEN?

INT: **BEI ERREICHEN DER ZIELPERSON WEITER MIT FRAGE B**

Frage B

Guten Tag, ich heiße ..... vom forsa Institut. Wir führen zurzeit im Auftrag des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz eine wissenschaftliche Studie zum Thema „Kreditwürdigkeitsprüfung bei Immobilien-Krediten für Verbraucher/Privatpersonen“ durch.
Dazu möchten wir auch gern mit Ihnen ein Interview führen. Fällt das Thema „Kreditwürdigkeitsprüfung bei Immobilien-Krediten für Privatkunden“ ganz oder teilweise in Ihren Verantwortungsbereich und wären Sie bereit, uns hierzu einige Fragen zu beantworten?

Selbstverständlich werden die Daten nur vollständig anonym und gemäß den Bestimmungen des Datenschutzgesetzes ausgewertet. Ihre Antworten werden also strikt vertraulich behandelt.

1	ja, ZP selbst am Telefon, hat sofort Zeit	➔	weiter mit Frage 1
2	ja, ZP selbst am Telefon, hat später Zeit	➔	Terminvereinbarung
3	nein, ZP wird ans Telefon geholt	➔	weiter mit Frage B
4	nein, ZP nicht da	➔	Terminvereinbarung
5	verweigert	➔	ENDE, kein Interview
6	nein, ZP hat andere Rufnummer	➔	verbinden lassen, oder ggf. neue Rufnummer notieren, Frage B wiederholen
7	nein, ZP arbeitet nicht mehr im Unternehmen	➔	Namen und Rufnummer des Nachfolgers notieren und sich ggf. schon mit diesem verbinden lassen, sicherstellen, dass diese

Fragebogen forsa Banken

8	ZP im Befragungszeitraum nicht erreichbar ➔	Person im Unternehmen auch zuständig ist für das Thema - sonst kein Interview Namen und Rufnummer des Vertreters notieren und sich ggf. schon mit diesem verbinden lassen; sicherstellen, dass diese Person im Unternehmen auch zuständig ist für das Thema - sonst kein Interview

Teil 1: Entwicklung der Kreditwürdigkeitsprüfung (KWP) im Zuge der Regulierungsmaßnahmen

Hintergrund
Im März 2016 hat der Gesetzgeber Vorschriften zur Kreditwürdigkeit bei Immobiliar-Verbraucherdarlehen erlassen. Ziel der Regelung ist es, Verbraucher vor überfordernden Finanzierungen zu schützen. In der Befragung geht es darum herauszufinden, welche Anpassungen bzw. Veränderungen in der Organisation der Kreditwürdigkeitsprüfung in Ihrem Unternehmen zur Umsetzung dieser Leitlinien erforderlich waren und wie sich die Kreditvergabe dadurch verändert hat. Wir wollen auch herausfinden, ob die Nachjustierungen, die der Gesetzgeber 2017 und 2018 vorgenommen hat (u.a. durch die Immobiliar-Kreditwürdigkeitsprüfungsleitlinien-Verordnung), zur Beseitigung möglicher Anfangsschwierigkeiten geführt haben.

Frage A1
Zunächst einmal zur Wohnimmobilien-Kredit-Richtlinie (INT.: abgekürzt WIKR): Gab es aus Ihrer Sicht v o r der Umsetzung dieser Richtlinie Defizite bei Immobilien-Krediten für Privatpersonen im Hinblick auf den Schutz vor einer Überschuldung oder Zahlungsunfähigkeit der Kredit-Kunden?

1 Ja
2 Nein
3 Kann ich nicht einschätzen/wn/kA

Frage A2a
Haben Sie infolge der Wohnimmobilien-Kredit-Richtlinie und daran anschließender nationaler Regulierungsmaßnahmen in Ihrem Unternehmen Anpassungen hinsichtlich Ihrer Kreditwürdigkeitsprüfung (INT.: abgekürzt KWP) vorgenommen?

1 Ja
2 Nein ➔ **weiter mit Frage A10**
3 Wn/kA ➔ **auch weiter mit Frage A10**

Bisher haben wir keine Anpassungen vorgenommen. → weiter mit Teil 2

Filter: Wenn Anpassungen vorgenommen lt. Frage A2a Pos. 1
Frage A2b
Und wann haben Sie diese Anpassungen vorgenommen? War das …
INT: EINZELN VORLESEN.
PRO.: FESTE REIHENFOLGE

Fragebogen forsa Banken

1 VOR dem 21.03.2016 – also bereits VOR der Umsetzung der WIKR in das nationale Recht
2 AB dem 21.03.2016 – also AB der Umsetzung der WIKR in das nationale Recht
3 ab dem 10.06.2017 bis 1.05.2018 - also erst mit den anschließenden Maßnahmen, mit denen der Gesetzgeber bei der KWP „nachjustiert“ hat (z.B. Erlass der Immo-KWPLV)
4 nichts davon
5 wn/kA

Filter: Wenn vor 2017 angepasst lt. Frage A2b Pos. 1 oder 2

Frage A3

Und inwiefern haben sich Ihre internen Vorgaben zur Kreditvergabe bei Immobiliar-Verbraucherdarlehen seit Umsetzung der Richtlinie in das nationale Recht am 21.03.2016 geändert? In welchen Bereichen haben Sie Anpassungen vorgenommen? Bitte nennen Sie uns die bis zu 3 wichtigsten Bereiche der Anpassungen, die Sie vorgenommen haben.

INT: ZUNÄCHST OFFEN. KATEGORIEN NUR VORLESEN, WENN ES SCHWIERIGKEITEN BEI DER ANTWORT GIBT. MAX. 3 NENNUNGEN.

1 Alter des/der Kreditnehmers/-in, bis zu dem das Darlehen getilgt sein muss
2 Einkommen und Kostenpauschalen der Lebensführung
3 maximaler Beleihungswert der Immobilie
4 Berufsstatus des/der Kreditnehmers/-in
5 Einbeziehung künftiger Ereignisse wie Ruhestand, Familienzuwachs, Pflege Angehöriger
6 Minimum an Eigenkapital
7 prozentuale Mindest-Tilgungsrate des Kredits
8 maximale Laufzeit des Kredits
9 minimale Laufzeit des Kredits
10 Sonstiges, und zwar: Textfeld
11 Wn/kA

Filter: Wenn ab 2017 angepasst lt. Frage 2b Pos. 3

Frage A4

Und inwiefern haben sich Ihre internen Vorgaben zur Kreditvergabe bei Immobiliar-Verbraucherdarlehen geändert, nachdem der Gesetzgeber 2017 und zuletzt 2018 mit der ImmoKWPLV „nachjustiert“ und einige Vorgaben klargestellt hat? In welchen Bereichen haben Sie Anpassungen vorgenommen? Bitte nennen Sie uns die bis zu 3 wichtigsten Bereiche der Anpassungen, die Sie vorgenommen haben.

INT: ZUNÄCHST OFFEN. KATEGORIEN NUR VORLESEN, WENN ES SCHWIERIGKEITEN BEI DER ANTWORT GIBT.

1 Alter des/der Kreditnehmers/-in, bis zu dem das Darlehen getilgt sein muss
2 Einkommen und Kostenpauschalen der Lebensführung
3 maximaler Beleihungswert der Immobilie
4 Berufsstatus des/der Kreditnehmers/-in
5 Einbeziehung künftiger Ereignisse wie Ruhestand, Familienzuwachs, Pflege Angehöriger, Gehaltserhöhung, Zuteilung eines Bausparvertrags, Erbe
6 Minimum an Eigenkapital
7 prozentuale Mindest-Tilgungsrate des Kredits
8 maximale oder minimale Laufzeit des Kredits
9 Sonstiges, und zwar: Textfeld
10 Wn/kA

Fragebogen forsa Banken

Alle die in Frage A2a „ja“ gesagt haben?

Frage A5

Jetzt noch einmal speziell zur **Wohnimmobilien-Kredit-Richtlinie:** Mussten Sie infolge Ihrer Anpassungen bzw. Änderungen für die Umsetzung dieser Richtlinie vermehrt Kreditanträge ablehnen?

1 Ja
2 Nein → **weiter mit Frage A10**
3 Wn/kA → **auch weiter mit Frage A10**

Filter: Wenn Kreditanträge abgelehnt lt. FA5 Pos. 1

Frage A6a

Bitte nennen Sie die Gründe einer vermehrten Kreditablehnung infolge der Umsetzung der WIKR

1 Mangelnde Kreditwürdigkeit des Verbrauchers
2 Unsicherheiten in Anwendung der neuen Rechtsvorschriften
3 Sonstiges, und zwar: Textfeld
4 Wn/kA

Filter: Wenn Kreditanträge abgelehnt lt. FA5 Pos. 1

Frage A6b

Bei welchem Kreditanlass kam es vermehrt zu Kreditablehnungen?
INT.: EINZELN VORLESEN. MEHRERE NENNUNGEN MÖGLICH.
PRO: RANDOMISIEREN.

5 erstmalige Immobiliarkredite
6 Darlehenserhöhungen
7 Prolongationen – Verlängerung des Kreditvertrages
8 Anschluss- oder Umschuldungskredite
9 Sonstiges [Freifeld]: ……
10 Wn/kA

Filter: Wenn Kreditanträge abgelehnt lt. FA5 Pos. 1

Frage A7

Und gab es einzelne Verbrauchergruppen, die von einer Kreditablehnung besonders betroffen waren?

1 Ja
2 Nein → **weiter mit Frage A10**
3 Wn/kA → **auch weiter mit Frage A10**

Filter: Wenn Verbrauchergruppen besonders betroffen lt. FA7 Pos. 1

Frage A8

Und welche Verbrauchergruppen waren besonders von einer Kreditablehnung betroffen?
INT: ZUNÄCHST OFFEN. KATEGORIEN NUR VORLESEN, WENN ES SCHWIERIGKEITEN BEI DER ANTWORT GIBT. MEHRERE NENNUNGEN MÖGLICH.

1 Selbständige, Existenzgründer
2 Junge, angehende Familien,
3 Rentner, Senioren
4 befristet Beschäftigte
5 Verbraucher, die ihr Einkommen in einer anderen Währung beziehen (Fremdwährungskredite – z.B. Grenzpendler)
6 andere, und zwar: ….
7 wn/kA

Fragebogen forsa Banken

Filter: Wenn Verbrauchergruppen besonders betroffen lt. FA7 Pos. 1

Frage A9a

Hat sich die Anzahl der Kreditablehnungen für diese Verbrauchergruppen durch die Nachjustierungsmaßnahmen 2017 und 2018 (z.B. Immo-KWPLV) wieder reduziert?

1 Ja
2 Nein
3 Wn/kA

Filter: Wenn Verbrauchergruppen besonders betroffen lt. FA9a Pos. 1

Frage A9b

Und für welche der folgenden Verbrauchergruppen hat sich die Anzahl der Kreditablehnungen infolge der Nachjustierungsmaßnahmen 2017 und 2018 wieder reduziert?
(PRO.: LT. F8 GENANNTE EINBLENDEN)

1 Selbständige, Existenzgründer
2 Junge, angehende Familien,
3 Rentner, Senioren
4 befristet Beschäftigte
5 Pendler im Falle von Fremdwährungskrediten
6 andere, und zwar: ….
7 wn/kA

An Alle

Frage A10

Hat sich seit Umsetzung der Richtlinie in das nationale Recht am 21.03.2016 bis heute der Prozess der **Kredit-Beantragung** geändert?

1 Ja
2 Nein → **weiter mit Frage Teil 2**
3 Wn/kA → **auch weiter mit Frage Teil 2**

Filter: Wenn Kreditbeantragung verändert lt. Frage A10 Pos. 1

Frage A11

Inwiefern hat sich seit Umsetzung der Richtlinie in das nationale Recht am 21.03.2016 bis heute der Prozess der Kreditbeantragung geändert?

a) Werden als Entscheidungsgrundlage jetzt eher mehr oder eher weniger Informationen abgefragt?

   1 Mehr
   2 weniger
   3 unverändert

b) hat sich die Bearbeitungszeit eher verlängert oder eher verkürzt?

   1 verlängert
   2 verkürzt
   3 unverändert

c) ist die Prognose-Berechnung jetzt eher aufwändiger oder ist sie eher erleichtert worden?

Fragebogen forsa Banken

1 aufwändiger
2 erleichtert
3 unverändert

d) Wurde der Einsatz der IT eher verstärkt oder eher geringer?

1 verstärkt
2 geringer
3 unverändert

e) Ist die Dokumentation des Prozesses jetzt eher intensiver geworden oder muss weniger dokumentiert werden??

1 intensiver
2 weniger
3 unverändert

Filter: Wenn Kreditbeantragung verändert lt. Frage A10 Pos. 1
Frage A 12
Was hat sich sonst noch im Prozess der Kreditbeantragung durch die Regulierungsmaßnahmen geändert?
INT.: OFFENE NENNUNGEN. SORGFÄLTIG NOTIEREN.

Filter: Wenn Kreditbeantragung verändert lt. Frage A10 Pos. 1
Frage A13a
Hat sich der Aufwand für die Bearbeitung des Kreditantrages dadurch für Sie verändert? Hat sich der Aufwand für Sie eher verringert - eher erhöht oder ist er gleich geblieben?

1 Der Aufwand hat sich verringert.
2 Der Aufwand ist gleich geblieben.
3 Der Aufwand hat sich erhöht.
4 Nichts davon
5 Wn/kA

Filter: Wenn Aufwand erhöht lt. Frage A11a Pos. 1
Frage A13b
Und in welcher Hinsicht hat sich der Aufwand für die Bearbeitung des Kreditantrages erhöht?
INT.: EINZELN VORLESEN. MEHRERE NENNUNGEN MÖGLICH.

1 höherer Zeitaufwand
2 höherer Personalaufwand
3 höhere Kosten, z. B. durch externe Dienstleister, Immobiliensachverständige
4 Sonstiges, und zwar: … Textfeld
5 Wn/kA

Teil2: Aktuelle Bankpraxis

An alle
Frage B1a
Welche Informationen fragen Sie bei der Kreditwürdigkeitsprüfung bezogen auf den/die Kreditnehmer/-in bzw. den Haushalt ab?

INT.: EINZELN VORLESEN. MEHRERE NENNUNGEN MÖGLICH
PRO.: RANDOMISIEREN:

Fragebogen forsa Banken

1 regelmäßige Ausgaben
2 Schulden bzw. sonstige finanzielle Verbindlichkeiten
3 Einkommen
4 Mieteinnahmen
5 Ersparnisse und andere Vermögenswerte
6 künftige Ereignisse oder Veränderungen in der Lebenssituation des Kreditnehmers
7 nichts davon

Frage B1b
Einmal insgesamt gesehen: Über welchen Zeitraum fragen Sie diese eben genannten Informationen – wie z. B. das Einkommen - für die Kreditwürdigkeitsprüfung ab? Alle Informationen dazu aus …
INT.: EINZELN VORLESEN. MEHRERE NENNUNGEN MÖGLICH

1 Alle Informationen aus den letzten 3 Monate
2 Alle aus den letzten 6 Monate
3 Alle aus den letzten 9 Monate
4 Alle aus den letzten 12 Monate (1 Jahr)
5 Alle aus den letzten 24 Monate (2 Jahre)
6 Alle aus den letzten 36 Monate (3 Jahre)
7 Wn/kA

Filter: Wenn lt. Frage B1a Pos. 7
Frage B1c
Und welche künftigen Ereignisse bzw. Veränderungen in der Lebenssituation des Kreditnehmers werden bei Ihrer Kreditwürdigkeitsprüfung berücksichtigt?
INT: ZUNÄCHST OFFEN. KATEGORIEN NUR VORLESEN, WENN ES SCHWIERIGKEITEN BEI DER ANTWORT GIBT.

1 Familiengründung
2 Dauer der Elternzeit
3 Pflege Angehöriger
4 Vorruhestand, Ruhestand
5 Sabbatical
6 Wechsel von Teilzeit in Vollzeit oder umgekehrt von Vollzeit in Teilzeit
7 Gehaltserhöhung
8 Zuteilung eines Sparvertrags, Erbe
9 Sonstiges, und zwar: …..

An alle
Frage B2a
Die Kreditwürdigkeitsprüfung umfasst eine Prognose, dass der Verbraucher den Verbindlichkeiten während der gesamten Vertragslaufzeit wird nachkommen können. Sofern Sie vor Schwierigkeiten bei dieser Prognose stehen, welche sind das?
1 Es bestehen keine Schwierigkeiten
2 Die Schwierigkeiten beziehen sich auf: _____
3 Wn/kA.

Filter: Wenn lt. Frage B2a Pos. 2
Frage B2b
Worin könnte eine Lösung für diese genannten Schwierigkeiten bestehen?
INT.: OFFENE NENNUNGEN. SORGFÄLTIG NOTIEREN.

Frage B3
Macht es einen Unterschied für die Kreditwürdigkeitsprüfung, ob der Kreditnehmer bekannt ist – z. B. weil er bereits eine andere Vertragsbeziehung zu Ihrem Hause hat wie z. B. ein Girokonto?

Fragebogen forsa Banken

1 Ja
2 Nein
3 Wn/kA

Frage B4a
Nutzen Sie für die Kreditwürdigkeitsprüfung standardisierte Verfahren nach § 2 Abs. 3 der Immobiliar-Kreditwürdigkeitsprüfungs-Leitlinien-Verordnung (ImmoKWPLV)?

1 Ja
2 Nein → Weiter mit Frage B6
3 Wn/kA → Weiter mit Frage B6

Filter: Wenn stand. Verfahren genutzt lt. Frage B4a Pos. 1
Frage B4b
Und was nutzen Sie da an Standardisierungen?
INT.: EINZELN VORLESEN. MEHRERE NENNUNGEN MÖGLICH.

1 kein negativer Schufa-Eintrag
2 maximale Schuldendienstquote
3 Limit für das Verhältnis von Kredithöhe zu Einkommen
4 Limit für das Verhältnis von Einkommen zu Gesamtkreditverpflichtung,
5 sonstiges, und zwar: …. [Freifeld]
6 wn/kA

Filter: Wenn stand. Verfahren genutzt lt. Frage B4a Pos. 1
Frage B5a
Wechseln Sie im Einzelfall von dem standardisierten Verfahren auf eine Einzelfallbetrachtung?

1 Ja
2 Nein
3 Wn/kA

Filter: Wenn Einzelfallbetrachtung genutzt lt. Frage B5a Pos. 1
Frage B5b
Und wann wechseln Sie auf eine Einzelbetrachtung?
INT.: EINZELN VORLESEN. MEHRERE NENNUNGEN MÖGLICH.

1 wenn der/die Kreditnehmer/-in bekannt ist, z. B. über Girokonto, Sparbuch etc.
2 wenn besondere künftige Ereignisse oder Veränderungen der Lebenssituation absehbar sind
3 wenn die Kreditvergabekriterien von dem/der Kreditnehmer/-in nur knapp erfüllt werden
4 wenn der Darlehensbetrag über einen konkreten Grenzwert liegt (z.B. oberhalb der Kleindarlehensgrenze von 400.000 Euro)
5 sonstiges, und zwar:….. [Freifeld]

An alle
Frage B6a
Es gibt ja die Möglichkeit einer erleichterten Kreditwürdigkeitsprüfung für echte Abschnittsfinanzierungen und für Umschuldungskredite bei demselben Kreditgeber sowie für Darlehenserhöhungen unter 10% des Darlehensbetrages im Sinne des BGB. Wenden Sie diese erleichterte Prüfung **immer** an, wenn diese Bedingungen vorliegen?

Fragebogen forsa Banken

1 Ja
2 Nein
3 Wn/kA

Filter: Wenn erleichterte Prüfung nicht angewandt wird lt. Frage B6a Pos. 2
Frage B6b
Und warum wenden Sie diese erleichterte Kreditwürdigkeitsprüfung nicht an?
INT.: EINZELN VORLESEN. MEHRERE NENNUNGEN MÖGLICH.

1 Weil echte Abschnittsfinanzierungen keine Rolle in Ihrer Bankpraxis spielen.
2 Weil Darlehenserhöhungen unter 10% keine Rolle in Ihrer Bankpraxis spielen.
3 Weil Umschuldungskredite keine Rolle in Ihrer Bankpraxis spielen.
4 Weil Umschuldungskredite innerhalb der Institutsgruppe vergeben werden und damit durch einen **„anderen Kreditgeber“**.
5 Sonstiges, und zwar: …. [Freifeld]
6 Wn/kA

Filter: Wenn erleichterte Prüfung angewandt wird lt. Frage B6a Pos. 1
Frage B7
Wie unterscheidet sich die erleichterte Kreditwürdigkeitsprüfung für echte Abschnittsfinanzierungen, für Darlehenserhöhungen unter 10% und für Umschuldungen im Vergleich zur sonstigen „normalen“ Kreditwürdigkeitsprüfung?
INT.: EINZELN VORLESEN. MEHRERE NENNUNGEN MÖGLICH.

1 es werden weniger Informationen abgefragt?
2 die Dokumentation ist weniger aufwändig
3 Sonstiges, und zwar: … [Freifeld]

An alle
Frage B8a
Berücksichtigen Sie bei der Kreditwürdigkeitsprüfung nach der Immobiliar-Kreditwürdigkeitsprüfungs-Leitlinien-Verordnung etwaige Wertsteigerungen der Immobilie?
INT.: EINZELN VORLESEN. MEHRERE NENNUNGEN MÖGLICH BEI 1, 2 UND 3.

1 Ja, für den Neubau
2 Ja, für den Ausbau bzw. für Modernisierungen
3 Ja, für Renovierungen bzw. für Instandhaltungsmaßnahmen
4 Nein
5 Wn/kA

Filter: Frage B8a Pos. 1, 2 oder 3
Frage B8b
Wie berücksichtigen Sie diese Wertsteigerungen in der KWP?

1 Als Ausgleich für schwankendes Einkommen
2 Als Ausgleich für geringes Einkommen
3 Sonstiges, und zwar: Textfeld
4 Wn/kA

Frage B9
Wie gewährleisten Sie, dass die Immobilie anhand zuverlässiger Standards, professionell und objektiv bewertet wird, wenn es sich um ein Klein-Darlehen unterhalb von 400.000 Euro

Fragebogen forsa Banken

handelt - im Sinne der Beleihungs-WertermittlungsWertermittlungsWermittlungs-Verordnung?
INT.: EINZELN VORLESEN. MEHRERE NENNUNGEN MÖGLICH

1 Einsatz externer Gutachter
2 Einsatz eigener Gutachter
3 Durch ein Gutachten des Darlehensnehmers
4 im System des Kreditgebers hinterlegte Immobilienwerte, wie z. B. Verkehrswerte
5 sonstiges, und zwar: …[Freifeld]
6 wn/kA

Frage B10
Nutzen Sie zur Ermittlung künftiger Entwicklungen Erfahrungswerte (gemäß der Immobiliar-Kreditwürdigkeitsprüfungs-Leitlinien-Verordnung).

1 Ja, immer
2 Ja, aber nur, wenn Informationen für den individuellen Kreditnehmer oder die individuelle Kreditnehmerin fehlen.
3 Nein → **Weiter mit Frage 12**
4 Wn/kA → **auch Weiter mit Frage 12**

Filter: Wenn Erfahrungswerte genutzt lt. Frage B10 Pos. 1
Frage B11
Und welche Quellen nutzen Sie für diese Erfahrungswerte?
INT.: EINZELN VORLESEN. MEHRERE NENNUNGEN MÖGLICH

1 Erfahrungswerte der Branche
2 Erfahrungswerte des kreditgebenden Instituts
3 öffentliche Statistiken,
4 andere, und zwar: … [Freifeld]

An alle
Frage B12
Gibt es Unterschiede in Ihrer Kreditwürdigkeitsprüfung in Abhängigkeit … ?
PRO.: RANDOMISIEREN AUSSER 5,6,7

1 von den Eigenmitteln
2 von der Finanzierungshöhe
3 vom Beleihungswert
4 von der Kreditform, z.B. bei einem endfälligen Darlehen
5 vom Verwendungszweck, z. B. Vermietung der Immobilien, Neubau einer Immobilie)
6 sonstiges, und zwar: … [Freifeld]
7 Spontan: es gibt keine risiko-adjustierten Unterschiede
8 Wn/kA

Teil 3 Immobilienverzehrkredite

Frage C1
Jetzt einmal zum Thema „Immobilien-Verzehr-Kredite“ an: Bieten Sie diese Art von Krediten in Ihrem Unternehmen an?

1 Ja
2 Nein → **Weiter mit Teil 4**
3 Wn/kA → **auch Weiter mit Teil 4**

Fragebogen forsa Banken

Filter: wenn Immobilienverzehrkredite angeboten lt. Frage C1 Pos. 1

Frage C2

Wie hat sich die Nachfrage nach „Immobilien-Verzehr-Krediten“ in den letzten drei Jahren entwickelt in Ihrem Unternehmen? Ist sie eher gestiegen – eher gesunken oder gleich geblieben?

1 gestiegen
2 gesunken
3 gleich geblieben
4 Wn/kA

Teil 4 Notwendigkeit gesetzgeberischer Maßnahmen, Lösungsansätze und Perspektiven

An alle

Frage D1a

Was meinen Sie: Gibt es derzeit bei der Kreditwürdigkeitsprüfung noch Unsicherheiten in der Anwendung der gesetzlichen Bestimmungen, die der Gesetzgeber klarstellen sollte?

1 Ja
2 Nein
3 Wn/kA

Frage D1b

Und wo bestehen Ihrer Meinung nach noch Unsicherheiten? Wo sollte noch etwas geklärt werden?
INT.: EINZELN VORLESEN. MEHRERE NENNUNGEN MÖGLICH

1 Ob eine Darlehenserhöhung unterhalb von 10% des Nettodarlehensbetrags sich auf den ursprünglichen Nettodarlehensbetrag oder auf den noch offenen Restbetrag bezieht
2 wie Wertsteigerungen berücksichtigt werden dürfen, insbesondere wenn der Darlehensvertrag zum Bau oder zur Renovierung der Wohnimmobilie dient.
3 bei der Kreditwürdigkeitsprüfung für mehrere Darlehensnehmer
4 bei der Berücksichtigung von Zukunftsrisiken
5 Sonstiges, und zwar: … [Freifeld]
6 Wn/kA

An alle

Frage D2a

Erfüllen die WIKR und deren deutsche Umsetzung aus Ihrer Sicht den Zweck, Verbraucher wirksam vor einer ihn überfordernden Finanzierung und damit vor Überschuldung zu schützen?

1 Ja
2 Nein
3 Kann ich nicht einschätzen./Wn/kA

An alle

Frage D2b

Bei Krediten, die nach dem 21. März 2016 gewährt wurden und heute notleidend sind, was sind aus Ihrer Sicht die Ursachen dafür?
INT.: OFFENE NENNUNGEN. SORGFÄLTIG NOTIEREN.

Fragebogen forsa Banken

Frage D3
Jetzt einmal zu den Regulierungsmaßnahmen: Wie wichtig ist Ihrer Ansicht nach, dass die zivilrechtlichen und die bankaufsichtsrechtlichen Anforderungen an die Kreditwürdigkeitsprüfung identisch geregelt sind?

1 Sehr wichtig
2 Eher wichtig
3 Weniger wichtig
4 Unwichtig
5 Wn/kA

Frage D4a
Wie beurteilen Sie Regulierungsmaßnahmen, die vorgegebene Relationswerte oder Obergrenzen für die Kreditwürdigkeitsprüfung vorsehen würden? Wären solche Maßnahmen Ihrer Meinung sinnvoll oder eher nicht sinnvoll?

1 Sinnvoll
2 nicht sinnvoll
3 Kann ich nicht einschätzen wn/kA

Filter: Wenn Relationswerte/Obergrenzen „sinnvoll“ lt. Frage D4a Pos. 1
Frage D4b
Und welche der folgenden Relationswerte oder Obergrenzen könnten nach Ihrer Auffassung sinnvoll für Immobiliar-Verbraucherdarlehen verbindlich vorgegeben werden?
INT.: EINZELN VORLESEN. MEHRERE NENNUNGEN MÖGLICH

1 loan to value“ – (INT.: Verhältnis des Kreditbetrags zum Verkehrs- oder Marktwert einer Immobilie)
2 Relationswerte für monatliche Kreditverpflichtungen zu Einkommen
3 Relationswerte Schulden zu Einkommen
4 Zeitraum der Amortisation (Länge des Tilgungszeitraums und Höhe der anteiligen Mindesttilgung bzw. maximale Vertragslaufzeit)
5 Sonstiges, und zwar: [Freifeld]

An alle
Frage D5
Vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie: Welche Auswirkungen gibt es bereits auf das Immobiliar-Verbraucherdarlehensgeschäft in Ihrem Unternehmen?

1 Verschärfte interne Vorgaben zur Kreditvergabe
2 Lockerung oder Vereinfachung der internen Vorgaben zur Kreditvergabe
3 eine stärkere Nachfrage nach Ratenaussetzung
4 eine stärkere Nachfrage nach Darlehenserhöhungen bzw. Zusatzkrediten
5 eine stärkere Nachfrage nach Krediten
6 größere Schwierigkeiten beim Nachweis der Kreditwürdigkeit
7 Bislang noch keine Veränderungen.
8 Wn/kA

Fragebogen forsa Banken

Statistik

Abschließend noch einige wenige Statistik-Fragen, die wir für die Auswertung benötigen:.

Frage S1
Welcher Institutsform ist Ihr Unternehmen zuzuordnen?
INT: EINFACHNENNUNG.

1 Geschäftsbank, Universalbank, Privatbank
2 Sparkasse, Girozentrale, Landesbank
3 Genossenschaftsbank, Genossenschaftliche Zentralbank
4 Direktbank
5 Sonstige

Frage S2
Wie hoch ist die Bilanzsumme Ihres Unternehmens in Deutschland?

1 Weniger als 100 Millionen Euro
2 100 bis unter 500 Millionen Euro
3 500 Millionen Euro bis unter 1 Mrd. Euro
4 1 Mrd. Euro bis unter 10 Mrd. Euro
5 10 Mrd. Euro bis unter 100 Mrd. Euro
6 100 Mrd. Euro und mehr
7 Weiß nicht/keine Angabe [INT.: Nicht vorlesen!]

Frage S3
Wie hoch ist die Anzahl der Mitarbeiter in Deutschland?

1 Weniger als 100
2 100 bis unter 500
3 500 bis unter 1.000
4 1.000 bis unter 3.000
5 3.000 Mitarbeiter und mehr

Haben Sie vielen Dank für das Gespräch!

6. Fragebogen forsa Verbraucher

Fragebogen	**Kreditwürdigkeitsprüfung – Verbraucher (Feldversion)**
Projektnummer	f20.0163.01
Methode:	online
Stichprobe:	500 Interviews mit Personen, die ein Immobiliar-Verbraucherdarlehen in Anspruch genommen haben
Feldstart:	KW
Ergebnisse:	Tabellen und SPSS-Datensatz

Frage SC1
Screening Immobilienkredit
Haben Sie seit 2007 einen Immobilien-Kredit bei einer Bank oder einem Kredit-Vermittler beantragt bzw. mit einer Grundschuld abgesichert: also z. B. zum Neubau oder Kauf einer Immobilie bzw. zum Modernisieren oder Renovieren Ihrer bereits vorhandenen Immobilie - unabhängig davon, ob Ihnen dieser Kredit dann bewilligt wurde oder nicht?

1 Ja
2 Nein ➔ Interviewende
3 Wn/kA ➔ Interviewende

➢ Im folgenden Fragebogen sollte es dann nur um die letzte Maßnahme bzw. den zuletzt beantragten Kredit gehen, sonst wird es unübersichtlich

PRO.: Filter: Nur an Personen, die seit 2007 eine Kreditanfrage bei einem Kreditinstitut oder einem Vermittler getätigt haben
Frage SC2
Wie war das Ergebnis Ihrer Kreditanfrage? Wurde der Kredit bewilligt oder abgelehnt?

1 Kredit wurde bewilligt ➔ weiter mit Frage A1, ab hier zählen 500 Ints.
2 Kreditanfrage läuft noch ➔ Interviewende
3 Kredit wurde abgelehnt ➔ Interviewende
4 kA ➔ Interviewende

Fragebogen forsa Verbraucher

Wir möchten Sie herzlich zu einer Befragung einladen, die wir im Auftrag des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz durchführen. Es geht dabei um das Thema Immobilien-Kredite für Verbraucher. Es soll untersucht werden, inwieweit die Banken vor einer Kreditvergabe sorgfältig prüfen, ob Verbraucher in der Lage sind, einen Kredit in der Zukunft zurückzuzahlen. Damit sollen Verbraucherinnen und Verbraucher wirkungsvoll vor finanzieller Überforderung geschützt werden. Die Fragen sollte bitte diejenige Person in Ihrem Haushalt beantworten, die Kreditnehmer bzw. Mit-Kreditnehmer des letzten Immobilienkredits ist/war.

Bei dieser Umfrage geht es um Ihren letzten Immobilienkreditvertrag und den Prozess der Beantragung. Eventuell ist es erforderlich, dass Sie dazu in den Kredit-Unterlagen nachschauen. Wir möchten Sie daher bitten, diese bereitzuhalten.

(alle folgenden Fragen nur an Kreditnehmer lt. Frage SC2)
Teil 1: Kreditanfrage

Frage A1
In welchem Zeitraum haben Sie den Immobilien-Kreditvertrag abgeschlossen? War das …
INFO.: Bei mehreren Kredit-Verträgen antworten Sie bitte für den letzten Vertrag, den Sie abgeschlossen haben.
War das …

1 In der Zeit vom 01.01.2007 bis zum 21.03.2016
2 Nach dem 21.03.2016 bis zum 17.07.2017
3 Nach dem 17.07.2017 bis zum 01.05.2018
4 Seit dem 01.05.2018 bis Ende Februar 2020
5 Seit dem März 2020 (in der Corona-Pandemie-Zeit)
6 Wn/kA

Frage A2
Worum ging es bei dem Immobilien-Kredit? Wozu wurde er benötigt? Ging es um …
EINE NENNUNG.

1 die Erstfinanzierung einer Immobilie
2 eine Darlehenserhöhung um **weniger** als 10 % der Restschuld oder des ursprünglichen Netto-Darlehens-Betrags
3 Darlehenserhöhung um **mehr** als 10 % der Restschuld oder des ursprünglichen Netto-Darlehens-Betrags
4 eine Prolongation – also eine Verlängerung des bestehenden Kredites, bei dem die Phase der Zinsbindung ausläuft. Der Kredit wird beim bisherigen Kreditgeber mit einem neuen Zinssatz fortgeführt.
5 ein Anschlussdarlehen bei einer echten Abschnittsfinanzierung - d. h. die Laufzeit des bisherigen Kredits endet und über den Restbetrag wird ein neuer Kreditvertrag abgeschlossen
6 ein Umschuldungsdarlehen **bei Kredit-Ratenrückstand** - zur Vermeidung einer Kündigung oder einer Zwangsvollstreckung wird ein neuer Kreditvertag abgeschlossen
7 Umschuldung **ohne Ratenrückstand** - Kredit wird gekündigt und z. B. bei einem anderen Kreditgeber mit günstigerem Zinssatz neu abgeschlossen
8 Nichts davon

Fragebogen forsa Verbraucher

Frage A3a
Bei wem haben Sie den Immobilien-Kreditvertrag abgeschlossen?
EINE NENNUNG.

1 bei einem öffentlich-rechtlichen Kreditinstitut - also einer Sparkasse
2 bei einer Genossenschaftsbank – also einer Volks- und Raffeisenbank
3 bei einer privaten Geschäftsbank oder Großbank - z. B. Deutsche Bank, Commerzbank, Targobank
4 bei einer Bausparkasse
5 sonstiges, und zwar: ….
6 kA

Frage A3b
Und handelte es sich dabei um Ihre Hausbank – also die Bank, bei der Sie ihr Girokonto haben und bei der Sie Ihre alltäglichen Bankgeschäfte erledigen - oder war es ein anderes Kreditinstitut?

1 Hausbank
2 anderes Kreditinstitut
3 Wn/kA

Frage A3c
War an Ihrem Immobilien-Kreditvertrag auch ein Kreditvermittler beteiligt?

1 Ja
2 Nein
3 Wn/kA

Filter: Wenn Anschluss- oder Umschuldungsdarlehen lt. Frage A2 Pos 5 oder 6
Frage A3d
Sie haben ja vorhin angegeben, dass es sich bei Ihrem letzten Immobilien-Kreditvertrag um ein Anschluss- oder Umschuldungsdarlehen anlässlich eines Ratenrückstandes handelte. Haben Sie bei diesem Kreditvertrag Ihren ursprünglichen Kreditgeber gewechselt oder sind Sie bei Ihrem Kreditgeber geblieben?

1 ursprünglichen Kreditgeber gewechselt
2 bei ursprünglichem Kreditgeber geblieben
3 Wn/kA

Fragebogen forsa Verbraucher

Frage A4a
Hatten Sie abgesehen von Ihrer letzten Kreditanfrage bereits andere Kredit-Anbieter für diese oder irgendeine anderweitige Finanzierung (z. B. Konsumentenkredit für Auto oder Reise) angefragt?

1 Ja, innerhalb der letzten zehn Tage.
2 Ja, innerhalb der letzten zwölf Monate.
3 Nein ➔ **weiter mit Frage B1 (Teil 2)**
4 Wn/kA ➔ **weiter mit Frage B1 (Teil 2)**

Filter: Wenn andere Anbieter angefragt lt. Frage 4a Pos. 1
Frage A4b
Und wie viele andere Kredit-Anbieter haben Sie da insgesamt angefragt?

/___/___/ numerische Eingabe

PRO.: 1-99

Filter: Wenn andere Anbieter angefragt lt. Frage 4a Pos. 1
Frage A5
Hatte(n) diese(r) Anbieter einen Ihrer Kreditanträge abgelehnt?
PRO. MEHRFACHNENNUNGEN

1 Ja, ohne Begründung.
2 Ja, unter Verweis auf die Kreditwürdigkeitsprüfung und deren Kriterien.
3 Nein
4 Wn/KA

Fragebogen forsa Verbraucher

Teil 2: Finanzierung
(An Alle Kreditnehmer lt. Frage SC2)

Frage B1
Jetzt noch einmal zu dem letzten Immobilien-Kredit, der bewilligt wurden: Handelte es sich dabei um einen Kredit, der in Verbindung mit einer öffentlichen Förderung steht (z.B. durch die KfW)?

1 Ja
2 Nein
3 Wn/kA

Frage B2
Und was für eine Kreditform war das? Bitte geben Sie an, welche der folgenden Kreditformen zutrifft.

PRO.: REIHENFOLGE STABIL.
➢ PRO: Achtung, andere Reihenfolge der Antwortpositionen als in Erstversion

1 Annuitätendarlehen (gleichbleibende Rate mit veränderlichem Zins- und Tilgungsanteil)
2 eine Bauspar-Sofortfinanzierung - also der Abschluss eines Bauspar- und eines Kreditvertrags für ein Zwischendarlehen
3 ein endfälliges Darlehen - nur Zinszahlungen, keine Tilgung während der Laufzeit
4 Forward-Darlehen (die künftigen Zinsen werden für eine spätere Anschlussfinanzierung bereits vereinbart)
5 ein Fremdwährungskredit - der Kredit läuft über eine andere Währung als die, in der Sie Ihr Einkommen beziehen bzw. Ihr Vermögen angelegt haben oder wo Ihr Wohnsitz ist
6 Nichts davon
7 wn /kA

Frage B3
Haben Sie Ihrem Kreditgeber - also dem Kreditinstitut, bei dem Sie den Vertrag abgeschlossen haben - neben der Grundschuld noch weitere Kreditsicherheiten eingeräumt – wie z.B. eine Bürgschaft, Verpfändung von Sparguthaben oder Wertpapieren, Abtretung von Ansprüchen aus einer Lebensversicherung o.ä.?

1 Ja
2 Nein
3 Wn/kA

Fragebogen forsa Verbraucher

Teil 3: Verwendungszweck und Konditionen
(An Alle Kreditnehmer lt. Frage SC2)

Frage C1
Bitte nennen Sie uns den Verwendungszweck Ihres Immobilienkredites. Wofür haben Sie den Kredit konkret benötigt?
MEHRERE NENNUNGEN MÖGLICH.

1 Erwerb eines bereits fertiggestellten Neubaus – also eine Immobilie, **die NACH Oktober 2014** erstmalig genutzt wurde
2 Erwerb eines noch zu erstellenden Neubaus – also eine Immobilie, die Sie selbst bauen/bauen lassen
3 Erwerb eines Bestandbaus – also eine Immobilie, die schon **VOR Oktober 2014** gebaut und erstmalig genutzt wurde
4 Eine Renovierung bzw. eine Instandsetzung
5 Eine Modernisierung
6 Ein Anbau an einer bestehenden Immobilie
7 Sonstige Zwecke (insbesondere zum Bestreiten des Lebensunterhalts/Konsum)
8 Wn/kA

Filter: wenn Kredit dem Immobilienerwerb diente lt. Frage C1 Pos. 1, 2 oder 3.
Frage C2
Sie hatten ja angegeben, dass Sie eine Immobilie erworben haben. Wie hoch war der Kaufpreis dieser Immobilie in etwa?

/___/___/./___/___/___/./___/___/___/ EURO (numerische Eingabe)

PRO: 1-99.999.999

Filter: Alle Kreditnehmer
Frage C3
Handelt es sich bei dieser Immobilie um …
ZUTREFFENDES BITTE ANKREUZEN

1 eine Eigentumswohnung
2 ein Ein-bzw. Zweifamilienhaus
3 ein Mehrfamilienhaus
4 kA

Filter: wenn Verwendungszweck der Immobilienerwerb lt. Frage C1 Pos. 4, 5 oder 6
Frage C4
Wenn auch Baumaßnahmen durch den Kredit mitfinanziert wurden, wie hoch waren die finanzierten Kosten dieser Baumaßnahmen in etwa?
/___/___/./___/___/___/./___/___/___/ EURO (numerische Eingabe)

PRO: 1-99.999.999

Fragebogen forsa Verbraucher

Filter: wenn Verwendungszweck der Immobilienerwerb lt. Frage C1 Pos. 1, 2 oder 3

Frage C5

Wie wurden die Nebenkosten des Immobilienerwerbs finanziert – also z. B. Kosten für Makler, Grunderwerbssteuer, Grundbuchkosten, Notarkosten etc.?

PRO.: EINZELNENNUNG.

1 Durch den Kredit
2 Aus Eigenmitteln (auch durch Dritte, z.B. Familie, Freunde)
3 Teils - teils
4 Wn/kA

Alle Kreditnehmer

Frage C6

Und wie wird diese Immobilie genutzt? Nutzen Sie sie …
MEHRERE NENNUNGEN MÖGLICH

1 als Wohnraum für sich selbst
2 als Geschäftsraum für sich selbst
3 als Kapitalanlage zur Vermietung
4 nichts davon
5 wn/kA

Frage C7

Jetzt noch einmal speziell zu dem Kredit, den Sie abgeschlossen haben und den Konditionen. Wie hoch war/ist der Nettodarlehensbetrag des Kredits in etwa?

/___/___/./___/___/___/./___/___/___/ EURO (numerische Eingabe)

PRO.: 1-99.999.999

Frage C9

Wie hoch war/ ist die Höhe der monatlichen Rate für Ihren Kredit in etwa?

/___/./___/___/___/ EURO (numerische Eingabe)

PRO.: 1-9.999

Frage C10

Und wie hoch war/ist in etwa der der prozentuale Anteil der Tilgung?

/___/___/ % (numerische Eingabe)

PRO.: 0-99

Frage C11

Welche Laufzeit hatte /hat Ihr Kreditvertrag?

/___/___/ Jahre (numerische Eingabe)

PRO.: 0-99

Fragebogen forsa Verbraucher

NEU: Frage C12a
Ist der Kredit mit einem festen oder variablen Zinssatz vereinbart?

1 variabler Zinssatz
2 fester Zinssatz
3 wn/kA

Filter: Wenn Frage C12 Pos. 2
NEU: Frage C13
Wie viele Jahre Zinsbindung sind/wurden vereinbart?

1 bis zu 5 Jahren
2 6 bis 10 Jahre
3 11 bis 15 Jahre
4 16 bis 20 Jahre
5 mehr als 20 Jahre
6 kA

Frage C13
Wie hoch war/ist der effektive Jahreszins für Ihren Kredit?

/__/__/,/__/__/ % (numerische Eingabe)

PRO: 0-19,99

Frage C14
Und wie viel Eigenkapital haben Sie für Ihre Immobilienfinanzierung eingesetzt?

/___/___/./___/___/___/./___/___/___/ EURO (numerische Eingabe)

PRO.: 0-99.999.999

Frage C15
Wie hoch war die Beleihungsgrenze für Ihre Immobilie?

1 bis 60 %
2 über 60 bis 80 %
3 über 80 bis 100%
4 über 100%
5 wn/kA

Fragebogen forsa Verbraucher

Teil 4: Kreditwürdigkeit
(An Alle Kreditnehmer lt. Frage SC2)

Die folgenden Fragen beziehen sich auf den **Zeitpunkt Ihrer Kreditanfrage** für Ihren letzten bewilligten Immobilienkredit.
Frage D1
Wie waren Ihre Lebensverhältnisse zum Zeitpunkt der Kreditbeantragung?

1 Single – also alleinstehend
2 Paar ohne Kind(er)
3 Paar mit Kind(ern)
4 kA

Frage D2
Und wie viele Personen haben in Ihrem Haushalt zum Zeitpunkt der Kreditbeantragung gelebt – inkl. Sie selbst, Kinder und sonstige unterhaltspflichtige Personen?

/___/___/ Personen (numerische Eingabe)

Frage D3a
Hat außer Ihnen eine weitere Person als Kreditnehmer den Vertrag mitunterzeichnet?

1 Ja
2 Nein
3 kA

Falls ein zweiter Kreditnehmer den Vertrag mitunterzeichnet hat
Frage D3b
Von wem ging der Wunsch aus, dass eine zweite Person unterzeichnet?

1 vom finanzierenden Institut/dem Kreditvermittler, um die Kreditwürdigkeit zu erhöhen.
2 eigenveranlasst von Ihnen selbst als Kreditnehmer.
3 wn/kA

An alle
Frage D3c
Und wie alt waren Sie als Kreditnehmer zum Zeitpunkt der Kreditbeantragung?

/___/___/ Jahre

PRO.: 18-99

Falls ein zweiter Kreditnehmer den Vertrag mitunterzeichnet hat
Frage D3d
Und wie alt war der weitere Hauptkreditnehmer – also die 2. Person, die unterzeichnet hat?

/___/___/

PRO.: 18-99

Fragebogen forsa Verbraucher

An alle Kreditnehmer
Frage D4
Haushaltsnettoeinkommen zum Zeitpunkt der Kreditbeantragung
PRO: HIER STANDARD-EINKOMMENSFRAGE EINBAUEN

(An Alle Kreditnehmer)
Frage D8a
Wie war Ihre berufliche Situation zum Zeitpunkt der Kreditbeantragung?
MEHRERE NENNUNGEN MÖGLICH
PRO.: FESTE REIHENFOLGE.

1 befristet angestellt
2 unbefristet angestellt
3 selbständig,
4 verbeamtet
5 Rentner
6 Arbeitslos/arbeitssuchend
7 Elternzeit
8 Teilzeit beschäftigt
9 Sonstiges [Freifeld]_____
10 kA

Filter: Wenn selbständig lt. Frage D8a Pos. 3
Frage D8b
Und wie lange waren Sie zum Zeitpunkt der Kreditbeantragung schon selbständig?

Seit /___/___/ Jahren

PRO.: 0-99

An Alle
Frage D9
Welche finanziellen Informationen hat das Kreditinstitut, mit dem Sie den Vertrag abgeschlossen haben, im Rahmen der Kreditwürdigkeitsprüfung von Ihnen angefragt?
MEHRERE NENNUNGEN MÖGLICH

1 regelmäßige Ausgaben (Unterhaltspflichten, Versicherungen u.ä.)
2 Schulden bzw. sonstige finanzielle Verbindlichkeiten
3 Einkommen (Gehaltsnachweis, Einkommenssteuerbescheid, betriebswirtschaftliche Auswertung)
4 Künftige Mieteinnahmen aus der finanzierten Immobilie
5 Ersparnisse und andere Vermögenswerte
6 künftige Ereignisse (z.B. Familiengründung)
7 Unterlagen zur Immobilie (Kaufvertrag, Bauvertrag, Teilungserklärung, letzte Wohngeldabrechnung)
8 kA

Fragebogen forsa Verbraucher

Filter: wenn künftige Ereignisse abgefragt wurden lt. Frage D9 Pos. 6
Frage D10a
Und welche künftigen Ereignisse wurden abgefragt?

1 Familiengründung
2 Dauer einer Elternzeit
3 Pflege Angehöriger
4 Ruhestand oder Vor-Ruhestand
5 Erhöhung oder Verringern der Arbeitszeit (von Teilzeit in Vollzeit, von Vollzeit in Teilzeit)
6 Vermögenszuwachs (z.B. infolge Erbschaft, Zuteilung Bausparvertrag, Liquidation von Vermögensanlagen/Versicherungen)
7 Sonstiger Einkommenszuwachs (z.B. Beförderung, Gehaltserhöhung)
8 Sonstiges, und zwar: ….. [Freifeld])
9 Wn/kA

Filter: wenn Einkommen/Verbindlichkeiten lt. Frage D9 Pos. 2 oder 3
Frage D10ba
Für welchen Zeitraum in der Vergangenheit mussten Sie das Einkommen bzw. die Verbindlichkeiten nachweisen?

1 Letzten 3 Monate
2 Letzten 6 Monate
3 Letzten 9 Monate
4 Letzten 12 Monate (1 Jahr)
5 Letzten 24 Monate (2 Jahre)
6 Letzten 36 Monate (3 Jahre)
7 Wn/ kA

Filter: wenn Einkommen/Verbindlichkeiten lt. Frage D9 Pos. 2 oder 3
NEU: Frage D10bb
Für welchen Zeitraum in der Zukunft mussten Sie das Einkommen bzw. die Verbindlichkeiten nachweisen?

1 zukünftige 12 Monate (1 Jahr)
2 zukünftige 36 Monate (3 Jahre)
3 zukünftige 60 Monate (5 Jahre)
4 zukünftige 120 Monate (10 Jahre) und mehr (z.B. bis zum Renteneintritt)
5 Wn/kA

Filter: wenn der Kredit anderen Zwecken als dem Immobilienerwerb dient lt. Frage C1 Pos. 4 bis 7 ABER NICHT lt. C1 Pos. 1, 2 oder3
Frage D11
War die Immobilie vor Ihrer Kreditbeantragung unbelastet?

1 Ja
2 Nein
3 kA

Fragebogen forsa Verbraucher

An alle Kreditnehmer
Frage D12
Hatten Sie zum Zeitpunkt der Beantragung Ihres Immobilienkredits noch weitere Kreditverpflichtungen – wie z. B. einen Konsumentenkredit, einen genutzten Kreditkarten- oder Dispokredit?

1 Ja
2 Nein
3 kA

Filter: Wenn andere Kreditverpflichtungen lt. Frage D9 Pos. 1
Frage D13
Hatten Sie diese bisherigen Kreditverpflichtungen (Raten) bislang ordnungsgemäß monatlich zahlen können?

1 Ja
2 Nein
3 kA

Teil 5: Fragen zum Verlauf der Kreditbeziehung nach Vertragsabschluss
(An Alle Kreditnehmer lt. Frage SC2)

Zum Abschluss noch einige wenige Fragen.
Frage E1
Hatten Sie während der bisherigen Laufzeit Ihres Immobilien-Kredits schon einmal Schwierigkeiten, die monatliche(n) Rate(n) aufzubringen?

1 ja
2 nein
3 kA

Filter: wenn Schwierigkeiten beim Aufbringen der monatlichen Raten lt. Frage E1 Pos. 1
Frage E2
Worin lag Ihrer Meinung nach die Ursache für die Zahlungsschwierigkeit(en)?
MEHRERE NENNUNGEN MÖGLICH

1 Spielraum in der Einnahmen-/Ausgabensituation war von Anbeginn zu knapp bemessen
2 Eintreten unvorhersehbarer Ereignisse bezogen auf das Einkommen/die Ausgaben (z. B. Arbeitslosigkeit, Scheidung, Krankheit)
3 Eintreten von Ereignissen bezogen auf das Einkommen/die Ausgaben, die bereits anlässlich der Kreditvergabe vorhersehbar waren (z. B. reduziertes Einkommen im Rentenalter)
4 Ereignisse bezogen auf die Immobilie (z. B. Instandsetzungen/Modernisierungen, Leerstand des Mietobjekts)
5 Wirtschaftliche Auswirkungen infolge der Corona-Pandemie
6 Neuer Zinssatz nach Auslaufen der Zinsbindung war nicht aufzubringen
7 Umschuldung konnte nicht gefunden werden
8 Sonstiges, und zwar: [Freifeld]
9 kA

Fragebogen forsa Verbraucher

Teil 6 Fragen zur Immobilienverzehrkrediten (Alter des Verbrauchers > 60 Jahre)

Filter: An Alle Kreditnehmer lt. Frage SC2, die 60 Jahre und älter sind
Frage F1
Haben Sie derzeit Bedarf an einem weiteren Kredit – unabhängig davon für welchen Zweck?

1 Ja
2 Nein → **weiter mit Frage F3**
3 Wn/kA → **weiter mit Frage F3**

Filter: Wenn weiterer Kreditbedarf besteht lt. Frage F1 Pos. 1
Frage F2
Und wofür würden Sie diesen Kredit benötigen?
MEHRERE NENNUNGEN MÖGLICH

1 Instandsetzung und Reparaturen an der Immobilie
2 Barrierefreier Umbau der Immobilie/Modernisierung
3 Zum Bestreiten des täglichen Lebensunterhalts
4 Sonstiges, und zwar: …. [Freifeld]
5 Wn/kA

An alle ab 60
Frage 3
Jetzt einmal zum sogenannten „Immobilien-Verzehrkredit“: Das ist ein Kreditvertrag, bei dem die Immobilie als Sicherheit dient und Ihnen der Kredit als monatliche Rente ausgezahlt wird. Zinsen und Tilgung werden gestundet, so dass sich die Schuldensumme aufbaut. Die Rückführung des Kredits erfolgt durch den Erlös bei einem späteren Verkauf der Immobilie oder indem der Kreditgeber – also die Bank - z. B. Teileigentum an der Immobilie erwirbt. Haben Sie davon schon einmal gehört oder gelesen und wäre dieses Angebot für Sie interessant ist?
EINE NENNUNG.

1 Ja, ich habe davon gehört und finde es auch interessant.
2 Ja, ich habe davon gehört, finde es aber nicht interessant.
3 Nein, ich habe davon bislang nicht gehört, finde es aber interessant.
4 Nein, ich habe davon bislang nicht gehört und finde es auch nicht interessant.
5 Wn/kA

Soziodemographie (Standard):
- Alter
- Geschlecht
- Bildung
- Erwerbstätigkeit (alle Fragen dazu, auch Status „selbstständig, angestellt etc.) …)
- Familienstand
- HH-Größe
- Kinder im HH
- HHNE

>Aus Stammdaten übernehmen

III. Ergebnisse der Umfragen

1. forsa, Verbraucherbefragung, Tabellenband

forsa.

Kreditwürdigkeitsprüfung
bei Immobiliar-Darlehen -
Verbraucherbefragung

Tabellenband

29. Oktober 2020
F20.0163/39396 Kr/Gö

forsa marplan
Markt- und Mediaforschungs-
gesellschaft mbH
Büro Berlin
Schreiberhauer Str. 30
10317 Berlin
Telefon: (0 30) 6 28 82-0

forsa.

DATEN ZUR UNTERSUCHUNG

Titel der Untersuchung:	Kreditwürdigkeitsprüfung bei Immobiliar-Darlehen – Verbraucherbefragung
Auftraggeber:	iff – institut für finanzdienstleistungen e.V., Hamburg
Untersuchungszeitraum:	8. bis 23.September 2020
Grundgesamtheit:	Personen, die ein Immobiliar-Verbraucher-darlehen in Anspruch genommen haben
Auswahlgrundlage:	forsa.omninet Panel
Auswahlverfahren:	Repräsentative Zufallsauswahl im Rahmen des forsa.omninet-Panels inkl. anschließender Screeningfrage zur Nutzung eines Immobiliar-Darlehens
Stichprobengröße:	504 Befragte
Erhebungsmethode:	Online-Umfrage zu selbst gewählten Zeiten und in selbst gewählter Umgebung, Einschaltung der Fragen in forsa.omninet
Gewichtung:	Gewichtung der Brutto-Personen-stichprobe nach Region, Alter und Geschlecht
Statistische Fehlertoleranz:	+/- 4 Prozentpunkte in der Gesamtstich-probe

forsa.

An einigen Stellen kann es bei Fragen mit Einfachnennungen zu Differenzen zu 100 % in Summe kommen, wenn man die einzelnen Prozentangaben in den Spalten aufsummiert. Dies wird durch Rundungen verursacht: Gerechnet wird mit zwei Nachkommastellen, aber in den Tabellen werden nur ganze Zahlen ausgewiesen. Bei den vorliegenden Fallzahlen würden Nachkommastellen nur eine Scheingenauigkeit suggerieren, die unvereinbar mit der Fehlertoleranz wäre.

forsa.omninet

Kreditwürdigkeitsprüfung - Verbraucher

Frage A1: In welchem Zeitraum haben Sie den Immobilien-Kreditvertrag abgeschlossen?
INFO: Bei mehreren Kredit-Verträgen antworten Sie bitte für den letzten Vertrag, den Sie abgeschlossen haben. War das ...

	Gesamt	Region		Geschlecht		Alter					Schulabschluss			Haushaltsnettoeinkommen		
		West	Ost	Männer	Frauen	20-unter 30 Jahre	30-unter 40 Jahre	40 unter 50 Jahre	50-unter 60 Jahre	60 und älter Jahre	Haupt-schule	mittl. Ab-schluss	Hoch-schule/ Abitur	bis unter 2.500 Euro	2.500 Euro bis unter 4.000 Euro	4.000 Euro und mehr
Basis (100%)	504	435	69	273	230	46	91	142	116	107	75	178	243	130	134	192
In der Zeit vom 01.01.2007 bis zum 21.03.2016	*52%*	*52%*	*51%*	*58%*	*45%*	*18%*	*41%*	*64%*	*58%*	*54%*	*56%*	*59%*	*45%*	*68%*	*51%*	*47%*
Nach dem 21.03.2016 bis zum 17.07.2017	*9%*	*9%*	*10%*	*9%*	*9%*	-	*13%*	*7%*	*11%*	*10%*	*12%*	*7%*	*10%*	*6%*	*8%*	*11%*
Nach dem 17.07.2017 bis zum 01.05.2018	*8%*	*8%*	*8%*	*9%*	*8%*	*12%*	*11%*	*7%*	*8%*	*6%*	*5%*	*7%*	*10%*	*6%*	*7%*	*10%*
Seit dem 01.05.2018 bis Ende Februar 2020	*22%*	*21%*	*23%*	*17%*	*28%*	*47%*	*27%*	*15%*	*17%*	*21%*	*21%*	*23%*	*21%*	*17%*	*23%*	*23%*
Seit dem März 2020 (in der Corona-Pandemie-Zeit)	*7%*	*8%*	*5%*	*7%*	*8%*	*16%*	*8%*	*6%*	*6%*	*5%*	*3%*	*3%*	*11%*	*3%*	*7%*	*10%*
weiß nicht/ k.A.	*2%*	*2%*	*3%*	*1%*	*3%*	*7%*	-	*1%*	*1%*	*4%*	*3%*	*1%*	*3%*	*1%*	*4%*	-
Summe	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*

t20.0163 Kr/Goe, September 2020

forsa.omninet

Kreditwürdigkeitsprüfung - Verbraucher

Frage A2: Worum ging es bei dem Immobilien-Kredit? Wozu wurde er benötigt? Ging es um...

	Gesamt	Region		Geschlecht		Alter					Schulabschluss			Haushaltsnettoeinkommen		
		West	Ost	Männer	Frauen	20-unter 30 Jahre	30-unter 40 Jahre	40 unter 50 Jahre	50-unter 60 Jahre	60 und älter Jahre	Haupt-schule	mittl. Ab-schluss	Hoch-schule/ Abitur	bis unter 2.500 Euro	2.500 Euro bis unter 4.000 Euro	4.000 Euro und mehr
Basis (100%)	504	435	69	273	230	46	91	142	116	107	75	178	243	130	134	192
die Erstfinanzierung einer Immobilie	*61%*	*63%*	*51%*	*59%*	*65%*	*70%*	*86%*	*63%*	*53%*	*43%*	*45%*	*57%*	*70%*	*55%*	*62%*	*67%*
ein Anschlussdarlehen bei einer echten Abschnittsfinanzierung - d. h. die Laufzeit des bisherigen Kredits endet und über den Restbetrag wird ein neuer Kreditvertrag abgeschlossen	*13%*	*12%*	*19%*	*13%*	*13%*	*8%*	*8%*	*15%*	*18%*	*12%*	*17%*	*13%*	*11%*	*12%*	*13%*	*14%*
eine Prolongation - also eine Verlängerung des bestehenden Kredites, [...]. Der Kredit wird beim bisherigen Kreditgeber mit einem neuen Zinssatz fortgeführt.	*7%*	*7%*	*7%*	*7%*	*7%*	-	*3%*	*4%*	*11%*	*13%*	*11%*	*10%*	*3%*	*11%*	*6%*	*5%*
Umschuldung ohne Ratenrückstand - Kredit wird gekündigt und z. B. bei einem anderen Kreditgeber mit günstigerem Zinssatz neu abgeschlossen	*5%*	*5%*	*7%*	*6%*	*4%*	-	*2%*	*7%*	*5%*	*7%*	*4%*	*6%*	*5%*	*6%*	*3%*	*4%*
eine Darlehenserhöhung um mehr als 10 % der Restschuld oder des ursprünglichen Netto-Darlehens-Betrags	*2%*	*2%*	*2%*	*3%*	*	*9%*	-	*2%*	*2%*	*1%*	*1%*	*2%*	*2%*	*3%*	*1%*	*3%*
eine Darlehenserhöhung um weniger als 10 % der Restschuld oder des ursprünglichen Netto-Darlehens-Betrags	*1%*	*1%*	-	*	*1%*	-	-	-	*2%*	*2%*	*2%*	*1%*	-	*2%*	*1%*	-
ein Umschuldungsdarlehen bei Kredit-Ratenrückstand - zur Vermeidung einer Kündigung oder einer Zwangsvollstreckung wird ein neuer Kreditvertag abgeschlossen	*1%*	*	*4%*	*	*1%*	*6%*	-	-	-	*1%*	*1%*	*2%*	-	*1%*	*2%*	-
Nichts davon	*10%*	*10%*	*9%*	*11%*	*9%*	*4%*	*1%*	*10%*	*10%*	*21%*	*19%*	*10%*	*8%*	*11%*	*12%*	*7%*
weiß nicht/ k.A.	*	*	-	*	-	*3%*	-	-	-	-	-	-	*1%*	-	-	-
Summe	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*

t20.0163 Kr/Goe, September 2020

forsa.omninet

Kreditwürdigkeitsprüfung - Verbraucher

Frage A3A: Bei wem haben Sie den Immobilien-Kreditvertrag abgeschlossen?

	Gesamt	Region		Geschlecht		Alter					Schulabschluss			Haushaltsnettoeinkommen		
		West	Ost	Männer	Frauen	20-unter 30 Jahre	30-unter 40 Jahre	40 unter 50 Jahre	50-unter 60 Jahre	60 und älter Jahre	Haupt-schule	mittl. Ab-schluss	Hoch-schule/ Abitur	bis unter 2.500 Euro	2.500 Euro bis unter 4.000 Euro	4.000 Euro und mehr
Basis (100%)	504	435	69	273	230	46	91	142	116	107	75	178	243	130	134	192
bei einem öffentlich-rechtlichen Kreditinstitut - also einer Sparkasse	*35%*	*36%*	*31%*	*34%*	*36%*	*22%*	*34%*	*34%*	*36%*	*41%*	*39%*	*36%*	*33%*	*32%*	*44%*	*30%*
bei einer Genossenschaftsbank - also einer Volks- und Raiffeisenbank	*27%*	*29%*	*12%*	*27%*	*27%*	*39%*	*24%*	*28%*	*30%*	*19%*	*34%*	*27%*	*24%*	*35%*	*18%*	*26%*
bei einer privaten Geschäftsbank oder Großbank - z. B. Deutsche Bank, Commerzbank, Targobank	*26%*	*23%*	*43%*	*27%*	*24%*	*30%*	*26%*	*25%*	*24%*	*26%*	*12%*	*25%*	*30%*	*23%*	*21%*	*33%*
bei einer Bausparkasse	*9%*	*9%*	*14%*	*8%*	*11%*	*6%*	*11%*	*8%*	*8%*	*12%*	*13%*	*9%*	*9%*	*7%*	*14%*	*8%*
Versicherung	*3%*	*3%*	-	*3%*	*2%*	-	*5%*	*3%*	*2%*	*2%*	*2%*	*3%*	*3%*	*2%*	*2%*	*3%*
sonstiges	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
weiß nicht/ k.A.	*1%*	*1%*	-	*1%*	-	*3%*	-	*1%*	-	*1%*	-	-	*1%*	-	*1%*	*1%*
Summe	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*

t20.0163 Kr/Goe, September 2020

forsa.omninet

Kreditwürdigkeitsprüfung - Verbraucher

Frage A3B: Und handelte es sich dabei um Ihre Hausbank - also die Bank, bei der Sie ihr Girokonto haben und bei der Sie Ihre alltäglichen Bankgeschäfte erledigen - oder war es ein anderes Kreditinstitut?

	Gesamt	Region		Geschlecht		Alter					Schulabschluss			Haushaltsnettoeinkommen		
		West	Ost	Männer	Frauen	20-unter 30 Jahre	30-unter 40 Jahre	40 unter 50 Jahre	50-unter 60 Jahre	60 und älter Jahre	Haupt-schule	mittl. Ab-schluss	Hoch-schule/ Abitur	bis unter 2.500 Euro	2.500 Euro bis unter 4.000 Euro	4.000 Euro und mehr
Basis (100%)	504	435	69	273	230	46	91	142	116	107	75	178	243	130	134	192
Hausbank	*55%*	*55%*	*55%*	*54%*	*57%*	*52%*	*49%*	*54%*	*55%*	*63%*	*73%*	*54%*	*51%*	*56%*	*54%*	*54%*
anderes Kreditinstitut	*44%*	*43%*	*45%*	*45%*	*42%*	*45%*	*51%*	*45%*	*44%*	*35%*	*27%*	*45%*	*48%*	*44%*	*46%*	*45%*
weiß nicht/ k.A.	*1%*	*1%*	-	*1%*	*1%*	*3%*	-	*1%*	*1%*	*2%*	-	*2%*	*1%*	-	-	*1%*
Summe	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*

t20.0163 Kr/Goe, September 2020

forsa.omninet

Kreditwürdigkeitsprüfung - Verbraucher

Frage A3C: War an Ihrem Immobilien-Kreditvertrag auch ein Kreditvermittler beteiligt?

	Gesamt	Region		Geschlecht		Alter					Schulabschluss			Haushaltsnettoeinkommen		
		West	Ost	Männer	Frauen	20-unter 30 Jahre	30-unter 40 Jahre	40 unter 50 Jahre	50-unter 60 Jahre	60 und älter Jahre	Haupt-schule	mittl. Ab-schluss	Hoch-schule/ Abitur	bis unter 2.500 Euro	2.500 Euro bis unter 4.000 Euro	4.000 Euro und mehr
Basis (100%)	504	435	69	273	230	46	91	142	116	107	75	178	243	130	134	192
Ja	*28%*	*28%*	*26%*	*28%*	*28%*	*48%*	*40%*	*27%*	*21%*	*16%*	*19%*	*27%*	*31%*	*27%*	*25%*	*33%*
Nein	*70%*	*71%*	*70%*	*71%*	*70%*	*45%*	*60%*	*73%*	*77%*	*81%*	*80%*	*70%*	*68%*	*73%*	*73%*	*67%*
weiß nicht/ k.A.	*2%*	*1%*	*4%*	*1%*	*2%*	*7%*	-	-	*1%*	*3%*	*1%*	*3%*	*1%*	*1%*	*2%*	*
Summe	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*

t20.0163 Kr/Goe, September 2020

forsa.omninet

Kreditwürdigkeitsprüfung - Verbraucher

Frage A3D: Sie haben ja vorhin angegeben, dass es sich bei Ihrem letzten Immobilien-Kreditvertrag um ein Anschluss- oder Umschuldungsdarlehen anlässlich eines Ratenrückstandes handelte. Haben Sie bei diesem Kreditvertrag Ihren ursprünglichen Kreditgeber gewechselt oder sind Sie bei Ihrem Kreditgeber geblieben?

Filter: Wenn Anschluss- oder Umschuldungsdarlehen

	Gesamt	Region		Geschlecht		Alter					Schulabschluss			Haushaltsnettoeinkommen		
		West	Ost	Männer	Frauen	20-unter 30 Jahre	30-unter 40 Jahre	40 unter 50 Jahre	50-unter 60 Jahre	60 und älter Jahre	Haupt-schule	mittl. Ab-schluss	Hoch-schule/ Abitur	bis unter 2.500 Euro	2.500 Euro bis unter 4.000 Euro	4.000 Euro und mehr
Basis (100%)	69	52	16	37	32	7	7	21	20	13	14	25	28	17	21	26
ursprünglichen Kreditgeber gewechselt	*40%*	*44%*	*25%*	*41%*	*38%*	*56%*	*30%*	*37%*	*41%*	*39%*	*17%*	*30%*	*61%*	*30%*	*28%*	*51%*
bei ursprünglichem Kreditgeber geblieben	*58%*	*52%*	*75%*	*59%*	*56%*	*44%*	*57%*	*59%*	*59%*	*61%*	*75%*	*66%*	*39%*	*70%*	*63%*	*49%*
weiß nicht/ k.A.	*3%*	*4%*	-	-	*6%*	-	*13%*	*5%*	-	-	*7%*	*4%*	-	-	*9%*	-
Summe	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*

t20.0163 Kr/Goe, September 2020

forsa.omninet

Kreditwürdigkeitsprüfung - Verbraucher

Frage A4A: Hatten Sie abgesehen von Ihrer letzten Kreditanfrage bereits andere Kredit-Anbieter für diese oder irgendeine anderweitige Finanzierung (z. B. Konsumentenkredit für Auto oder Reise) angefragt?

	Gesamt	Region		Geschlecht		Alter					Schulabschluss			Haushaltsnettoeinkommen		
		West	Ost	Männer	Frauen	20-unter 30 Jahre	30-unter 40 Jahre	40 unter 50 Jahre	50-unter 60 Jahre	60 und älter Jahre	Haupt-schule	mittl. Ab-schluss	Hoch-schule/ Abitur	bis unter 2.500 Euro	2.500 Euro bis unter 4.000 Euro	4.000 Euro und mehr
Basis (100%)	504	435	69	273	230	46	91	142	116	107	75	178	243	130	134	192
Ja, innerhalb der letzten zehn Tage.	*5%*	*6%*	*1%*	*6%*	*4%*	*8%*	*4%*	*7%*	*6%*	*2%*	*5%*	*3%*	*7%*	*5%*	*2%*	*7%*
Ja, innerhalb der letzten zwölf Monate.	*13%*	*14%*	*12%*	*10%*	*17%*	*12%*	*16%*	*18%*	*13%*	*6%*	*7%*	*18%*	*12%*	*18%*	*14%*	*11%*
Nein	*80%*	*79%*	*84%*	*82%*	*77%*	*76%*	*78%*	*75%*	*80%*	*89%*	*86%*	*77%*	*80%*	*75%*	*84%*	*81%*
weiß nicht/ k.A.	*2%*	*1%*	*4%*	*1%*	*2%*	*3%*	*2%*	-	*1%*	*3%*	*2%*	*1%*	*1%*	*2%*	-	*1%*
Summe	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*

t20.0163 Kr/Goe, September 2020

forsa.omninet

Kreditwürdigkeitsprüfung - Verbraucher

Frage A4B:Und wie viele andere Kredit-Anbieter haben Sie da insgesamt angefragt?

Filter: Wenn andere Anbieter angefragt

	Gesamt	Region		Geschlecht		Alter					Schulabschluss			Haushaltsnettoeinkommen		
		West	Ost	Männer	Frauen	20-unter 30 Jahre	30-unter 40 Jahre	40 unter 50 Jahre	50-unter 60 Jahre	60 und älter Jahre	Haupt-schule	mittl. Ab-schluss	Hoch-schule/ Abitur	bis unter 2.500 Euro	2.500 Euro bis unter 4.000 Euro	4.000 Euro und mehr
Basis (100%)	93	84	9	44	49	10	18	36	21	8	9	38	46	30	22	34
1 Anbieter	*37%*	*38%*	*31%*	*32%*	*43%*	*40%*	*23%*	*42%*	*38%*	*45%*	*28%*	*43%*	*35%*	*49%*	*48%*	*25%*
2 Anbieter	*23%*	*22%*	*29%*	*24%*	*22%*	-	*34%*	*15%*	*28%*	*45%*	*28%*	*23%*	*22%*	*16%*	*8%*	*34%*
3 bis 4 Anbieter	*23%*	*24%*	*18%*	*26%*	*21%*	*46%*	*19%*	*26%*	*16%*	*10%*	*9%*	*18%*	*30%*	*14%*	*26%*	*31%*
mehr als 4 Anbieter	*9%*	*7%*	*22%*	*14%*	*4%*	*13%*	*11%*	*8%*	*10%*	-	-	*9%*	*11%*	*13%*	*7%*	*8%*
weiß nicht/ k.A.	*8%*	*8%*	-	*4%*	*11%*	-	*13%*	*9%*	*8%*	-	*35%*	*8%*	*2%*	*7%*	*10%*	*2%*
Mittelwert	2.3	2.3	2.5	2.7	2.0	2.5	2.4	2.3	2.5	1.6	1.7	2.2	2.5	2.3	2.1	2.5
Summe	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*

t20.0163 Kr/Goe, September 2020

forsa.omninet

Kreditwürdigkeitsprüfung - Verbraucher

Frage A5: Hatte(n) diese(r) Anbieter einen Ihrer Kreditanträge abgelehnt?

Filter: Wenn andere Anbieter angefragt

	Gesamt	Region		Geschlecht		Alter					Schulabschluss			Haushaltsnettoeinkommen		
		West	Ost	Männer	Frauen	20-unter 30 Jahre	30-unter 40 Jahre	40 unter 50 Jahre	50-unter 60 Jahre	60 und älter Jahre	Haupt-schule	mittl. Ab-schluss	Hoch-schule/ Abitur	bis unter 2.500 Euro	2.500 Euro bis unter 4.000 Euro	4.000 Euro und mehr
Basis (100%)	93	84	9	44	49	10	18	36	21	8	9	38	46	30	22	34
Ja, ohne Begründung.	*5%*	*4%*	*11%*	*4%*	*5%*	-	*5%*	*3%*	-	*28%*	-	*6%*	*5%*	*7%*	*3%*	*2%*
Ja, unter Verweis auf die Kreditwürdigkeitsprüfung und deren Kriterien.	*6%*	*7%*	-	*6%*	*7%*	*28%*	*8%*	*3%*	*4%*	-	*11%*	*6%*	*6%*	*3%*	*11%*	*8%*
nein	*89%*	*89%*	*89%*	*90%*	*88%*	*72%*	*87%*	*94%*	*96%*	*72%*	*89%*	*88%*	*90%*	*90%*	*86%*	*90%*
weiß nicht/ k.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summe	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*

t20.0163 Kr/Goe, September 2020

forsa.omninet

Kreditwürdigkeitsprüfung - Verbraucher

Frage B1: Jetzt noch einmal zu dem letzten Immobilien-Kredit, der bewilligt wurde: Handelte es sich dabei um einen Kredit, der in Verbindung mit einer öffentlichen Förderung steht (z.B. durch die KfW)?

	Gesamt	Region		Geschlecht		Alter					Schulabschluss			Haushaltsnettoeinkommen		
		West	Ost	Männer	Frauen	20-unter 30 Jahre	30-unter 40 Jahre	40 unter 50 Jahre	50-unter 60 Jahre	60 und älter Jahre	Haupt-schule	mittl. Ab-schluss	Hoch-schule/ Abitur	bis unter 2.500 Euro	2.500 Euro bis unter 4.000 Euro	4.000 Euro und mehr
Basis (100%)	504	435	69	273	230	46	91	142	116	107	75	178	243	130	134	192
ja	*27%*	*27%*	*27%*	*26%*	*27%*	*44%*	*34%*	*25%*	*22%*	*19%*	*14%*	*27%*	*31%*	*20%*	*35%*	*27%*
nein	*72%*	*72%*	*70%*	*73%*	*71%*	*49%*	*66%*	*75%*	*78%*	*78%*	*86%*	*72%*	*68%*	*79%*	*65%*	*73%*
weiß nicht/ k.A.	*1%*	*1%*	*4%*	*	*2%*	*7%*	-	-	-	*2%*	-	*1%*	*1%*	*2%*	-	-
Summe	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*

t20.0163 Kr/Goe, September 2020

forsa.omninet

Kreditwürdigkeitsprüfung - Verbraucher

Frage B2: Und was für eine Kreditform war das?
Bitte geben Sie an, welche der folgenden Kreditformen zutrifft.

	Gesamt	Region		Geschlecht		Alter					Schulabschluss			Haushaltsnettoeinkommen		
		West	Ost	Männer	Frauen	20-unter 30 Jahre	30-unter 40 Jahre	40 unter 50 Jahre	50-unter 60 Jahre	60 und älter Jahre	Haupt-schule	mittl. Ab-schluss	Hoch-schule/ Abitur	bis unter 2.500 Euro	2.500 Euro bis unter 4.000 Euro	4.000 Euro und mehr
Basis (100%)	504	435	69	273	230	46	91	142	116	107	75	178	243	130	134	192
Annuitätendarlehen (gleichbleibende Rate mit veränderlichem Zins- und Tilgungsanteil)	*65%*	*66%*	*60%*	*67%*	*62%*	*45%*	*67%*	*70%*	*76%*	*54%*	*52%*	*64%*	*70%*	*60%*	*58%*	*75%*
eine Bauspar-Sofortfinanzierung - also der Abschluss eines Bauspar- und eines Kreditvertrags für ein Zwischendarlehen	*16%*	*16%*	*18%*	*15%*	*18%*	*36%*	*18%*	*15%*	*12%*	*12%*	*24%*	*13%*	*16%*	*18%*	*22%*	*12%*
ein endfälliges Darlehen - nur Zinszahlungen, keine Tilgung während der Laufzeit	*4%*	*5%*	*2%*	*5%*	*4%*	*5%*	*5%*	*1%*	*7%*	*6%*	*6%*	*3%*	*4%*	*6%*	*8%*	*2%*
Forward-Darlehen (die künftigen Zinsen werden für eine spätere Anschlussfinanzierung bereits vereinbart)	*4%*	*3%*	*12%*	*3%*	*5%*	-	*1%*	*4%*	*2%*	*9%*	*4%*	*7%*	*1%*	*5%*	*4%*	*2%*
ein Fremdwährungskredit - der Kredit läuft über eine andere Währung als die, in der Sie Ihr Einkommen beziehen bzw. Ihr Vermögen angelegt haben oder wo Ihr Wohnsitz ist	*	*	-	-	*	-	*1%*	-	-	-	-	-	*	-	-	-
Nichts davon	*8%*	*8%*	*9%*	*8%*	*9%*	*7%*	*5%*	*8%*	*3%*	*18%*	*12%*	*10%*	*6%*	*10%*	*8%*	*7%*
weiß nicht/ k.A.	*2%*	*2%*	-	*1%*	*3%*	*7%*	*3%*	*1%*	-	*2%*	*2%*	*2%*	*2%*	*2%*	*1%*	*2%*
Summe	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*

t20.0163 Kr/Goe, September 2020

forsa.omninet

Kreditwürdigkeitsprüfung - Verbraucher

Frage B3: Haben Sie Ihrem Kreditgeber - also dem Kreditinstitut, bei dem Sie den Vertrag abgeschlossen haben - neben der Grundschuld noch weitere Kreditsicherheiten eingeräumt - wie z.B. eine Bürgschaft, Verpfändung von Sparguthaben oder Wertpapieren, Abtretung von Ansprüchen aus einer Lebensversicherung o.ä.?

	Gesamt	Region		Geschlecht		Alter					Schulabschluss			Haushaltsnettoeinkommen		
		West	Ost	Männer	Frauen	20-unter 30 Jahre	30-unter 40 Jahre	40 unter 50 Jahre	50-unter 60 Jahre	60 und älter Jahre	Haupt-schule	mittl. Ab-schluss	Hoch-schule/ Abitur	bis unter 2.500 Euro	2.500 Euro bis unter 4.000 Euro	4.000 Euro und mehr
Basis (100%)	504	435	69	273	230	46	91	142	116	107	75	178	243	130	134	192
ja	*15%*	*16%*	*7%*	*14%*	*15%*	*32%*	*12%*	*13%*	*16%*	*9%*	*15%*	*16%*	*14%*	*16%*	*13%*	*14%*
nein	*84%*	*83%*	*90%*	*85%*	*83%*	*65%*	*88%*	*87%*	*84%*	*88%*	*84%*	*83%*	*85%*	*84%*	*87%*	*86%*
weiß nicht/ k.A.	*1%*	*	*4%*	*	*1%*	*3%*	-	-	-	*3%*	*1%*	*1%*	*1%*	-	-	-
Summe	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*

t20.0163 Kr/Goe, September 2020

forsa.omninet

Kreditwürdigkeitsprüfung - Verbraucher

Frage C1: Bitte geben Sie den Verwendungszweck Ihres Immobilienkredites an. Wofür haben Sie den Kredit konkret benötigt?

	Gesamt	Region		Geschlecht		Alter					Schulabschluss			Haushaltsnettoeinkommen		
		West	Ost	Männer	Frauen	20-unter 30 Jahre	30-unter 40 Jahre	40 unter 50 Jahre	50-unter 60 Jahre	60 und älter Jahre	Haupt-schule	mittl. Ab-schluss	Hoch-schule/ Abitur	bis unter 2.500 Euro	2.500 Euro bis unter 4.000 Euro	4.000 Euro und mehr
Basis (100%)	504	435	69	273	230	46	91	142	116	107	75	178	243	130	134	192
Erwerb eines bereits fertiggestellten Neubaus - also eine Immobilie, die nach Oktober 2014 erstmalig genutzt wurde	*7%*	*7%*	*4%*	*7%*	*7%*	*15%*	*4%*	*5%*	*8%*	*7%*	*7%*	*3%*	*10%*	*4%*	*6%*	*9%*
Erwerb eines noch zu erstellenden Neubaus - also eine Immobilie, die Sie selbst bauen/bauen lassen	*14%*	*13%*	*17%*	*13%*	*15%*	*29%*	*22%*	*13%*	*9%*	*4%*	*7%*	*14%*	*16%*	*8%*	*14%*	*16%*
Erwerb eines Bestandbaus - also eine Immobilie, die schon vor Oktober 2014 gebaut und erstmalig genutzt wurde	*51%*	*52%*	*42%*	*51%*	*51%*	*40%*	*61%*	*57%*	*48%*	*43%*	*39%*	*53%*	*53%*	*55%*	*50%*	*50%*
Eine Renovierung bzw. eine Instandsetzung	*17%*	*16%*	*20%*	*18%*	*15%*	*8%*	*6%*	*19%*	*17%*	*27%*	*25%*	*17%*	*14%*	*18%*	*18%*	*16%*
Eine Modernisierung	*14%*	*13%*	*19%*	*15%*	*13%*	*13%*	*9%*	*12%*	*20%*	*16%*	*21%*	*16%*	*11%*	*15%*	*17%*	*13%*
Ein Anbau an einer bestehenden Immobilie	*3%*	*3%*	*3%*	*3%*	*2%*	-	-	*5%*	*2%*	*4%*	*6%*	*1%*	*3%*	*4%*	*1%*	*4%*
Sonstige Zwecke (insbesondere zum Bestreiten des Lebensunterhalts/Konsum)	*4%*	*4%*	*2%*	*4%*	*4%*	*5%*	*3%*	*1%*	*6%*	*4%*	*9%*	*2%*	*3%*	*3%*	*5%*	*3%*
weiß nicht/ k.A.	*4%*	*4%*	*4%*	*5%*	*4%*	*6%*	*2%*	*3%*	*6%*	*5%*	*6%*	*4%*	*4%*	*3%*	*4%*	*5%*
Summe	*113%*	*114%*	*111%*	*115%*	*112%*	*116%*	*108%*	*116%*	*117%*	*110%*	*119%*	*110%*	*114%*	*110%*	*114%*	*116%*

t20.0163 Kr/Goe, September 2020

forsa.omninet

Kreditwürdigkeitsprüfung - Verbraucher

Frage C2: Sie hatten ja angegeben, dass Sie eine Immobilie erworben haben. Wie hoch war der Kaufpreis dieser Immobilie in etwa?

Filter: wenn Kredit dem Immobilienerwerb diente

	Gesamt	Region		Geschlecht		Alter					Schulabschluss			Haushaltsnettoeinkommen		
		West	Ost	Männer	Frauen	20-unter 30 Jahre	30-unter 40 Jahre	40 unter 50 Jahre	50-unter 60 Jahre	60 und älter Jahre	Haupt-schule	mittl. Ab-schluss	Hoch-schule/ Abitur	bis unter 2.500 Euro	2.500 Euro bis unter 4.000 Euro	4.000 Euro und mehr
Basis (100%)	355	313	42	189	166	37	77	106	74	58	39	125	185	86	91	142
unter 100.000 EUR	*9%*	*9%*	*11%*	*11%*	*7%*	*11%*	*4%*	*8%*	*8%*	*19%*	*15%*	*10%*	*7%*	*16%*	*9%*	*6%*
100.000 bis unter 200.000 EUR	*30%*	*29%*	*38%*	*31%*	*28%*	*14%*	*30%*	*34%*	*37%*	*23%*	*28%*	*37%*	*26%*	*45%*	*41%*	*20%*
200.000 bis unter 300.000 EUR	*18%*	*19%*	*10%*	*16%*	*20%*	*17%*	*18%*	*20%*	*18%*	*16%*	*28%*	*12%*	*21%*	*19%*	*13%*	*22%*
300.000 bis unter 500.000 EUR	*21%*	*23%*	*6%*	*26%*	*15%*	*34%*	*26%*	*20%*	*18%*	*12%*	*12%*	*16%*	*25%*	*7%*	*20%*	*32%*
500.000 bis unter 800.000 EUR	*5%*	*5%*	*6%*	*3%*	*6%*	-	*5%*	*7%*	*2%*	*6%*	-	*5%*	*6%*	*3%*	*2%*	*9%*
800.000 EUR und mehr	*2%*	*2%*	-	*2%*	*1%*	-	*4%*	*1%*	*2%*	-	*2%*	*1%*	*2%*	*1%*	*1%*	*3%*
weiß nicht/ k.A.	*16%*	*14%*	*29%*	*10%*	*22%*	*24%*	*13%*	*10%*	*14%*	*23%*	*16%*	*19%*	*13%*	*9%*	*15%*	*8%*
Mittelwert	255532.4	261535.7	201700.6	259619.7	250147.7	259340.2	285157.0	240831.0	270033.0	218457.2	257604.4	230238.0	271882.3	207606.7	217285.3	307066.3
Summe	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*

t20.0163 Kr/Goe, September 2020

forsa.omninet

Kreditwürdigkeitsprüfung - Verbraucher

Frage C3: Handelt es sich bei dieser Immobilie um ...

	Gesamt	Region		Geschlecht		Alter					Schulabschluss			Haushaltsnettoeinkommen		
		West	Ost	Männer	Frauen	20-unter 30 Jahre	30-unter 40 Jahre	40 unter 50 Jahre	50-unter 60 Jahre	60 und älter Jahre	Haupt-schule	mittl. Ab-schluss	Hoch-schule/ Abitur	bis unter 2.500 Euro	2.500 Euro bis unter 4.000 Euro	4.000 Euro und mehr
Basis (100%)	504	435	69	273	230	46	91	142	116	107	75	178	243	130	134	192
eine Eigentumswohnung	*27%*	*29%*	*14%*	*28%*	*26%*	*42%*	*25%*	*21%*	*25%*	*32%*	*24%*	*21%*	*32%*	*28%*	*18%*	*31%*
ein Ein-bzw. Zweifamilienhaus	*63%*	*62%*	*74%*	*63%*	*63%*	*46%*	*66%*	*71%*	*64%*	*59%*	*67%*	*70%*	*59%*	*60%*	*75%*	*58%*
ein Mehrfamilienhaus	*7%*	*7%*	*11%*	*7%*	*7%*	*7%*	*7%*	*6%*	*9%*	*8%*	*8%*	*8%*	*7%*	*11%*	*5%*	*8%*
weiß nicht/ k.A.	*3%*	*3%*	*1%*	*3%*	*3%*	*8%*	*2%*	*4%*	*1%*	*2%*	*1%*	*2%*	*4%*	*1%*	*3%*	*3%*
Summe	*101%*	*101%*	*100%*	*101%*	*100%*	*103%*	*100%*	*101%*	*100%*	*101%*	*100%*	*101%*	*101%*	*100%*	*100%*	*102%*

t20.0163 Kr/Goe, September 2020

forsa.omninet

Kreditwürdigkeitsprüfung - Verbraucher

Frage C4: Wenn auch Baumaßnahmen durch den Kredit mitfinanziert wurden, wie hoch waren die finanzierten Kosten dieser Baumaßnahmen in etwa?

Filter: wenn Verwendungszweck des Immobilienkredites (auch) Baumaßnahmen

	Gesamt	Region		Geschlecht		Alter					Schulabschluss			Haushaltsnettoeinkommen		
		West	Ost	Männer	Frauen	20-unter 30 Jahre	30-unter 40 Jahre	40 unter 50 Jahre	50-unter 60 Jahre	60 und älter Jahre	Haupt-schule	mittl. Ab-schluss	Hoch-schule/ Abitur	bis unter 2.500 Euro	2.500 Euro bis unter 4.000 Euro	4.000 Euro und mehr
Basis (100%)	134	111	22	75	58	8	14	36	34	41	29	51	53	42	40	45
unter 20.000 EUR	*9%*	*7%*	*22%*	*8%*	*12%*	*36%*	-	*12%*	*6%*	*9%*	*6%*	*17%*	*4%*	*5%*	*23%*	*3%*
20.000 bis unter 50.000 EUR	*25%*	*25%*	*25%*	*30%*	*19%*	*23%*	*35%*	*21%*	*29%*	*22%*	*20%*	*24%*	*27%*	*36%*	*20%*	*23%*
50.000 bis unter 100.000 EUR	*23%*	*23%*	*23%*	*27%*	*17%*	*18%*	*37%*	*22%*	*24%*	*18%*	*18%*	*20%*	*28%*	*19%*	*12%*	*37%*
100.000 bis unter 200.000 EUR	*13%*	*15%*	-	*12%*	*14%*	-	*27%*	*14%*	*23%*	*2%*	*8%*	*9%*	*19%*	*5%*	*19%*	*16%*
200.000 bis unter 500.000 EUR	*4%*	*5%*	-	*3%*	*5%*	-	-	*8%*	-	*6%*	*6%*	*6%*	*2%*	-	*3%*	*9%*
500.000 EUR und mehr	*2%*	*2%*	*3%*	*2%*	*1%*	-	-	*5%*	*2%*	-	*3%*	*2%*	*1%*	-	*5%*	*2%*
weiß nicht/ k.A.	*24%*	*24%*	*26%*	*17%*	*33%*	*23%*	-	*18%*	*17%*	*44%*	*39%*	*22%*	*18%*	*35%*	*19%*	*10%*
Mittelwert	87284.9	85981.0	93987.2	90857.3	81598.3	25335.7	71570.1	130076.1	77951.5	69530.9	96182.3	83172.2	88826.9	43983.4	95277.6	109574.8
Summe	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*

t20.0163 Kr/Goe, September 2020

forsa.omninet

Kreditwürdigkeitsprüfung - Verbraucher

Frage C5: Wie wurden die Nebenkosten des Immobilienerwerbs finanziert - also z. B. Kosten für Makler, Grunderwerbssteuer, Grundbuchkosten, Notarkosten etc.?

Filter: wenn Kredit dem Immobilienerwerb diente

	Gesamt	Region		Geschlecht		Alter					Schulabschluss			Haushaltsnettoeinkommen		
		West	Ost	Männer	Frauen	20-unter 30 Jahre	30-unter 40 Jahre	40 unter 50 Jahre	50-unter 60 Jahre	60 und älter Jahre	Haupt-schule	mittl. Ab-schluss	Hoch-schule/ Abitur	bis unter 2.500 Euro	2.500 Euro bis unter 4.000 Euro	4.000 Euro und mehr
Basis (100%)	355	313	42	189	166	37	77	106	74	58	39	125	185	86	91	142
Durch den Kredit	*23%*	*24%*	*12%*	*21%*	*25%*	*40%*	*27%*	*20%*	*20%*	*15%*	*21%*	*24%*	*22%*	*25%*	*24%*	*22%*
Aus Eigenmitteln (auch durch Dritte, z.B. Familie, Freunde)	*59%*	*58%*	*62%*	*62%*	*56%*	*51%*	*59%*	*61%*	*59%*	*59%*	*51%*	*56%*	*63%*	*54%*	*56%*	*63%*
Teils - teils	*17%*	*16%*	*22%*	*16%*	*17%*	*9%*	*14%*	*18%*	*16%*	*24%*	*28%*	*18%*	*14%*	*21%*	*17%*	*15%*
weiß nicht/ k.A.	*1%*	*1%*	*4%*	*1%*	*2%*	-	-	*1%*	*5%*	*1%*	-	*3%*	*1%*	-	*4%*	*1%*
Summe	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*

t20.0163 Kr/Goe, September 2020

forsa.omninet

Kreditwürdigkeitsprüfung - Verbraucher

Frage C6: Und wie wird diese Immobilie genutzt?
Nutzen Sie sie ...

	Gesamt	Region		Geschlecht		Alter					Schulabschluss			Haushaltsnettoeinkommen		
		West	Ost	Männer	Frauen	20-unter 30 Jahre	30-unter 40 Jahre	40 unter 50 Jahre	50-unter 60 Jahre	60 und älter Jahre	Haupt-schule	mittl. Ab-schluss	Hoch-schule/ Abitur	bis unter 2.500 Euro	2.500 Euro bis unter 4.000 Euro	4.000 Euro und mehr
Basis (100%)	504	435	69	273	230	46	91	142	116	107	75	178	243	130	134	192
als Wohnraum für sich selbst	*77%*	*75%*	*87%*	*76%*	*78%*	*76%*	*88%*	*83%*	*74%*	*65%*	*80%*	*78%*	*75%*	*80%*	*82%*	*72%*
als Geschäftsraum für sich selbst	*2%*	*2%*	*6%*	*3%*	*2%*	-	*2%*	*3%*	*2%*	*3%*	*6%*	*	*3%*	*2%*	*3%*	*2%*
als Kapitalanlage zur Vermietung	*26%*	*28%*	*10%*	*27%*	*24%*	*32%*	*20%*	*21%*	*26%*	*33%*	*25%*	*25%*	*26%*	*28%*	*20%*	*32%*
nichts davon	*2%*	*3%*	*1%*	*2%*	*3%*	-	*1%*	*1%*	*3%*	*6%*	*2%*	*3%*	*2%*	*3%*	*3%*	*1%*
weiß nicht/ k.A.	*1%*	*1%*	-	*1%*	*	*3%*	*1%*	*1%*	-	-	*2%*	*1%*	*1%*	-	*1%*	-
Summe	*108%*	*109%*	*103%*	*109%*	*108%*	*111%*	*112%*	*109%*	*106%*	*107%*	*116%*	*107%*	*107%*	*112%*	*109%*	*107%*

t20.0163 Kr/Goe, September 2020

forsa.omninet

Kreditwürdigkeitsprüfung - Verbraucher

Frage C7: Jetzt noch einmal speziell zu dem Kredit, den Sie abgeschlossen haben und den Konditionen.
Wie hoch war/ist der Nettodarlehensbetrag des Kredits in etwa?

	Gesamt	Region		Geschlecht		Alter					Schulabschluss			Haushaltsnettoeinkommen		
		West	Ost	Männer	Frauen	20-unter 30 Jahre	30-unter 40 Jahre	40 unter 50 Jahre	50-unter 60 Jahre	60 und älter Jahre	Haupt-schule	mittl. Ab-schluss	Hoch-schule/ Abitur	bis unter 2.500 Euro	2.500 Euro bis unter 4.000 Euro	4.000 Euro und mehr
Basis (100%)	504	435	69	273	230	46	91	142	116	107	75	178	243	130	134	192
unter 20.000 EUR	*4%*	*3%*	*6%*	*4%*	*4%*	*9%*	-	*2%*	*4%*	*6%*	*4%*	*6%*	*2%*	*4%*	*8%*	*
20.000 bis unter 40.000 EUR	*5%*	*5%*	*5%*	*6%*	*5%*	-	*1%*	*3%*	*8%*	*11%*	*9%*	*6%*	*4%*	*10%*	*5%*	*4%*
40.000 bis unter 60.000 EUR	*6%*	*6%*	*6%*	*8%*	*4%*	*8%*	*5%*	*5%*	*5%*	*10%*	*7%*	*5%*	*7%*	*9%*	*6%*	*6%*
60.000 bis unter 80.000 EUR	*7%*	*7%*	*9%*	*8%*	*6%*	*5%*	*2%*	*7%*	*10%*	*9%*	*9%*	*7%*	*7%*	*8%*	*6%*	*7%*
80.000 bis unter 100.000 EUR	*4%*	*4%*	*6%*	*4%*	*4%*	*5%*	*2%*	*2%*	*5%*	*6%*	*5%*	*3%*	*4%*	*3%*	*6%*	*3%*
100.000 bis unter 150.000 EUR	*10%*	*11%*	*7%*	*8%*	*13%*	*3%*	*13%*	*12%*	*13%*	*7%*	*7%*	*8%*	*13%*	*13%*	*11%*	*10%*
150.000 bis unter 200.000 EUR	*10%*	*11%*	*7%*	*10%*	*10%*	*3%*	*11%*	*13%*	*12%*	*6%*	*10%*	*9%*	*11%*	*9%*	*9%*	*13%*
200.000 bis unter 500.000 EUR	*16%*	*17%*	*10%*	*16%*	*15%*	*19%*	*29%*	*15%*	*10%*	*11%*	*11%*	*16%*	*18%*	*7%*	*16%*	*24%*
500.000 bis unter 800.000 EUR	*2%*	*2%*	-	*1%*	*2%*	-	*3%*	*2%*	*1%*	-	*1%*	*1%*	*2%*	-	*1%*	*3%*
800.000 EUR und mehr	*	*	-	*1%*	-	-	-	*1%*	*1%*	-	-	-	*1%*	-	-	*1%*
weiß nicht/ k.A.	*36%*	*34%*	*45%*	*33%*	*38%*	*48%*	*34%*	*38%*	*30%*	*34%*	*37%*	*40%*	*32%*	*38%*	*33%*	*28%*
Mittelwert	152612.7	157773.4	113491.4	152348.1	152951.3	158023.6	211870.3	165465.0	136402.3	102246.2	115896.4	145793.5	168725.7	99348.8	138103.1	195684.9
Summe	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*

t20.0163 Kr/Goe, September 2020

forsa.omninet

Kreditwürdigkeitsprüfung - Verbraucher

Frage C9: Wie hoch war/ ist die Höhe der monatlichen Rate für Ihren Kredit in etwa?

	Gesamt	Region		Geschlecht		Alter					Schulabschluss			Haushaltsnettoeinkommen		
		West	Ost	Männer	Frauen	20-unter 30 Jahre	30-unter 40 Jahre	40 unter 50 Jahre	50-unter 60 Jahre	60 und älter Jahre	Haupt-schule	mittl. Ab-schluss	Hoch-schule/ Abitur	bis unter 2.500 Euro	2.500 Euro bis unter 4.000 Euro	4.000 Euro und mehr
Basis (100%)	504	435	69	273	230	46	91	142	116	107	75	178	243	130	134	192
unter 200 EUR	*4%*	*4%*	*4%*	*3%*	*4%*	*3%*	-	*3%*	*3%*	*9%*	*9%*	*5%*	*1%*	*7%*	*4%*	*2%*
200 bis unter 500 EUR	*21%*	*21%*	*24%*	*23%*	*19%*	*4%*	*12%*	*22%*	*24%*	*33%*	*36%*	*21%*	*16%*	*35%*	*17%*	*17%*
500 bis unter 1.000 EUR	*38%*	*38%*	*37%*	*38%*	*39%*	*34%*	*40%*	*42%*	*41%*	*32%*	*25%*	*42%*	*40%*	*44%*	*46%*	*33%*
1.000 bis unter 2.000 EUR	*21%*	*22%*	*13%*	*21%*	*20%*	*28%*	*32%*	*24%*	*16%*	*9%*	*15%*	*17%*	*24%*	*7%*	*20%*	*32%*
2.000 bis unter 3.000 EUR	*2%*	*2%*	-	*1%*	*2%*	-	*3%*	*1%*	*1%*	*1%*	*1%*	*1%*	*2%*	-	*1%*	*3%*
3.000 bis unter 5.000 EUR	*2%*	*2%*	-	*2%*	*1%*	*10%*	*1%*	*1%*	-	-	-	-	*3%*	*2%*	-	*3%*
5.000 EUR und mehr	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
weiß nicht/ k.A.	*13%*	*12%*	*21%*	*12%*	*14%*	*21%*	*11%*	*7%*	*15%*	*16%*	*14%*	*14%*	*13%*	*5%*	*11%*	*10%*
Mittelwert	803.0	825.6	642.3	787.1	822.4	1138.1	958.3	833.6	716.3	577.2	614.7	714.5	926.8	608.0	716.7	1002.1
Summe	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*

t20.0163 Kr/Goe, September 2020

forsa.omninet

Kreditwürdigkeitsprüfung - Verbraucher

Frage C10: Und wie hoch war/ist in etwa der prozentuale Anteil der Tilgung?

	Gesamt	Region		Geschlecht		Alter					Schulabschluss			Haushaltsnettoeinkommen		
		West	Ost	Männer	Frauen	20-unter 30 Jahre	30-unter 40 Jahre	40 unter 50 Jahre	50-unter 60 Jahre	60 und älter Jahre	Haupt-schule	mittl. Ab-schluss	Hoch-schule/ Abitur	bis unter 2.500 Euro	2.500 Euro bis unter 4.000 Euro	4.000 Euro und mehr
Basis (100%)	504	435	69	273	230	46	91	142	116	107	75	178	243	130	134	192
0%	2%	2%	-	2%	2%	-	1%	1%	1%	5%	1%	2%	1%	1%	4%	1%
1%	10%	9%	16%	9%	13%	6%	18%	12%	7%	7%	10%	13%	9%	13%	9%	9%
2%	15%	14%	16%	17%	12%	23%	15%	15%	14%	11%	13%	15%	14%	14%	12%	18%
3-5%	19%	18%	25%	22%	14%	7%	13%	23%	21%	21%	20%	15%	20%	26%	15%	19%
6-8%	4%	5%	3%	6%	2%	3%	3%	2%	8%	5%	2%	5%	5%	2%	8%	4%
9-10%	3%	3%	1%	3%	3%	3%	2%	3%	3%	3%	4%	1%	4%	1%	1%	5%
weiß nicht/ k.A.	47%	49%	38%	42%	54%	57%	47%	43%	45%	49%	50%	47%	46%	44%	50%	43%
Mittelwert	3.2	3.2	2.9	3.3	3.0	3.4	2.7	3.0	3.7	3.3	3.4	2.7	3.5	2.8	3.2	3.5
Summe	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

t20.0163 Kr/Goe, September 2020

forsa.omninet

Kreditwürdigkeitsprüfung - Verbraucher

Frage C11: Welche Laufzeit hatte /hat Ihr Kreditvertrag?

	Gesamt	Region		Geschlecht		Alter					Schulabschluss			Haushaltsnettoeinkommen		
		West	Ost	Männer	Frauen	20-unter 30 Jahre	30-unter 40 Jahre	40 unter 50 Jahre	50-unter 60 Jahre	60 und älter Jahre	Haupt-schule	mittl. Ab-schluss	Hoch-schule/ Abitur	bis unter 2.500 Euro	2.500 Euro bis unter 4.000 Euro	4.000 Euro und mehr
Basis (100%)	504	435	69	273	230	46	91	142	116	107	75	178	243	130	134	192
bis 1 Jahr	*1%*	*1%*	-	*1%*	*1%*	-	-	*1%*	*1%*	*2%*	*1%*	*1%*	*2%*	*1%*	-	*1%*
2-4 Jahre	*3%*	*2%*	*8%*	*3%*	*3%*	*6%*	-	*2%*	*3%*	*5%*	*2%*	*5%*	*2%*	*4%*	*7%*	*1%*
5 bis unter 10 Jahre	*10%*	*11%*	*4%*	*10%*	*10%*	*5%*	*3%*	*6%*	*13%*	*18%*	*14%*	*9%*	*9%*	*9%*	*11%*	*10%*
10 bis unter 15 Jahre	*42%*	*41%*	*47%*	*45%*	*37%*	*32%*	*26%*	*50%*	*49%*	*41%*	*41%*	*40%*	*42%*	*42%*	*47%*	*39%*
15 bis unter 20 Jahre	*13%*	*13%*	*8%*	*13%*	*12%*	*8%*	*16%*	*12%*	*12%*	*13%*	*14%*	*8%*	*16%*	*15%*	*6%*	*18%*
20 bis unter 25 Jahre	*11%*	*11%*	*13%*	*9%*	*13%*	*17%*	*14%*	*11%*	*8%*	*7%*	*9%*	*9%*	*14%*	*14%*	*7%*	*9%*
25 bis unter 30 Jahre	*10%*	*10%*	*8%*	*9%*	*11%*	*7%*	*21%*	*8%*	*10%*	*4%*	*8%*	*10%*	*10%*	*5%*	*16%*	*11%*
31 bis unter 34 Jahre	*1%*	*1%*	-	-	*2%*	*3%*	*2%*	*1%*	-	-	-	*1%*	*1%*	*1%*	*1%*	*1%*
35 Jahre	*1%*	*2%*	-	*2%*	*1%*	*7%*	*2%*	*1%*	-	*1%*	*1%*	*2%*	*1%*	*2%*	*1%*	*2%*
mehr als 35 Jahre	*1%*	*1%*	-	*1%*	*	-	*3%*	-	*1%*	-	-	*1%*	*	*1%*	-	*
weiß nicht/ k.A.	*8%*	*8%*	*13%*	*7%*	*10%*	*13%*	*12%*	*9%*	*3%*	*9%*	*9%*	*13%*	*4%*	*7%*	*4%*	*7%*
Mittelwert	14.0	14.2	12.9	13.7	14.4	16.2	19.1	13.5	12.9	11.1	12.9	14.3	14.3	13.7	13.7	14.5
Summe	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*

t20.0163 Kr/Goe, September 2020

forsa.omninet

Kreditwürdigkeitsprüfung - Verbraucher

Frage C12a: Ist der Kredit mit einem festen oder variablen Zinssatz vereinbart?

	Gesamt	Region		Geschlecht		Alter					Schulabschluss			Haushaltsnettoeinkommen		
		West	Ost	Männer	Frauen	20-unter 30 Jahre	30-unter 40 Jahre	40 unter 50 Jahre	50-unter 60 Jahre	60 und älter Jahre	Haupt-schule	mittl. Ab-schluss	Hoch-schule/ Abitur	bis unter 2.500 Euro	2.500 Euro bis unter 4.000 Euro	4.000 Euro und mehr
Basis (100%)	504	435	69	273	230	46	91	142	116	107	75	178	243	130	134	192
variabler Zinssatz	*6%*	*6%*	*8%*	*5%*	*7%*	*23%*	*7%*	*2%*	*6%*	*2%*	*5%*	*6%*	*6%*	*4%*	*5%*	*8%*
fester Zinssatz	*92%*	*92%*	*90%*	*93%*	*90%*	*74%*	*90%*	*96%*	*92%*	*95%*	*93%*	*91%*	*92%*	*95%*	*94%*	*91%*
weiß nicht/ k.A.	*2%*	*2%*	*1%*	*1%*	*3%*	*3%*	*3%*	*2%*	*2%*	*2%*	*2%*	*3%*	*2%*	*2%*	*1%*	*1%*
Summe	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*

t20.0163 Kr/Goe, September 2020

forsa.omninet

Kreditwürdigkeitsprüfung - Verbraucher

Frage C12b: Wie viele Jahre Zinsbindung sind/ wurden vereinbart?

Filter: fester Zinssatz

	Gesamt	Region		Geschlecht		Alter					Schulabschluss			Haushaltsnettoeinkommen		
		West	Ost	Männer	Frauen	20-unter 30 Jahre	30-unter 40 Jahre	40 unter 50 Jahre	50-unter 60 Jahre	60 und älter Jahre	Haupt-schule	mittl. Ab-schluss	Hoch-schule/ Abitur	bis unter 2.500 Euro	2.500 Euro bis unter 4.000 Euro	4.000 Euro und mehr
Basis (100%)	463	401	62	255	208	34	82	136	107	102	70	163	223	124	126	175
bis zu 5 Jahren	*11%*	*11%*	*9%*	*10%*	*12%*	*5%*	*2%*	*8%*	*8%*	*24%*	*13%*	*13%*	*9%*	*9%*	*17%*	*8%*
6 bis 10 Jahre	*56%*	*55%*	*60%*	*60%*	*51%*	*47%*	*43%*	*61%*	*69%*	*50%*	*63%*	*57%*	*52%*	*65%*	*53%*	*53%*
11 bis 15 Jahre	*15%*	*15%*	*15%*	*17%*	*13%*	*9%*	*24%*	*14%*	*16%*	*11%*	*13%*	*12%*	*19%*	*12%*	*15%*	*20%*
16 bis 20 Jahre	*7%*	*7%*	*10%*	*7%*	*8%*	*5%*	*16%*	*9%*	*2%*	*5%*	*1%*	*7%*	*10%*	*6%*	*6%*	*8%*
mehr als 20 Jahre	*6%*	*7%*	*2%*	*5%*	*8%*	*24%*	*12%*	*3%*	*3%*	*2%*	*4%*	*4%*	*8%*	*4%*	*3%*	*10%*
weiß nicht/ k.A.	*4%*	*5%*	*4%*	*1%*	*8%*	*10%*	*2%*	*5%*	*1%*	*8%*	*6%*	*7%*	*2%*	*5%*	*6%*	*2%*
Summe	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*

t20.0163 Kr/Goe, September 2020

forsa.omninet

Kreditwürdigkeitsprüfung - Verbraucher

Frage C13: Wie hoch war/ist der effektive Jahreszins für Ihren Kredit?
Bitte tippen Sie einen Wert in das Zahlenfeld ein (zwei Nachkommastellen möglich).

	Gesamt	Region		Geschlecht		Alter					Schulabschluss			Haushaltsnettoeinkommen		
		West	Ost	Männer	Frauen	20-unter 30 Jahre	30-unter 40 Jahre	40 unter 50 Jahre	50-unter 60 Jahre	60 und älter Jahre	Haupt-schule	mittl. Ab-schluss	Hoch-schule/ Abitur	bis unter 2.500 Euro	2.500 Euro bis unter 4.000 Euro	4.000 Euro und mehr
Basis (100%)	504	435	69	273	230	46	91	142	116	107	75	178	243	130	134	192
unter 1%	*6%*	*7%*	*1%*	*8%*	*3%*	*8%*	*7%*	*5%*	*5%*	*5%*	*3%*	*5%*	*7%*	*3%*	*6%*	*9%*
1% bis unter 1,5%	*12%*	*13%*	*5%*	*13%*	*11%*	*6%*	*13%*	*11%*	*16%*	*11%*	*7%*	*10%*	*14%*	*10%*	*6%*	*19%*
1,5% bis unter 2%	*12%*	*11%*	*13%*	*13%*	*9%*	*18%*	*14%*	*10%*	*11%*	*9%*	*14%*	*8%*	*14%*	*9%*	*12%*	*14%*
2% bis unter 3%	*16%*	*17%*	*15%*	*18%*	*15%*	*9%*	*16%*	*19%*	*14%*	*20%*	*12%*	*17%*	*17%*	*20%*	*14%*	*19%*
3% bis unter 4%	*7%*	*7%*	*8%*	*10%*	*4%*	-	*5%*	*10%*	*11%*	*5%*	*11%*	*5%*	*8%*	*10%*	*7%*	*7%*
4% bis 5 %	*5%*	*4%*	*13%*	*6%*	*5%*	-	*2%*	*7%*	*7%*	*7%*	*6%*	*7%*	*4%*	*8%*	*7%*	*3%*
mehr als 5%	*2%*	*1%*	*9%*	*2%*	*2%*	-	-	*2%*	*2%*	*6%*	*2%*	*2%*	*2%*	*4%*	*3%*	*1%*
weiß nicht/ k.A.	*39%*	*40%*	*36%*	*30%*	*51%*	*59%*	*42%*	*35%*	*35%*	*37%*	*45%*	*45%*	*33%*	*36%*	*45%*	*26%*
Mittelwert	2.4	2.2	3.4	2.3	2.5	1.6	1.9	2.5	2.4	2.8	2.6	2.5	2.2	2.9	2.7	2.0
Summe	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*

t20.0163 Kr/Goe, September 2020

forsa.omninet

Kreditwürdigkeitsprüfung - Verbraucher

Frage C14: Und wie viel Eigenkapital haben Sie für Ihre Immobilienfinanzierung eingesetzt?

	Gesamt	Region		Geschlecht		Alter					Schulabschluss			Haushaltsnettoeinkommen		
		West	Ost	Männer	Frauen	20-unter 30 Jahre	30-unter 40 Jahre	40 unter 50 Jahre	50-unter 60 Jahre	60 und älter Jahre	Haupt-schule	mittl. Ab-schluss	Hoch-schule/ Abitur	bis unter 2.500 Euro	2.500 Euro bis unter 4.000 Euro	4.000 Euro und mehr
Basis (100%)	504	435	69	273	230	46	91	142	116	107	75	178	243	130	134	192
unter 10.000	*21%*	*20%*	*29%*	*24%*	*18%*	*22%*	*18%*	*22%*	*19%*	*26%*	*20%*	*29%*	*16%*	*28%*	*21%*	*21%*
10.000 bis unter 50.000	*24%*	*24%*	*25%*	*24%*	*24%*	*21%*	*23%*	*28%*	*30%*	*15%*	*26%*	*23%*	*25%*	*37%*	*26%*	*17%*
50.000 bis unter 100.000	*13%*	*14%*	*5%*	*15%*	*10%*	*18%*	*19%*	*11%*	*11%*	*9%*	*9%*	*10%*	*16%*	*8%*	*12%*	*19%*
100.000 bis unter 200.000	*10%*	*11%*	*7%*	*13%*	*7%*	*3%*	*11%*	*12%*	*14%*	*6%*	*8%*	*7%*	*14%*	*7%*	*11%*	*14%*
200.000 bis unter 300.000	*4%*	*4%*	*3%*	*4%*	*4%*	-	*5%*	*5%*	*4%*	*5%*	*4%*	*3%*	*4%*	*4%*	*3%*	*6%*
300.000 bis 400.000	*1%*	*1%*	-	*2%*	*	-	*3%*	*1%*	*1%*	*1%*	-	*1%*	*2%*	-	-	*3%*
mehr als 400.000	*	*	-	*	*	-	*1%*	-	-	*1%*	-	*1%*	*	-	*1%*	-
weiß nicht/ k.A.	*26%*	*25%*	*31%*	*18%*	*36%*	*36%*	*20%*	*22%*	*20%*	*36%*	*32%*	*27%*	*23%*	*17%*	*26%*	*20%*
Mittelwert	56843.3	60064.1	34628.8	58445.6	54414.4	36111.4	72177.4	51340.2	55950.8	59758.5	45071.2	45294.2	68259.2	36224.3	57596.5	71080.9
Summe	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*

t20.0163 Kr/Goe, September 2020

forsa.omninet

Kreditwürdigkeitsprüfung - Verbraucher

Frage C15: Wie hoch war die Beleihungsgrenze für Ihre Immobilie?

	Gesamt	Region		Geschlecht		Alter					Schulabschluss			Haushaltsnettoeinkommen		
		West	Ost	Männer	Frauen	20-unter 30 Jahre	30-unter 40 Jahre	40 unter 50 Jahre	50-unter 60 Jahre	60 und älter Jahre	Haupt-schule	mittl. Ab-schluss	Hoch-schule/ Abitur	bis unter 2.500 Euro	2.500 Euro bis unter 4.000 Euro	4.000 Euro und mehr
Basis (100%)	504	435	69	273	230	46	91	142	116	107	75	178	243	130	134	192
bis 60 %	*21%*	*21%*	*25%*	*22%*	*20%*	*7%*	*20%*	*13%*	*21%*	*37%*	*23%*	*23%*	*19%*	*28%*	*23%*	*17%*
über 60 bis 80 %	*16%*	*16%*	*14%*	*19%*	*12%*	*19%*	*13%*	*17%*	*20%*	*13%*	*19%*	*12%*	*18%*	*15%*	*12%*	*21%*
über 80 bis 100%	*16%*	*16%*	*19%*	*17%*	*15%*	*20%*	*9%*	*22%*	*17%*	*13%*	*15%*	*16%*	*17%*	*14%*	*13%*	*22%*
über 100%	*5%*	*5%*	*6%*	*4%*	*6%*	*6%*	*10%*	*6%*	*2%*	*3%*	*2%*	*7%*	*4%*	*5%*	*7%*	*3%*
weiß nicht/ k.A.	*42%*	*43%*	*36%*	*38%*	*47%*	*48%*	*49%*	*42%*	*40%*	*35%*	*41%*	*42%*	*42%*	*38%*	*46%*	*37%*
Summe	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*

t20.0163 Kr/Goe, September 2020

forsa.omninet

Kreditwürdigkeitsprüfung - Verbraucher

Frage D1: Die folgenden Fragen beziehen sich auf den Zeitpunkt Ihrer Kreditanfrage für Ihren letzten bewilligten Immobilienkredit. Wie waren Ihre Lebensverhältnisse zum Zeitpunkt der Kreditbeantragung?

	Gesamt	Region		Geschlecht		Alter					Schulabschluss			Haushaltsnettoeinkommen		
		West	Ost	Männer	Frauen	20-unter 30 Jahre	30-unter 40 Jahre	40 unter 50 Jahre	50-unter 60 Jahre	60 und älter Jahre	Haupt-schule	mittl. Ab-schluss	Hoch-schule/ Abitur	bis unter 2.500 Euro	2.500 Euro bis unter 4.000 Euro	4.000 Euro und mehr
Basis (100%)	504	435	69	273	230	46	91	142	116	107	75	178	243	130	134	192
Single - also alleinstehend, ohne Kind(er)	*15%*	*16%*	*12%*	*17%*	*13%*	*25%*	*20%*	*10%*	*12%*	*17%*	*8%*	*17%*	*16%*	*28%*	*18%*	*6%*
Single - also alleinstehend, mit Kind(ern)	*5%*	*5%*	-	*4%*	*6%*	*10%*	*4%*	*5%*	*4%*	*3%*	*5%*	*4%*	*5%*	*6%*	*5%*	*4%*
Paar ohne Kind(er)	*33%*	*33%*	*31%*	*30%*	*37%*	*55%*	*30%*	*19%*	*28%*	*51%*	*39%*	*33%*	*31%*	*27%*	*29%*	*39%*
Paar mit Kind(ern)	*46%*	*44%*	*56%*	*47%*	*44%*	*7%*	*44%*	*63%*	*56%*	*28%*	*47%*	*46%*	*45%*	*39%*	*47%*	*50%*
weiß nicht/ k.A.	*1%*	*1%*	*1%*	*2%*	*1%*	*3%*	*1%*	*2%*	*1%*	*1%*	*2%*	*	*2%*	-	*	*
Summe	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*

t20.0163 Kr/Goe, September 2020

forsa.omninet

Kreditwürdigkeitsprüfung - Verbraucher

Frage D2: Und wie viele Personen haben in Ihrem Haushalt zum Zeitpunkt der Kreditbeantragung gelebt - inkl. Sie selbst, Kinder und sonstige unterhaltspflichtige Personen?

	Gesamt	Region		Geschlecht		Alter					Schulabschluss			Haushaltsnettoeinkommen		
		West	Ost	Männer	Frauen	20-unter 30 Jahre	30-unter 40 Jahre	40 unter 50 Jahre	50-unter 60 Jahre	60 und älter Jahre	Haupt-schule	mittl. Ab-schluss	Hoch-schule/ Abitur	bis unter 2.500 Euro	2.500 Euro bis unter 4.000 Euro	4.000 Euro und mehr
Basis (100%)	504	435	69	273	230	46	91	142	116	107	75	178	243	130	134	192
1 Person	*12%*	*13%*	*8%*	*13%*	*12%*	*17%*	*16%*	*7%*	*11%*	*16%*	*10%*	*12%*	*13%*	*27%*	*14%*	*3%*
2 Personen	*40%*	*41%*	*35%*	*37%*	*43%*	*50%*	*33%*	*26%*	*36%*	*64%*	*44%*	*44%*	*36%*	*33%*	*39%*	*44%*
3 Personen	*22%*	*21%*	*23%*	*25%*	*18%*	*22%*	*22%*	*27%*	*25%*	*10%*	*18%*	*20%*	*25%*	*25%*	*20%*	*22%*
4 Personen und mehr	*25%*	*23%*	*33%*	*23%*	*27%*	*8%*	*25%*	*39%*	*27%*	*10%*	*26%*	*24%*	*25%*	*14%*	*26%*	*31%*
weiß nicht/ k.A.	*2%*	*2%*	*1%*	*2%*	*	*3%*	*3%*	*1%*	*1%*	*1%*	*2%*	*	*2%*	*1%*	*1%*	-
Summe	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*

t20.0163 Kr/Goe, September 2020

forsa.omninet

Kreditwürdigkeitsprüfung - Verbraucher

Frage D3A: Hat außer Ihnen eine weitere Person als Kreditnehmer den Vertrag mitunterzeichnet?

	Gesamt	Region		Geschlecht		Alter					Schulabschluss			Haushaltsnettoeinkommen		
		West	Ost	Männer	Frauen	20-unter 30 Jahre	30-unter 40 Jahre	40 unter 50 Jahre	50-unter 60 Jahre	60 und älter Jahre	Haupt-schule	mittl. Ab-schluss	Hoch-schule/ Abitur	bis unter 2.500 Euro	2.500 Euro bis unter 4.000 Euro	4.000 Euro und mehr
Basis (100%)	504	435	69	273	230	46	91	142	116	107	75	178	243	130	134	192
Ja	*60%*	*60%*	*66%*	*56%*	*65%*	*50%*	*71%*	*65%*	*58%*	*55%*	*63%*	*62%*	*59%*	*49%*	*55%*	*73%*
Nein	*39%*	*40%*	*33%*	*42%*	*34%*	*47%*	*29%*	*35%*	*41%*	*44%*	*37%*	*38%*	*39%*	*51%*	*45%*	*27%*
keine Angabe	*1%*	*1%*	*1%*	*1%*	*	*3%*	-	*1%*	*1%*	*1%*	-	*1%*	*1%*	-	-	*
Summe	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*

t20.0163 Kr/Goe, September 2020

forsa.omninet

Kreditwürdigkeitsprüfung - Verbraucher

Frage D3B: Von wem ging der Wunsch aus, dass eine zweite Person unterzeichnet?

Filter: Falls ein zweiter Kreditnehmer den Vertrag mitunterzeichnet hat

	Gesamt	Region		Geschlecht		Alter					Schulabschluss			Haushaltsnettoeinkommen		
		West	Ost	Männer	Frauen	20-unter 30 Jahre	30-unter 40 Jahre	40 unter 50 Jahre	50-unter 60 Jahre	60 und älter Jahre	Haupt-schule	mittl. Ab-schluss	Hoch-schule/ Abitur	bis unter 2.500 Euro	2.500 Euro bis unter 4.000 Euro	4.000 Euro und mehr
Basis (100%)	305	260	45	154	150	23	64	92	67	59	47	110	144	64	73	139
vom finanzierenden Institut/dem Kreditvermittler, um die Kreditwürdigkeit zu erhöhen.	*27%*	*25%*	*36%*	*32%*	*21%*	*38%*	*19%*	*14%*	*32%*	*43%*	*37%*	*26%*	*24%*	*29%*	*28%*	*23%*
eigenveranlasst von Ihnen selbst als Kreditnehmer.	*71%*	*73%*	*64%*	*66%*	*77%*	*62%*	*79%*	*82%*	*66%*	*57%*	*62%*	*72%*	*73%*	*69%*	*71%*	*75%*
weiß nicht/ k.A.	*2%*	*3%*	-	*2%*	*2%*	-	*2%*	*4%*	*3%*	-	*2%*	*2%*	*3%*	*2%*	*1%*	*2%*
Summe	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*

t20.0163 Kr/Goe, September 2020

forsa.omninet

Kreditwürdigkeitsprüfung - Verbraucher

Frage D3C: Und wie alt waren Sie als Kreditnehmer zum Zeitpunkt der Kreditbeantragung?

	Gesamt	Region		Geschlecht		Alter					Schulabschluss			Haushaltsnettoeinkommen		
		West	Ost	Männer	Frauen	20-unter 30 Jahre	30-unter 40 Jahre	40 unter 50 Jahre	50-unter 60 Jahre	60 und älter Jahre	Haupt-schule	mittl. Ab-schluss	Hoch-schule/ Abitur	bis unter 2.500 Euro	2.500 Euro bis unter 4.000 Euro	4.000 Euro und mehr
Basis (100%)	504	435	69	273	230	46	91	142	116	107	75	178	243	130	134	192
20-unter 30 Jahre	*14%*	*13%*	*19%*	*12%*	*17%*	*71%*	*32%*	*6%*	-	*1%*	*4%*	*16%*	*15%*	*16%*	*15%*	*13%*
30-unter 40 Jahre	*28%*	*26%*	*37%*	*27%*	*29%*	-	*63%*	*52%*	*8%*	-	*22%*	*27%*	*30%*	*25%*	*31%*	*29%*
40 unter 50 Jahre	*23%*	*24%*	*18%*	*26%*	*20%*	-	-	*39%*	*49%*	*6%*	*25%*	*20%*	*24%*	*21%*	*27%*	*25%*
50-unter 60 Jahre	*14%*	*15%*	*4%*	*16%*	*11%*	-	-	-	*37%*	*26%*	*26%*	*16%*	*9%*	*15%*	*11%*	*16%*
60 bis 70 Jahre	*11%*	*11%*	*13%*	*10%*	*13%*	-	-	-	-	*53%*	*13%*	*14%*	*9%*	*15%*	*11%*	*9%*
weiß nicht/ k.A.	*10%*	*10%*	*10%*	*9%*	*10%*	*29%*	*5%*	*4%*	*6%*	*14%*	*10%*	*7%*	*12%*	*8%*	*6%*	*6%*
Summe	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*

t20.0163 Kr/Goe, September 2020

forsa.omninet

Kreditwürdigkeitsprüfung - Verbraucher

Frage D3D: Und wie alt war der weitere Hauptkreditnehmer - also die 2. Person, die unterzeichnet hat?

Filter: Falls ein zweiter Kreditnehmer den Vertrag mitunterzeichnet hat

	Gesamt	Region		Geschlecht		Alter					Schulabschluss			Haushaltsnettoeinkommen		
		West	Ost	Männer	Frauen	20-unter 30 Jahre	30-unter 40 Jahre	40 unter 50 Jahre	50-unter 60 Jahre	60 und älter Jahre	Haupt-schule	mittl. Ab-schluss	Hoch-schule/ Abitur	bis unter 2.500 Euro	2.500 Euro bis unter 4.000 Euro	4.000 Euro und mehr
Basis (100%)	305	260	45	154	150	23	64	92	67	59	47	110	144	64	73	139
20-unter 30 Jahre	*12%*	*13%*	*12%*	*15%*	*10%*	*57%*	*28%*	*5%*	*1%*	*1%*	*6%*	*11%*	*15%*	*13%*	*14%*	*12%*
30-unter 40 Jahre	*34%*	*33%*	*42%*	*33%*	*36%*	*30%*	*55%*	*54%*	*13%*	*8%*	*25%*	*37%*	*36%*	*44%*	*37%*	*31%*
40 unter 50 Jahre	*23%*	*24%*	*16%*	*26%*	*20%*	-	*11%*	*27%*	*46%*	*11%*	*23%*	*17%*	*28%*	*11%*	*22%*	*31%*
50-unter 60 Jahre	*15%*	*16%*	*9%*	*14%*	*16%*	-	*3%*	*9%*	*33%*	*22%*	*26%*	*14%*	*12%*	*13%*	*11%*	*18%*
60 bis 70 Jahre	*10%*	*10%*	*15%*	*9%*	*11%*	-	-	*1%*	*3%*	*49%*	*12%*	*16%*	*6%*	*14%*	*8%*	*8%*
weiß nicht/ k.A.	*3%*	*2%*	*6%*	*1%*	*4%*	*13%*	*3%*	*3%*	-	*1%*	*3%*	*4%*	*2%*	*2%*	*6%*	-
Summe	*98%*	*98%*	*100%*	*98%*	*98%*	*100%*	*100%*	*100%*	*97%*	*92%*	*95%*	*98%*	*99%*	*96%*	*99%*	*99%*

t20.0163 Kr/Goe, September 2020

forsa.omninet

Kreditwürdigkeitsprüfung - Verbraucher

Frage D4: Wie hoch war das monatliche Nettoeinkommen Ihres Haushaltes insgesamt zum Zeitpunkt der Kreditbeantragung? Gemeint ist damit die Summe, die sich ergibt aus Lohn, Gehalt, Einkommen aus selbständiger Tätigkeit, Rente oder Pension, jeweils nach Abzug der Steuern und Sozialversicherungsbeiträge. Rechnen Sie bitte auch die Einkünfte aus öffentlichen Beihilfen, Einkommen aus Vermietung, Verpachtung, Wohngeld, Kindergeld und sonstige Einkünfte hinzu.

	Gesamt	Region		Geschlecht		Alter					Schulabschluss			Haushaltsnettoeinkommen		
		West	Ost	Männer	Frauen	20-unter 30 Jahre	30-unter 40 Jahre	40 unter 50 Jahre	50-unter 60 Jahre	60 und älter Jahre	Haupt-schule	mittl. Ab-schluss	Hoch-schule/ Abitur	bis unter 2.500 Euro	2.500 Euro bis unter 4.000 Euro	4.000 Euro und mehr
Basis (100%)	504	435	69	273	230	46	91	142	116	107	75	178	243	130	134	192
Unter 500 Euro	*	*	-	*	-	-	-	-	1%	-	1%	-	-	1%	-	-
500 Euro bis unter 1.000 Euro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.000 Euro bis unter 1.500 Euro	*	1%	-	1%	*	-	-	-	1%	1%	2%	-	*	2%	-	-
1.500 Euro bis unter 2.000 Euro	5%	5%	1%	5%	4%	9%	4%	5%	3%	5%	9%	4%	3%	18%	-	-
2.000 Euro bis unter 2.500 Euro	9%	7%	20%	9%	8%	6%	7%	9%	8%	10%	12%	10%	6%	33%	-	-
2.500 Euro bis unter 3.000 Euro	12%	12%	11%	11%	13%	-	12%	12%	13%	17%	15%	14%	9%	46%	-	-
3.000 Euro bis unter 3.500 Euro	14%	15%	7%	14%	15%	17%	17%	16%	10%	12%	13%	21%	9%	-	53%	-
3.500 Euro bis unter 4.000 Euro	13%	11%	26%	12%	13%	8%	14%	9%	18%	12%	9%	16%	12%	-	47%	-
4.000 Euro bis unter 4.500 Euro	12%	13%	6%	12%	13%	20%	20%	11%	6%	11%	7%	11%	14%	-	-	32%
4.500 Euro und mehr	26%	27%	18%	31%	20%	22%	20%	32%	30%	19%	16%	15%	37%	-	-	68%
keine Angabe	9%	9%	11%	5%	15%	18%	6%	7%	10%	12%	14%	9%	8%	-	-	-
Summe	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

t20.0163 Kr/Goe, September 2020

forsa.omninet

Kreditwürdigkeitsprüfung - Verbraucher

Frage D8A: Wie war Ihre berufliche Situation zum Zeitpunkt der Kreditbeantragung?

	Gesamt	Region		Geschlecht		Alter					Schulabschluss			Haushaltsnettoeinkommen		
		West	Ost	Männer	Frauen	20-unter 30 Jahre	30-unter 40 Jahre	40 unter 50 Jahre	50-unter 60 Jahre	60 und älter Jahre	Haupt-schule	mittl. Ab-schluss	Hoch-schule/ Abitur	bis unter 2.500 Euro	2.500 Euro bis unter 4.000 Euro	4.000 Euro und mehr
Basis (100%)	504	435	69	273	230	46	91	142	116	107	75	178	243	130	134	192
befristet angestellt	*5%*	*5%*	*2%*	*3%*	*7%*	*8%*	*7%*	*7%*	*3%*	-	*4%*	*6%*	*3%*	*7%*	*5%*	*1%*
unbefristet angestellt	*61%*	*61%*	*62%*	*65%*	*56%*	*57%*	*70%*	*71%*	*67%*	*34%*	*66%*	*62%*	*59%*	*62%*	*60%*	*64%*
selbständig,	*8%*	*8%*	*9%*	*8%*	*7%*	*13%*	*1%*	*7%*	*12%*	*8%*	*5%*	*4%*	*11%*	*5%*	*6%*	*10%*
verbeamtet	*11%*	*12%*	*8%*	*13%*	*9%*	*12%*	*12%*	*11%*	*14%*	*7%*	*4%*	*8%*	*16%*	*4%*	*12%*	*17%*
Rentner	*12%*	*12%*	*13%*	*12%*	*11%*	-	-	*1%*	*3%*	*51%*	*20%*	*14%*	*8%*	*17%*	*9%*	*8%*
Arbeitslos / arbeitssuchend	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Elternzeit	*2%*	*2%*	-	*1%*	*3%*	-	*6%*	*4%*	-	-	-	*4%*	*2%*	*3%*	*3%*	*1%*
Teilzeit beschäftigt	*5%*	*4%*	*6%*	*	*10%*	*6%*	*9%*	*4%*	*4%*	*1%*	*8%*	*5%*	*4%*	*6%*	*6%*	*2%*
Sonstiges	*1%*	*2%*	-	-	*3%*	*5%*	*3%*	*1%*	*1%*	-	*1%*	*1%*	*1%*	*1%*	*2%*	*1%*
weiß nicht/ k.A.	*1%*	*1%*	-	*	*1%*	*3%*	*1%*	-	*1%*	-	-	*1%*	*1%*	-	-	-
Summe	*105%*	*106%*	*101%*	*102%*	*108%*	*104%*	*109%*	*106%*	*104%*	*102%*	*109%*	*103%*	*105%*	*104%*	*104%*	*105%*

t20.0163 Kr/Goe, September 2020

forsa.omninet

Kreditwürdigkeitsprüfung - Verbraucher

Frage D8B: Und wie lange waren Sie zum Zeitpunkt der Kreditbeantragung schon selbständig?

Filter: Wenn selbständig

	Gesamt	Region		Geschlecht		Alter					Schulabschluss			Haushaltsnettoeinkommen		
		West	Ost	Männer	Frauen	20-unter 30 Jahre	30-unter 40 Jahre	40 unter 50 Jahre	50-unter 60 Jahre	60 und älter Jahre	Haupt-schule	mittl. Ab-schluss	Hoch-schule/ Abitur	bis unter 2.500 Euro	2.500 Euro bis unter 4.000 Euro	4.000 Euro und mehr
Basis (100%)	39	33	6	22	17	6	1	10	13	9	4	7	27	6	8	19
unter 5 Jahre	*17%*	*13%*	*34%*	*11%*	*24%*	-	-	*27%*	*7%*	*34%*	*52%*	-	*18%*	*15%*	*42%*	*9%*
5 bis unter 10 Jahren	*11%*	*8%*	*26%*	*14%*	*6%*	-	-	*28%*	*6%*	*7%*	-	*9%*	*13%*	-	*14%*	*16%*
10 bis unter 20 Jahren	*52%*	*54%*	*39%*	*60%*	*41%*	*67%*	*100%*	*45%*	*52%*	*42%*	*48%*	*45%*	*54%*	*56%*	*44%*	*57%*
20 Jahre und mehr	*13%*	*16%*	-	*15%*	*12%*	-	-	-	*35%*	*7%*	-	*34%*	*7%*	*29%*	-	*13%*
weiß nicht/ k.A.	*7%*	*9%*	-	-	*17%*	*33%*	-	-	-	*10%*	-	*12%*	*8%*	-	-	*5%*
Summe	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*

t20.0163 Kr/Goe, September 2020

forsa.omninet

Kreditwürdigkeitsprüfung - Verbraucher

Frage D9: Welche finanziellen Informationen hat das Kredit-Institut, mit dem Sie den Vertrag abgeschlossen haben, im Rahmen der Kreditwürdigkeitsprüfung von Ihnen angefragt?

	Gesamt	Region		Geschlecht		Alter					Schulabschluss			Haushaltsnettoeinkommen		
		West	Ost	Männer	Frauen	20-unter 30 Jahre	30-unter 40 Jahre	40 unter 50 Jahre	50-unter 60 Jahre	60 und älter Jahre	Haupt-schule	mittl. Ab-schluss	Hoch-schule/ Abitur	bis unter 2.500 Euro	2.500 Euro bis unter 4.000 Euro	4.000 Euro und mehr
Basis (100%)	504	435	69	273	230	46	91	142	116	107	75	178	243	130	134	192
regelmäßige Ausgaben (Unterhaltspflichten, Versicherungen u.ä.)	*61%*	*61%*	*61%*	*57%*	*67%*	*58%*	*64%*	*64%*	*65%*	*54%*	*55%*	*64%*	*62%*	*63%*	*62%*	*59%*
Schulden bzw. sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	*67%*	*67%*	*67%*	*64%*	*71%*	*78%*	*63%*	*75%*	*64%*	*58%*	*60%*	*66%*	*71%*	*73%*	*63%*	*70%*
Einkommen (Gehaltsnachweis, Einkommenssteuerbescheid, betriebswirtschaftliche Auswertung)	*88%*	*88%*	*86%*	*87%*	*89%*	*90%*	*88%*	*91%*	*90%*	*80%*	*79%*	*88%*	*91%*	*86%*	*87%*	*93%*
Künftige Mieteinnahmen aus der finanzierten Immobilie	*16%*	*18%*	*5%*	*14%*	*18%*	*32%*	*11%*	*10%*	*16%*	*19%*	*11%*	*17%*	*17%*	*18%*	*13%*	*19%*
Ersparnisse und andere Vermögenswerte	*49%*	*50%*	*44%*	*44%*	*55%*	*64%*	*55%*	*48%*	*48%*	*38%*	*39%*	*43%*	*57%*	*54%*	*43%*	*52%*
künftige Ereignisse (z.B. Familiengründung)	*7%*	*7%*	*2%*	*4%*	*9%*	*15%*	*11%*	*8%*	*5%*	-	*1%*	*7%*	*8%*	*8%*	*4%*	*8%*
Unterlagen zur Immobilie (Kaufvertrag, Bauvertrag, Teilungserklärung, letzte Wohngeldabrechnung)	*65%*	*66%*	*57%*	*61%*	*69%*	*72%*	*78%*	*66%*	*62%*	*52%*	*40%*	*64%*	*73%*	*64%*	*64%*	*72%*
weiß nicht/ k.A.	*6%*	*6%*	*5%*	*6%*	*6%*	*7%*	*5%*	*5%*	*6%*	*7%*	*9%*	*6%*	*5%*	*2%*	*7%*	*3%*
Summe	*359%*	*363%*	*329%*	*337%*	*385%*	*416%*	*375%*	*368%*	*355%*	*308%*	*295%*	*355%*	*384%*	*369%*	*343%*	*375%*

t20.0163 Kr/Goe, September 2020

forsa.omninet

Kreditwürdigkeitsprüfung - Verbraucher

Frage D10A: Und welche künftigen Ereignisse wurden abgefragt?

Filter: wenn künftige Ereignisse abgefragt wurden

	Gesamt	Region		Geschlecht		Alter					Schulabschluss			Haushaltsnettoeinkommen		
		West	Ost	Männer	Frauen	20-unter 30 Jahre	30-unter 40 Jahre	40 unter 50 Jahre	50-unter 60 Jahre	60 und älter Jahre	Haupt-schule	mittl. Ab-schluss	Hoch-schule/ Abitur	bis unter 2.500 Euro	2.500 Euro bis unter 4.000 Euro	4.000 Euro und mehr
Basis (100%)	34	32	2	12	22	7	10	11	5	-	1	13	20	11	5	14
Familiengründung	*66%*	*67%*	*54%*	*55%*	*73%*	*100%*	*53%*	*66%*	*49%*	-	*100%*	*54%*	*73%*	*67%*	*37%*	*69%*
Dauer einer Elternzeit	*26%*	*24%*	*54%*	*23%*	*27%*	*24%*	*50%*	*9%*	*16%*	-	-	*15%*	*33%*	-	-	*49%*
Pflege Angehöriger	*13%*	*11%*	*54%*	*22%*	*8%*	-	*27%*	-	*31%*	-	-	*28%*	*5%*	*23%*	*19%*	*6%*
Ruhestand oder Vor-Ruhestand	*13%*	*13%*	-	*16%*	*11%*	-	-	*20%*	*38%*	-	-	*9%*	*16%*	*19%*	*19%*	*8%*
Erhöhung oder Verringern der Arbeitszeit (von Teilzeit in Vollzeit, von Vollzeit in Teilzeit)	*45%*	*47%*	-	*39%*	*48%*	*24%*	*51%*	*58%*	*34%*	-	-	*37%*	*52%*	*58%*	*37%*	*37%*
Vermögenszuwachs (z.B. infolge Erbschaft, Zuteilung Bausparvertrag, Liquidation von Vermögensanlagen / Versicherungen)	*51%*	*54%*	-	*49%*	*52%*	*50%*	*66%*	*48%*	*31%*	-	-	*62%*	*47%*	*63%*	*63%*	*38%*
Sonstiger Einkommenszuwachs (z.B. Beförderung, Gehaltserhöhung)	*47%*	*49%*	-	*30%*	*56%*	*76%*	*44%*	*38%*	*31%*	-	-	*43%*	*51%*	*52%*	*19%*	*51%*
Sonstiges	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
weiß nicht/ k.A.	*5%*	*2%*	*46%*	*13%*	-	-	-	*14%*	-	-	-	-	*8%*	-	-	*11%*
Summe	*265%*	*268%*	*209%*	*248%*	*275%*	*274%*	*291%*	*253%*	*230%*	-	*100%*	*247%*	*283%*	*283%*	*195%*	*269%*

t20.0163 Kr/Goe, September 2020

forsa.omninet

Kreditwürdigkeitsprüfung - Verbraucher

Frage D10BA: Für welchen Zeitraum in der Vergangenheit mussten Sie das Einkommen/ die Verbindlichkeiten nachweisen?

Filter: wenn Einkommen/Verbindlichkeiten

	Gesamt	Region		Geschlecht		Alter					Schulabschluss			Haushaltsnettoeinkommen		
		West	Ost	Männer	Frauen	20-unter 30 Jahre	30-unter 40 Jahre	40 unter 50 Jahre	50-unter 60 Jahre	60 und älter Jahre	Haupt-schule	mittl. Ab-schluss	Hoch-schule/ Abitur	bis unter 2.500 Euro	2.500 Euro bis unter 4.000 Euro	4.000 Euro und mehr
Basis (100%)	451	392	59	243	208	42	81	130	105	91	64	159	223	119	118	179
Letzten 3 Monate	*45%*	*42%*	*62%*	*46%*	*43%*	*45%*	*38%*	*50%*	*43%*	*44%*	*44%*	*45%*	*44%*	*44%*	*44%*	*47%*
Letzten 6 Monate	*12%*	*13%*	*7%*	*12%*	*12%*	*13%*	*26%*	*9%*	*8%*	*9%*	*15%*	*17%*	*8%*	*18%*	*13%*	*5%*
Letzten 9 Monate	*2%*	*2%*	*4%*	*2%*	*1%*	*6%*	*2%*	*1%*	*1%*	*2%*	*1%*	*1%*	*3%*	*2%*	*2%*	*3%*
Letzten 12 Monate (1 Jahr)	*20%*	*21%*	*15%*	*17%*	*24%*	*16%*	*19%*	*22%*	*21%*	*19%*	*21%*	*16%*	*22%*	*18%*	*18%*	*23%*
Letzten 24 Monate (2 Jahre)	*4%*	*4%*	*4%*	*4%*	*3%*	-	*3%*	*4%*	*8%*	*1%*	*2%*	*2%*	*5%*	*4%*	*3%*	*4%*
Letzten 36 Monate (3 Jahre)	*4%*	*4%*	*6%*	*4%*	*4%*	*11%*	*2%*	*3%*	*6%*	*2%*	-	*3%*	*5%*	*4%*	*3%*	*5%*
weiß nicht/ k.A.	*14%*	*15%*	*2%*	*14%*	*13%*	*9%*	*10%*	*12%*	*13%*	*23%*	*16%*	*15%*	*12%*	*11%*	*17%*	*13%*
Summe	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*

t20.0163 Kr/Goe, September 2020

forsa.omninet

Kreditwürdigkeitsprüfung - Verbraucher

Frage D10BB: Für welchen Zeitraum in der Zukunft mussten Sie das Einkommen/ die Verbindlichkeiten nachweisen?

Filter: wenn Einkommen/Verbindlichkeiten

	Gesamt	Region		Geschlecht		Alter					Schulabschluss			Haushaltsnettoeinkommen		
		West	Ost	Männer	Frauen	20-unter 30 Jahre	30-unter 40 Jahre	40 unter 50 Jahre	50-unter 60 Jahre	60 und älter Jahre	Haupt-schule	mittl. Ab-schluss	Hoch-schule/ Abitur	bis unter 2.500 Euro	2.500 Euro bis unter 4.000 Euro	4.000 Euro und mehr
Basis (100%)	451	392	59	243	208	42	81	130	105	91	64	159	223	119	118	179
zukünftige 12 Monate (1 Jahr)	*23%*	*23%*	*24%*	*23%*	*22%*	*15%*	*32%*	*23%*	*15%*	*26%*	*28%*	*20%*	*24%*	*34%*	*16%*	*21%*
zukünftige 36 Monate (3 Jahre)	*4%*	*3%*	*9%*	*2%*	*6%*	*11%*	*2%*	*1%*	*6%*	*4%*	*1%*	*5%*	*4%*	*2%*	*8%*	*2%*
zukünftige 60 Monate (5 Jahre)	*1%*	*1%*	-	*1%*	*1%*	-	-	-	*2%*	*3%*	*1%*	-	*2%*	*2%*	*2%*	-
zukünftige 120 Monate (10 Jahre) und mehr (z.B. bis zum Renteneintritt)	*3%*	*3%*	*3%*	*2%*	*5%*	*22%*	-	*1%*	*3%*	-	*6%*	*1%*	*4%*	*1%*	*1%*	*5%*
weiß nicht/ k.A.	*69%*	*70%*	*65%*	*72%*	*66%*	*52%*	*66%*	*75%*	*74%*	*67%*	*64%*	*75%*	*66%*	*61%*	*74%*	*72%*
Summe	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*

t20.0163 Kr/Goe, September 2020

forsa.omninet

Kreditwürdigkeitsprüfung - Verbraucher

Frage D11: War die Immobilie vor Ihrer Kreditbeantragung unbelastet?

Filter: wenn der Kredit nur anderen Zwecken als dem Immobilienerwerb dient

	Gesamt	Region		Geschlecht		Alter					Schulabschluss			Haushaltsnettoeinkommen		
		West	Ost	Männer	Frauen	20-unter 30 Jahre	30-unter 40 Jahre	40 unter 50 Jahre	50-unter 60 Jahre	60 und älter Jahre	Haupt-schule	mittl. Ab-schluss	Hoch-schule/ Abitur	bis unter 2.500 Euro	2.500 Euro bis unter 4.000 Euro	4.000 Euro und mehr
Basis (100%)	127	104	24	72	56	7	12	31	35	44	32	46	48	41	38	41
Ja	*60%*	*57%*	*72%*	*61%*	*58%*	*44%*	*70%*	*63%*	*56%*	*60%*	*58%*	*64%*	*57%*	*58%*	*65%*	*57%*
Nein	*40%*	*43%*	*28%*	*39%*	*42%*	*56%*	*30%*	*37%*	*44%*	*40%*	*42%*	*36%*	*43%*	*42%*	*35%*	*43%*
weiß nicht/ k.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summe	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*

t20.0163 Kr/Goe, September 2020

forsa.omninet

Kreditwürdigkeitsprüfung - Verbraucher

Frage D12: Hatten Sie zum Zeitpunkt der Beantragung Ihres Immobilienkredits noch weitere Kreditverpflichtungen - wie z. B. einen Konsumentenkredit, einen genutzten Kreditkarten- oder Dispokredit?

	Gesamt	Region		Geschlecht		Alter					Schulabschluss			Haushaltsnettoeinkommen		
		West	Ost	Männer	Frauen	20-unter 30 Jahre	30-unter 40 Jahre	40 unter 50 Jahre	50-unter 60 Jahre	60 und älter Jahre	Haupt-schule	mittl. Ab-schluss	Hoch-schule/ Abitur	bis unter 2.500 Euro	2.500 Euro bis unter 4.000 Euro	4.000 Euro und mehr
Basis (100%)	504	435	69	273	230	46	91	142	116	107	75	178	243	130	134	192
Ja	*31%*	*31%*	*33%*	*31%*	*30%*	*22%*	*23%*	*37%*	*31%*	*33%*	*43%*	*30%*	*28%*	*30%*	*27%*	*34%*
Nein	*68%*	*68%*	*67%*	*68%*	*69%*	*75%*	*77%*	*63%*	*67%*	*65%*	*57%*	*68%*	*72%*	*69%*	*73%*	*66%*
weiß nicht/ k.A.	*1%*	*1%*	-	*	*2%*	*3%*	-	-	*2%*	*1%*	*1%*	*2%*	*1%*	*1%*	-	-
Summe	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*

t20.0163 Kr/Goe, September 2020

forsa.omninet

Kreditwürdigkeitsprüfung - Verbraucher

Frage D13: Hatten Sie diese bisherigen Kreditverpflichtungen (Raten) bislang ordnungsgemäß monatlich zahlen können?

Filter: Wenn andere Kreditverpflichtungen

	Gesamt	Region		Geschlecht		Alter					Schulabschluss			Haushaltsnettoeinkommen		
		West	Ost	Männer	Frauen	20-unter 30 Jahre	30-unter 40 Jahre	40 unter 50 Jahre	50-unter 60 Jahre	60 und älter Jahre	Haupt-schule	mittl. Ab-schluss	Hoch-schule/ Abitur	bis unter 2.500 Euro	2.500 Euro bis unter 4.000 Euro	4.000 Euro und mehr
Basis (100%)	155	133	22	86	69	10	21	52	36	36	32	54	67	39	36	65
Ja	*99%*	*98%*	*100%*	*99%*	*98%*	*100%*	*95%*	*98%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*97%*	*97%*	*100%*	*100%*
Nein	*1%*	*2%*	-	*1%*	*2%*	-	*5%*	*2%*	-	-	-	-	*3%*	*3%*	-	-
weiß nicht/ k.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summe	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*

t20.0163 Kr/Goe, September 2020

forsa.omninet

Kreditwürdigkeitsprüfung - Verbraucher

Frage E1: Zum Abschluss noch einige wenige Fragen. Hatten Sie während der bisherigen Laufzeit Ihres Immobilien-Kredits schon einmal Schwierigkeiten, die monatliche(n) Rate(n) aufzubringen?

	Gesamt	Region		Geschlecht		Alter					Schulabschluss			Haushaltsnettoeinkommen		
		West	Ost	Männer	Frauen	20-unter 30 Jahre	30-unter 40 Jahre	40 unter 50 Jahre	50-unter 60 Jahre	60 und älter Jahre	Haupt-schule	mittl. Ab-schluss	Hoch-schule/ Abitur	bis unter 2.500 Euro	2.500 Euro bis unter 4.000 Euro	4.000 Euro und mehr
Basis (100%)	504	435	69	273	230	46	91	142	116	107	75	178	243	130	134	192
Ja	*4%*	*3%*	*9%*	*3%*	*5%*	*11%*	*5%*	*4%*	*4%*	*1%*	*2%*	*6%*	*3%*	*6%*	*4%*	*3%*
Nein	*96%*	*96%*	*91%*	*96%*	*95%*	*87%*	*95%*	*95%*	*96%*	*99%*	*97%*	*94%*	*96%*	*94%*	*96%*	*97%*
weiß nicht/ k.A.	*	*	-	*1%*	-	*3%*	-	*1%*	-	-	*1%*	-	*1%*	-	-	-
Summe	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*

t20.0163 Kr/Goe, September 2020

forsa.omninet

Kreditwürdigkeitsprüfung - Verbraucher

Frage E2: Worin lag Ihrer Meinung nach die Ursache für die Zahlungsschwierigkeit(en)?

Filter: wenn Schwierigkeiten beim Aufbringen der monatlichen Raten

	Gesamt	Region		Geschlecht		Alter					Schulabschluss			Haushaltsnettoeinkommen		
		West	Ost	Männer	Frauen	20-unter 30 Jahre	30-unter 40 Jahre	40 unter 50 Jahre	50-unter 60 Jahre	60 und älter Jahre	Haupt-schule	mittl. Ab-schluss	Hoch-schule/ Abitur	bis unter 2.500 Euro	2.500 Euro bis unter 4.000 Euro	4.000 Euro und mehr
Basis (100%)	20	14	6	8	12	5	5	6	4	1	2	11	8	8	5	6
Eintreten unvorhersehbarer Ereignisse bezogen auf das Einkommen/die Ausgaben (z. B. Arbeitslosigkeit, Scheidung, Krankheit)	*52%*	*31%*	*100%*	*64%*	*44%*	*59%*	*38%*	*44%*	*63%*	*100%*	*100%*	*66%*	*21%*	*35%*	*76%*	*56%*
Wirtschaftliche Auswirkungen infolge der Corona-Pandemie	*31%*	*13%*	*75%*	*21%*	*38%*	*59%*	*77%*	-	-	-	-	*42%*	*23%*	-	*57%*	*59%*
Ereignisse bezogen auf die Immobilie (z. B. Instandsetzungen/ Modernisierungen, Leerstand des Mietobjekts)	*22%*	*32%*	-	*9%*	*31%*	*41%*	*39%*	-	*17%*	-	-	*7%*	*49%*	*36%*	-	*30%*
Spielraum in der Einnahmen-/ Ausgabensituation war von Anbeginn zu knapp bemessen	*11%*	*15%*	-	*27%*	-	-	-	*36%*	-	-	-	*9%*	*15%*	*29%*	-	-
Neuer Zinssatz nach Auslaufen der Zinsbindung war nicht aufzubringen	*10%*	*15%*	-	*26%*	-	-	-	*35%*	-	-	-	-	*27%*	*16%*	-	*15%*
Umschuldung konnte nicht gefunden werden	*4%*	*6%*	-	*11%*	-	-	-	*15%*	-	-	-	-	*11%*	-	-	*15%*
Eintreten von Ereignissen bezogen auf das Einkommen/die Ausgaben, die bereits anlässlich der Kreditvergabe vorhersehbar waren (z. B. reduziertes Einkommen im Rentenalter)	*4%*	*6%*	-	-	*7%*	-	-	-	*19%*	-	-	*7%*	-	-	-	*13%*
Sonstiges	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
weiß nicht/ k.A.	*11%*	*16%*	-	-	*18%*	-	*23%*	*20%*	-	-	-	*11%*	*14%*	-	*24%*	-
Summe	*146%*	*133%*	*175%*	*158%*	*138%*	*159%*	*177%*	*149%*	*100%*	*100%*	*100%*	*142%*	*161%*	*116%*	*157%*	*188%*

t20.0163 Kr/Goe, September 2020

forsa.omninet

Kreditwürdigkeitsprüfung - Verbraucher

Frage F1: Haben Sie derzeit Bedarf an einem weiteren Kredit - unabhängig davon für welchen Zweck?

Filter: Kreditnehmer ab 60 Jahre und älter

	Gesamt	Region		Geschlecht		Alter					Schulabschluss			Haushaltsnettoeinkommen		
		West	Ost	Männer	Frauen	20-unter 30 Jahre	30-unter 40 Jahre	40 unter 50 Jahre	50-unter 60 Jahre	60 und älter Jahre	Haupt-schule	mittl. Ab-schluss	Hoch-schule/ Abitur	bis unter 2.500 Euro	2.500 Euro bis unter 4.000 Euro	4.000 Euro und mehr
Basis (100%)	107	91	16	58	49	-	-	-	-	107	23	45	38	36	26	32
Ja	*5%*	*6%*	-	*6%*	*5%*	-	-	-	-	*5%*	*7%*	*3%*	*8%*	*2%*	*11%*	*4%*
Nein	*93%*	*92%*	*100%*	*94%*	*92%*	-	-	-	-	*93%*	*87%*	*97%*	*92%*	*93%*	*89%*	*96%*
weiß nicht/ k.A.	*1%*	*2%*	-	-	*3%*	-	-	-	-	*1%*	*7%*	-	-	*4%*	-	-
Summe	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	-	-	-	-	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*

t20.0163 Kr/Goe, September 2020

forsa.omninet

Kreditwürdigkeitsprüfung - Verbraucher

Frage F2: Und wofür würden Sie diesen Kredit benötigen?

Filter: Kreditnehmer ab 60 Jahre mit weiterem Kreditbedarf

	Gesamt	Region		Geschlecht		Alter					Schulabschluss			Haushaltsnettoeinkommen		
		West	Ost	Männer	Frauen	20-unter 30 Jahre	30-unter 40 Jahre	40 unter 50 Jahre	50-unter 60 Jahre	60 und älter Jahre	Haupt-schule	mittl. Ab-schluss	Hoch-schule/ Abitur	bis unter 2.500 Euro	2.500 Euro bis unter 4.000 Euro	4.000 Euro und mehr
Basis (100%)	6	6	-	4	2	-	-	-	-	6	2	1	3	1	3	1
Instandsetzung und Reparaturen an der Immobilie	*48%*	*48%*	-	*40%*	*61%*	-	-	-	-	*48%*	*45%*	*51%*	*48%*	-	*71%*	-
Barrierefreier Umbau der Immobilie/Modernisierung	*35%*	*35%*	-	*57%*	-	-	-	-	-	*35%*	-	*49%*	*48%*	*100%*	*21%*	*46%*
Zum Bestreiten des täglichen Lebensunterhalts	*12%*	*12%*	-	-	*32%*	-	-	-	-	*12%*	*45%*	-	-	-	-	-
Sonstiges	*42%*	*42%*	-	*43%*	*39%*	-	-	-	-	*42%*	*55%*	-	*52%*	-	*57%*	*54%*
weiß nicht/ k.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summe	*137%*	*137%*	-	*140%*	*132%*	-	-	-	-	*137%*	*145%*	*100%*	*148%*	*100%*	*149%*	*100%*

t20.0163 Kr/Goe, September 2020

forsa.omninet

Kreditwürdigkeitsprüfung - Verbraucher

**Frage F3: Jetzt einmal zum sogenannten 'Immobilien-Verzehrkredit':
Das ist ein Kreditvertrag, bei dem die Immobilie als Sicherheit dient und Ihnen der
Kredit als monatliche Rente ausgezahlt wird. Zinsen und Tilgung werden gestundet, so dass sich die Schuldensumme aufbaut.
Die Rückführung des Kredits erfolgt durch den Erlös bei einem späteren Verkauf der Immobilie
oder indem der Kreditgeber - also die Bank - z. B. Teileigentum an der Immobilie erwirbt.
Haben Sie davon schon einmal gehört oder gelesen und wäre dieses Angebot für Sie interessant?**

Filter: Kreditnehmer ab 60 Jahre und älter

	Gesamt	Region		Geschlecht		Alter					Schulabschluss			Haushaltsnettoeinkommen		
		West	Ost	Männer	Frauen	20-unter 30 Jahre	30-unter 40 Jahre	40 unter 50 Jahre	50-unter 60 Jahre	60 und älter Jahre	Haupt-schule	mittl. Ab-schluss	Hoch-schule/ Abitur	bis unter 2.500 Euro	2.500 Euro bis unter 4.000 Euro	4.000 Euro und mehr
Basis (100%)	107	91	16	58	49	-	-	-	-	107	23	45	38	36	26	32
Ja, ich habe davon gehört und finde es auch interessant.	*10%*	*10%*	*12%*	*9%*	*12%*	-	-	-	-	*10%*	*4%*	*16%*	*8%*	*7%*	*11%*	*12%*
Ja, ich habe davon gehört, finde es aber nicht interessant.	*33%*	*31%*	*39%*	*37%*	*27%*	-	-	-	-	*33%*	*33%*	*23%*	*43%*	*30%*	*38%*	*35%*
Nein, ich habe davon bislang nicht gehört, finde es aber interessant.	*13%*	*11%*	*23%*	*15%*	*11%*	-	-	-	-	*13%*	*6%*	*19%*	*11%*	*15%*	*11%*	*16%*
Nein, ich habe davon bislang nicht gehört und finde es auch nicht interessant.	*38%*	*43%*	*11%*	*35%*	*42%*	-	-	-	-	*38%*	*51%*	*34%*	*35%*	*41%*	*35%*	*37%*
weiß nicht/ k.A.	*6%*	*4%*	*15%*	*4%*	*8%*	-	-	-	-	*6%*	*7%*	*9%*	*2%*	*6%*	*6%*	-
Summe	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	-	-	-	-	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*

t20.0163 Kr/Goe, September 2020

2. forsa, Verbraucherbefragung, Verschriftlichung

Frage A1

Einleitend wurden die Verbraucher*innen gefragt, in welchem Zeitraum sie den Immobilien-Kreditvertrag abgeschlossen haben. Dabei wurden sie darum gebeten, für den letzten Vertrag zu antworten, falls mehr als ein Kreditvertrag vorliegt. Etwas mehr als die Hälfte (52 Prozent) der Verbraucher*innen haben ihren Immobilien-Kreditvertrag in der Zeit vom 01.01.2007 bis zum 21.03.2016 abgeschlossen. 9 Prozent haben nach dem 21.03.2016 bis zum 17.07.2017, 8 Prozent nach dem 17.07.2017, ca. ein Fünftel (22 Prozent) seit dem 01.05.2018 bis Ende Februar 2020 und 7 Prozent seit März 2020, also in der Zeit der Covid-19-Pandemie, ihren Kreditvertrag abgeschlossen.

Frage A2

Die Verbraucher*innen wurden gefragt, worum es bei dem Immobilien-Kredit ging, also wozu er benötigt wurde. In 61 Prozent der Verträge ging es um die Erstfinanzierung einer Immobilie. 13 Prozent der Verbraucher*innen schlossen den Vertrag für ein Anschlussdarlehen bei einer echten Abschnittsfinanzierung ab, d.h. die Laufzeit des bisherigen Kredits endete und über den Restbetrag wurde ein neuer Kreditvertrag abgeschlossen. Bei 7 Prozent handelte es sich um eine Prolongation, also der Kredit wurde bei der/dem bisherigen Kreditgeber*in mit einem neuen Zinssatz verlängert. 5 Prozent schlossen den Vertrag für eine Umschuldung ohne Ratenrückstand ab, d.h. der Kredit wurde gekündigt und z.B. bei einem/einer anderen Kreditgeber*in mit günstigerem Zinssatz neu abgeschlossen. 10 Prozent der Verbraucher*innen gaben an, dass es sich bei dem abgeschlossenen Vertrag um keinen der in der Umfrage verwendeten Zwecke handelte.

Frage A3A

Die Verbraucher*innen wurden gefragt, bei wem sie den Immobilien-Kreditvertrag abgeschlossen haben. 35°Prozent der Verbraucher*innen schlossen den Immobilien-Kredit bei einem öffentlich-rechtlichen Kreditinstitut ab, also bei einer Sparkasse. Jeweils etwas mehr als ein Viertel wendeten sich an eine Genossenschaftsbank, also eine Volks- und Raiffeisenbank (27 Prozent) oder eine private Geschäftsbank oder Großbank, z.B. Deutsche Bank, Commerzbank, Targobank (26 Prozent). Knapp ein Zehntel (9 Prozent) schloss den Vertrag bei einer Bausparkasse ab.

Frage A3B

Im Anschluss daran wurden die Verbraucher*innen gefragt, ob es sich dabei um ihre Hausbank handelte - also die Bank, bei der sie ihr Girokonto haben und bei der sie ihre alltäglichen Bankgeschäfte erledigen - oder ob es ein anderes Kreditinstitut war. Etwas mehr als die Hälfte der Verbraucher*innen gab an, den Immobilienkredit über die eigene Hausbank zu beziehen (55 Prozent), während etwas weniger als die Hälfte ein anderes Kreditinstitut wählte (44 Prozent).

Frage A3C

Die Verbraucher*innen wurden gefragt, ob an ihrem Immobilien-Kreditvertrag auch ein*e Kreditvermittler*in beteiligt war. In 28 Prozent der Fälle war ein*e Kreditvermittler*in an dem Immobilien-Kredit der Verbraucher*innen beteiligt. In 70 Prozent der Fälle war kein*e Kreditvermittler*in beteiligt.

Frage A3D

Diejenigen Verbraucher*innen, die ihren letzten Kreditvertrag zum Zwecke eines Anschlussdarlehens oder Umschuldungsdarlehens anlässlich eines Ratenrückstandes abgeschlossen haben, wurden gefragt, ob sie bei

diesem Kreditvertrag ihre*n ursprünglichen Kreditgeber*in gewechselt haben oder ob sie bei ihrem/ihrer Kreditgeber*in geblieben sind. 40 Prozent dieser Verbraucher*innen gaben an, den/die Kreditgeber*in gewechselt zu haben, während 58 Prozent bei ihrem/ihrer ursprünglichen Kreditgeber*in blieben.

Frage A4A

Die Verbraucher*innen wurden gefragt, ob sie - abgesehen von ihrer letzten Kreditanfrage - bereits andere Kreditanbieter*innen für diese oder irgendeine anderweitige Finanzierung (z.B. Konsumentenkredit für Auto oder Reise) angefragt haben. Die große Mehrheit der Verbraucher*innen (80 Prozent) gab an, vor benanntem Vertragsschluss keine anderen Kreditanbieter*innen für diese oder eine andere Finanzierung angefragt zu haben. 13 Prozent fragten innerhalb der letzten 12 Monate bereits andere Kreditanbieter*innen an.

Frage A4B

Diejenigen Verbraucher*innen, die andere Kreditanbieter*innen angefragt haben, wurden gefragt, wie viele andere Kreditanbieter*innen sie insgesamt angefragt haben. 37 Prozent der Verbraucher*innen gaben an, vorher eine*n andere*n Anbieter*in angefragt zu haben. Jeweils knapp ein Viertel gaben an, vorher zwei (23°Prozent) oder drei bis vier (23 Prozent) Anbieter*innen angefragt zu haben. 9 Prozent hatten mehr als vier Anbieter*innen angefragt und 8 Prozent konnten dazu keine Angaben machen.

Frage A5

Diejenigen Verbraucher*innen, die andere Kreditanbieter angefragt haben, wurden weiterhin gefragt, ob diese/r Anbieter*in einen ihrer Kreditanträge abgelehnt haben. 89 Prozent dieser Anfragen wurde nicht abgelehnt, 5 Prozent wurden ohne Begründung abgelehnt und 6 Prozent wurden unter Verweis auf die Kreditwürdigkeitsprüfung und deren Kriterien abgelehnt.

Frage B1

Die Verbraucher*innen wurden gefragt, ob es sich bei dem letzten, bewilligten Immobilien-Kredit um einen Kredit handelte, der in Verbindung mit einer öffentlichen Förderung steht (z.B. durch die KfW). Bei 27 Prozent der Immobilien-Kredite handelte es sich um einen Kredit, der in Verbindung mit einer öffentlichen Förderung steht. Auf 72 Prozent der Kredite traf das nicht zu.

Frage B2

Die Verbraucher*innen wurden gefragt, um was für eine Kreditform es sich handelte. 65 Prozent der Immobilien-Kredite wurden in Form eines Annuitäten-Darlehens aufgenommen, d.h. ein Darlehen mit gleichbleibender Rate und mit veränderlichem Zins- und Tilgungsanteil. Bei 16 Prozent der Kredite handelte es sich um eine Bauspar-Sofortfinanzierung, also um den Abschluss eines Bauspar- und eines Kreditvertrags für ein Zwischendarlehen. 4 Prozent der Kredite wurde in Form eines endfälligen Darlehens aufgenommen, d.h. die geleisteten Zahlungen in der Laufzeit des Kredits dienen nicht zur Tilgung, sondern sind nur Zinszahlungen. Zu guter Letzt handelte es sich bei 4 Prozent der Kredite um ein Forward-Darlehen, also um ein Darlehen, in dem die künftigen Zinsen für eine spätere Anschlussfinanzierung bereits vereinbart werden.

Frage B3

Die Verbraucher*innen wurden gefragt, ob sie ihrem/ihrer Kreditgeber*in - also dem Kreditinstitut, bei dem sie den Vertrag abgeschlossen haben - neben der Grundschuld noch weitere Kreditsicherheiten eingeräumt

haben, wie z.B. eine Bürgschaft, Verpfändung von Sparguthaben oder Wertpapieren, Abtretung von Ansprüchen aus einer Lebensversicherung o.ä. 84 Prozent der Verbraucher*innen haben neben der Grundschuld keine weiteren Kreditsicherheiten eingeräumt, 15 Prozent haben dies getan.

Frage C1

Die Verbraucher*innen wurden darum gebeten, den Verwendungszweck ihres Immobilienkredites anzugeben. Sie wurden also gefragt, wofür sie den Kredit konkret benötigt haben. Rund die Hälfte der Immobilien-Kredite wurde aufgenommen, um eine Bestandsimmobilie zu erwerben (51 Prozent). 17 Prozent der aufgenommenen Kredite wurden für eine Renovierung oder Instandsetzung genutzt, jeweils 14 Prozent für den Erwerb eines noch zu erstellenden Neubaus und eine Modernisierung und bei 7 Prozent handelte es sich um den Erwerb eines bereits fertiggestellten Neubaus.

Frage C2

Diejenigen Verbraucher*innen, die den Kredit zwecks Erwerbs einer Immobilie aufgenommen haben, wurden gefragt, wie hoch der Kaufpreis dieser Immobilie in etwa war. Der Kaufpreis der Immobilie belief sich in 9 Prozent der Fälle auf unter 100.000 Euro, in 30 Prozent der Fälle auf 100.000 bis unter 200.000 Euro, in 18°Prozent der Fälle auf 200.000 bis unter 300.000 Euro, in 21 Prozent auf 300.000 bis unter 500.000 Euro, in 5 Prozent auf 500.000 bis unter 800.000 Euro, in 2 Prozent auf 800.000 Euro und mehr. 16 Prozent der Verbraucher*innen machten dazu keine Angabe.

Frage C3

Die Verbraucher*innen wurden gefragt, um was für eine Immobilie es sich handelte. 63 Prozent der Verbraucher*innen gaben an, dass es sich bei der durch den Kredit finanzierten Immobilie um ein Ein- bzw. Zweifamilienhaus handelt, bei 27 Prozent um eine Eigentumswohnung und bei 7 Prozent um ein Mehrfamilienhaus.

Frage C4

Diejenigen Verbraucher*innen, die den Kredit auch zwecks Baumaßnahmen aufgenommen haben, wurden gefragt, wie hoch die finanzierten Kosten dieser Baumaßnahmen in etwa waren, wenn auch Baumaßnahmen durch den Kredit mitfinanziert wurden. Bei 9 Prozent beliefen sich die Kosten der Baumaßnahmen auf unter 20.000 Euro, bei 25 Prozent auf 20.000 bis unter 50.000 Euro, bei 23 Prozent auf 50.000 bis unter 100.000 Euro, bei 13 Prozent auf 100.000 bis unter 200.000 Euro, bei 4 Prozent auf 200.000 bis unter 500.000 Euro, bei 2 Prozent auf 500.000 Euro und mehr. 24 Prozent machten hierzu keine Angabe.

Frage C5

Diejenigen Verbraucher*innen, die durch den Kredit einen Immobilienerwerb finanziert haben, wurden gefragt, wie die Nebenkosten des Immobilienerwerbs finanziert wurden, also z.B. Kosten für Makler, Grunderwerbssteuer, Grundbuchkosten, Notarkosten etc. 23 Prozent der Verbraucher*innen gaben an, die Nebenkosten des Immobilienerwerbs durch den Kredit finanziert zu haben. 59 Prozent teilten mit, die Nebenkosten aus Eigenmitteln finanziert zu haben und 17 Prozent antworteten mit „Teils-Teils“.

Frage C6

Die Verbraucher*innen wurden gefragt, wie die Immobilie genutzt wird. In Bezug auf die Nutzung der Immobilie gaben 77 Prozent der Verbraucher*innen an, die Immobilie als Wohnraum für sich selbst zu nutzen, 26 Prozent als Kapitalanlage zur Vermietung und 2 Prozent als Geschäftsraum für sich selbst.

Frage C7

Zu dem Kredit, den die Verbraucher*innen abgeschlossen haben, und dessen Konditionen wurden die Verbraucher*innen zunächst gefragt, wie hoch der Nettodarlehensbetrag des Kredits in etwa war/ist. Der Nettodarlehensbetrag des Kredites von 4 Prozent der Verbraucher*innen belief sich auf unter 20.000 Euro, bei 5°Prozent auf 20.000 Euro bis unter 40.000 Euro, bei 6 Prozent auf 40.000 Euro bis unter 60.000 Euro, bei 7°Prozent auf 60.000 Euro bis unter 80.000 Euro, bei 4 Prozent auf 80.000 Euro bis unter 100.000 Euro, bei 10 Prozent auf 100.000 Euro bis unter 150.000 Euro, bei weiteren 10 Prozent auf 150.000 Euro bis unter 200.000 Euro, bei 16 Prozent auf 200.000 Euro bis unter 500.000 Euro und bei 2 Prozent auf 500.000 Euro bis unter 800.000 Euro. 36 Prozent machten hierzu keine Angaben.

Frage C9

Die Verbraucher*innen wurden darauffolgend gefragt, wie hoch die Höhe der monatlichen Rate für ihren Kredit in etwa war/ist. Bei jeweils weniger als 5 Prozent der Verbraucher*innen lag die monatliche Rate für den Kredit bei entweder unter 200 Euro, bei 2.000 bis unter 3.000 Euro oder bei 3.000 bis unter 5.000 Euro. Bei über einem Fünftel (21 Prozent) lag die Rate bei 200 bis unter 500 Euro, bei 38 Prozent bei 500 bis unter 1.000 Euro, bei weiteren 21 Prozent bei 1.000 bis unter 2.000 Euro. 13 Prozent machten hierzu keine Angaben.

Frage C10

Im Anschluss wurden die Verbraucher*innen gefragt, wie hoch in etwa der prozentuale Anteil der Tilgung war/ist. Der prozentuale Anteil der Tilgung lag bei 10 Prozent der Verbraucher*innen bei 1 Prozent, bei 15°Prozent der Verbraucher*innen bei 2 Prozent und bei 19 Prozent der Verbraucher*innen bei 3–5 Prozent. 47 Prozent der Verbraucher*innen machten hierzu keine Angaben.

Frage C11

Ferner wurden die Verbraucher*innen gefragt, welche Laufzeit ihr Kreditvertrag hatte/hat. Die Laufzeit der Kreditverträge von 10 Prozent der Verbraucher*innen belief sich auf 5 bis unter 10 Jahre. 42 Prozent gaben an, die Laufzeit betrage 10 bis unter 15 Jahre, bei 13 Prozent waren es 15 bis unter 20 Jahre, bei 11 Prozent 20 bis unter 25 Jahre und bei 10 Prozent 25 bis unter 30 Jahre.

Frage C12a

Die Verbraucher*innen wurden auch gefragt, ob der Kredit mit einem festen oder variablen Zinssatz vereinbart ist. 92 Prozent der Verbraucher*innen gaben an, der Kredit wurde mit einem festen Zinssatz vereinbart. 6 Prozent gaben an, es handelte sich um einen variablen Zinssatz. 2 Prozent machten hierzu keine Angaben.

Frage C12b

Diejenigen Verbraucher*innen, die einen Kreditvertrag mit einem festen Zinssatz abgeschlossen haben, wurden gefragt, wie viele Jahre Zinsbindung vereinbart sind/wurden. 11 Prozent der Verbraucher*innen teilten mit, dass eine Zinsbindung von bis zu 5 Jahren vereinbart wurde. Bei 56 Prozent belief sich die Zinsbindung auf 6–10 Jahre, bei 15 Prozent auf 11–15 Jahre, bei 7 Prozent auf 16–20 Jahre und bei 6 Prozent auf mehr als 20 Jahre. 4 Prozent machten hierzu keine Angaben.

Frage C13

Des Weiteren wurden die Verbraucher*innen gefragt, wie hoch der effektive Jahreszins für ihren Kredit war/ist. Zur Beantwortung der Frage sollten die Verbraucher*innen einen Wert in das Zahlenfeld eintippen.

6 Prozent der Verbraucher*innen antworteten mit unter 1 Prozent. Bei jeweils etwas mehr als einem Zehntel (12 Prozent) lag der effektive Jahreszins bei 1 Prozent bis unter 1,5 Prozent und 1,5 Prozent bis unter 2°Prozent. Bei 16 Prozent der Verbraucher*innen lag der effektive Jahreszins bei 2 Prozent bis unter 3°Prozent, bei 7 Prozent der Verbraucher*innen bei 3 Prozent bis unter 4 Prozent und bei 5 Prozent der Verbraucher*innen bei 4 Prozent bis unter 5 Prozent. 39 Prozent der Teilnehmer*innen machten hierzu keine Angaben.

Frage C14

Ferner wurden die Verbraucher*innen gefragt, wie viel Eigenkapital sie für ihre Immobilienfinanzierung eingesetzt haben. 21 Prozent der Verbraucher*innen gaben an, dass sie für die Immobilienfinanzierung unter 10.000 Euro Eigenkapital eingesetzt haben. Bei 24 Prozent waren es 10.000 Euro bis unter 50.000 Euro, bei 13°Prozent 50.000 Euro bis unter 100.000 Euro, bei 10 Prozent 100.000 Euro bis unter 200.000 Euro. 26°Prozent der Teilnehmer*innen machten hierzu keine Angaben.

Frage C15

Die Verbraucher*innen wurden gefragt, wie hoch die Beleihungsgrenze für ihre Immobilie war. Die Beleihungsgrenze für die Immobilie lag bei 21 Prozent der Verbraucher*innen bei bis zu 60 Prozent, bei 16 Prozent der Teilnehmer*innen bei über 60 bis 80 Prozent, bei ebenfalls 16 Prozent der Verbraucher*innen bei über 80–100 Prozent und bei 5 Prozent der Verbraucher*innen bei über 100 Prozent. 42 Prozent der Studienteilnehmer*innen machten hierzu keine Angabe.

Frage D1

Den Verbraucher*innen wurden eine Reihe von Fragen mit Bezug auf den Zeitpunkt ihrer Kreditanfrage für ihren letzten bewilligten Immobilienkredit gestellt. Zunächst wurden sie gefragt, wie ihre Lebensverhältnisse zum Zeitpunkt der Kreditbeantragung waren. 46 Prozent der Verbraucher*innen teilten mit, dass sie zum Zeitpunkt der Kreditbeantragung in der Konstellation Paar mit Kind(ern) lebten, 33 Prozent als Paar ohne Kind(er), 15 Prozent als Single ohne Kind(er) und 5 Prozent als Single mit Kind(ern).

Frage D2

Des Weiteren wurden die Verbraucher*innen gefragt, wie viele Personen in ihrem Haushalt zum Zeitpunkt der Kreditbeantragung gelebt haben, inkl. sie selbst, Kinder und sonstige unterhaltspflichtige Personen. Von den Teilnehmer*innen gaben 12 Prozent an, zum Zeitpunkt der Kreditbeantragung allein gewohnt zu haben. 40 Prozent lebten in einem 2-Personenhaushalt, 22 Prozent in einem Haushalt mit 3 Personen und ein Viertel (25 Prozent) gab an, in einem Haushalt mit vier Personen und mehr gelebt zu haben.

Frage D3A

Die Verbraucher*innen wurden gefragt, ob außer ihnen eine weitere Person als Kreditnehmer*in den Vertrag mitunterzeichnet hat. 60 Prozent teilten mit, dass eine weitere Person den Vertrag als Kreditnehmer*in unterzeichnet hat, 39 Prozent gaben Gegenteiliges an.

Frage D3B

Diejenigen Verbraucher*innen, die ihren Kredit mit einer weiteren Person aufgenommen haben, wurden gefragt, von wem der Wunsch ausging, dass eine zweite Person unterzeichnet. 27 Prozent der Teilnehmer*innen gaben an, dass der Wunsch, dass eine zweite Person unterschreibt, vom finanzierenden Institut/dem Kreditvermittler ausging, um die Kreditwürdigkeit zu erhöhen. 71 Prozent teilten mit, dass diese Entscheidung eigenveranlasst war.

Frage D3C

Ferner wurden die Verbraucher*innen gefragt, wie alt sie als Kreditnehmer*innen zum Zeitpunkt der Kreditbeantragung waren. 14 Prozent der Verbraucher*innen waren zum Zeitpunkt der Kreditbeantragung zwischen 20 und unter 30 Jahre alt, 28 Prozent waren zwischen 30 und unter 40 Jahre alt, 23 Prozent waren zwischen 40 und unter 50 Jahre alt, 14 Prozent waren zwischen 50 und unter 60 Jahre alt, 11 Prozent zwischen 60 und unter 70 Jahre alt. 10 Prozent der Teilnehmer*innen machten hierzu keine Angabe.

Frage D3D

Diejenigen Verbraucher*innen, die ihren Kredit mit einer weiteren Person aufgenommen haben, wurden gefragt, wie alt der/die weitere Hauptkreditnehmer*in war, also die zweite Person, die den Kreditvertrag unterzeichnet hat. 12 Prozent der Verbraucher*innen gaben an, dass die zweite Person zwischen 20 und unter 30 Jahre alt war, bei 34 Prozent war die zweite Person zwischen 30 und unter 40 Jahre alt, bei 23°Prozent zwischen 40 und unter 50, bei 15 Prozent zwischen 50 und unter 60 und bei 10 Prozent zwischen 60 und unter 70 Jahre alt.

Frage D4

Die Verbraucher*innen wurden gefragt, wie hoch das monatliche Nettoeinkommen ihres Haushaltes insgesamt zum Zeitpunkt der Kreditbeantragung war. Es wurde erläutert, dass das monatliche Nettoeinkommen der Summe entspricht, welche sich aus Lohn, Gehalt, Einkommen aus selbständiger Tätigkeit, Rente oder Pension ergibt, jeweils nach Abzug der Steuern und Sozialversicherungsbeiträge. Sie wurden darum gebeten, auch die Einkünfte aus öffentlichen Beihilfen, Einkommen aus Vermietung, Verpachtung, Wohngeld, Kindergeld und sonstige Einkünfte hinzuzurechnen. 5 Prozent der Verbraucher*innen antworteten mit 1.500 Euro bis unter 2.000 Euro, 9 Prozent mit 2.000 Euro bis unter 2.500 Euro, 12°Prozent mit 2.500 Euro bis unter 3.000 Euro, 14 Prozent mit 3.000 Euro bis unter 3.500 Euro, 13 Prozent mit 3.500 Euro bis unter 4.000 Euro, 12°Prozent mit 4.000 Euro bis unter 4.500 Euro, 26°Prozent mit 4.500 Euro und mehr. 9 Prozent der Teilnehmer*innen machten hierzu keine Angaben.

Frage D8A

Die Verbraucher*innen wurden gefragt, wie ihre berufliche Situation zum Zeitpunkt der Kreditbeantragung war. Zum Zeitpunkt der Kreditbeantragung waren 5 Prozent der Verbraucher*innen befristet und 61 Prozent unbefristet angestellt. Weitere 5 Prozent waren in Teilzeit beschäftigt. 8 Prozent waren selbstständig, 11°Prozent verbeamtet, 12 Prozent Rentner*in und 2 Prozent in Elternzeit. Keine Person war arbeitslos oder arbeitssuchend.

Frage D8B

Diejenigen Verbraucher*innen, die zum Zeitpunkt der Kreditbeantragung selbständig waren, wurden gefragt, wie lange sie zum Zeitpunkt der Kreditbeantragung schon selbständig waren. 17 Prozent der Teilnehmer*innen waren noch keine 5 Jahre selbständig. 11 Prozent waren zum Zeitpunkt der Kreditbeantragung bereits zwischen 5 bis unter 10 Jahren selbstständig, 52 Prozent zwischen 10 bis unter 20 Jahren und 13°Prozent 20 Jahre und mehr. 7 Prozent der Teilnehmer*innen machten hierzu keine Angaben.

Frage D9

Die Verbraucher*innen wurden gefragt, welche finanziellen Informationen das Kreditinstitut, mit dem sie den Vertrag abgeschlossen haben, im Rahmen der Kreditwürdigkeitsprüfung von ihnen angefragt hat.

61°Prozent der Verbraucher*innen gaben an, dass das Kreditinstitut im Rahmen der Kreditwürdigkeitsprüfung die regelmäßigen Ausgaben abgefragt hat. Bei 67 Prozent wurde nach Schulden und sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten gefragt, bei 88 Prozent nach dem Einkommen, bei 16 Prozent nach künftigen Mieteinnahmen aus der finanzierten Immobilie, bei 49 Prozent nach Ersparnissen und anderen Vermögenswerten, bei 7 Prozent nach künftigen Ereignissen, wie z.B. Familiengründung, und bei 65 Prozent wurde nach Unterlagen zur Immobilie gefragt. 6 Prozent machten hierzu keine Angaben.

Frage D10A

Diejenigen Verbraucher*innen, bei denen die künftigen Ereignisse abgefragt wurden, wurden gefragt, um welche künftigen Ereignisse es sich handelte. Bei 66 Prozent der Verbraucher*innen wurde nach einer Familiengründung gefragt. 26 Prozent gaben an, dass nach der Dauer einer Elternzeit gefragt wurde. Bei 13 Prozent wurde nach der Pflege Angehöriger gefragt, bei 13 Prozent nach Ruhestand oder Vor-Ruhestand, bei 45°Prozent nach Erhöhung oder Verringern der Arbeitszeit, bei 51 Prozent nach Vermögenszuwachs und bei 47 Prozent nach sonstigem Einkommenszuwachs. 5 Prozent machten hierzu keine Angaben.

Frage D10BA

Diejenigen Verbraucher*innen, bei denen Einkommen/Verbindlichkeiten abgefragt wurden, wurden gefragt, für welchen Zeitraum in der Vergangenheit sie das Einkommen/die Verbindlichkeiten nachweisen mussten. 45 Prozent der Verbraucher*innen und Verbraucher gaben an, dass sie ihr Einkommen/ihre Verbindlichkeiten über einen Zeitraum der letzten 3 Monate nachweisen sollten. Bei 12 Prozent waren es die letzten 6 Monate, bei 20 Prozent die letzten 12 Monate und bei jeweils 4 Prozent die letzten 2 bzw. 3 Jahre.

Frage D10BB

Diejenigen Verbraucher*innen, bei denen Einkommen/Verbindlichkeiten abgefragt wurden, wurden gefragt, für welchen Zeitraum in der Zukunft sie das Einkommen/die Verbindlichkeiten nachweisen mussten. 23 Prozent der Teilnehmer*innen teilten mit, dass sich dieser Zeitraum auf 1 Jahr belief. 69 Prozent machten hierzu keine Angaben.

Frage D11

Diejenigen Verbraucher*innen, bei denen der Kredit nur anderen Zwecken als dem Immobilienerwerb diente, wurden gefragt, ob die Immobilie vor ihrer Kreditbeantragung unbelastet war. 60 Prozent der Teilnehmer*innen gaben an, dass die Immobilie vor der Kreditbeantragung unbelastet war, 40 Prozent gaben Gegenteiliges an.

Frage D12

Die Verbraucher*innen wurden gefragt, ob sie zum Zeitpunkt der Beantragung ihres Immobilienkredits noch weitere Kreditverpflichtungen hatten, wie z.B. einen Konsumentenkredit, einen genutzten Kreditkarten- oder Dispokredit. 31 Prozent der Verbraucher*innen gaben an, zum Zeitpunkt der Beantragung des Kredites noch weitere Kreditverpflichtungen gehabt zu haben. 68 Prozent teilten mit, dass sie keine weiteren Kreditverpflichtungen hatten.

Frage D13

Diejenigen Verbraucher*innen, die zum Zeitpunkt der Kreditbeantragung noch weitere Kreditverpflichtungen hatten, wurden gefragt, ob sie diese bisherigen Kreditverpflichtungen (Raten) bislang ordnungsgemäß

monatlich zahlen hatten können. 99 Prozent der Teilnehmer*innen gaben an, dass sie die bisherigen Verpflichtungen bislang ordnungsgemäß monatlich zahlen konnten. Nur 1 Prozent gab an, dass dies nicht möglich war.

Frage E1

Die Verbraucher*innen wurden gefragt, ob sie während der bisherigen Laufzeit ihres Immobilien-Kredits schon einmal Schwierigkeiten hatten, die monatliche(n) Rate(n) aufzubringen. 96 Prozent der Verbraucher*innen teilten mit, dass sie während der bisherigen Laufzeit ihres Immobilien-Kredits noch keine Schwierigkeiten hatten, die monatlichen Raten aufzubringen. 4 Prozent antworteten, dass es solche Schwierigkeiten gegeben hat.

Frage E2

Diejenigen Verbraucher*innen, die bislang schon einmal Schwierigkeiten hatten, die monatlichen Raten aufzubringen, wurden gefragt, worin ihrer Meinung nach die Ursache für die Zahlungsschwierigkeit(en) lag. 52°Prozent der Teilnehmer*innen gaben an, dass dies am Eintreten unvorhersehbarer Ereignisse bezogen auf das Einkommen/die Ausgaben liege. 31 Prozent teilten mit, die wirtschaftlichen Auswirkungen infolge der Corona-Pandemie seien ein Grund dafür. Bei 22 Prozent wurde die Ursache in Ereignissen bezogen auf die Immobilie gesehen, wie etwa Modernisierungen oder Leerstand eines Mietobjektes. Bei 11 Prozent im Spielraum der Einnahmen-/Ausgabensituation, der von Anbeginn zu knapp bemessen wurde und bei 10 Prozent im neuen Zinssatz nach Auslaufen der Zinsbindung, woraufhin der neue Zins nicht mehr aufzubringen war. 11 Prozent machten hier keine Angaben.

Frage F1

Die Verbraucher*innen über 60 Jahren wurden gefragt, ob sie derzeit Bedarf an einem weiteren Kredit haben, unabhängig davon für welchen Zweck. 93 Prozent der Teilnehmer*innen gaben an, keinen Bedarf an einem weiteren Kredit zu haben, 5 Prozent gaben an, Bedarf zu haben und 1 Prozent machte keine Angaben.

Frage F2

Die Verbraucher*innen über 60 Jahren mit weiterem Kreditbedarf wurden gefragt, wofür sie diesen Kredit benötigen würden. Zu 48 Prozent wurde angegeben, den weiteren Kredit für die Instandsetzung und Reparaturen an der Immobilie zu benötigen. 35 Prozent würden einen weiteren Kredit für einen barrierefreien Umbau der Immobilie bzw. eine entsprechende Modernisierung brauchen, 12 Prozent zum Bestreiten des täglichen Lebensunterhalts und 42 Prozent für Sonstiges. Unter „Sonstigem“ wurde erläutert, dass der weitere Kredit für Immobilienkauf bzw. PKW-Kauf benötigt wird.

Frage F3

Zu guter Letzt wurde den Verbraucher*innen über 60 Jahren der 'Immobilien-Verzehrkredit' erläutert. Als Immobilien-Verzehrkredit versteht man einen Kreditvertrag, bei dem die Immobilie als Sicherheit dient und Verbraucher*innen der Kredit als monatliche Rente ausgezahlt wird. Dabei werden Zinsen und Tilgung gestundet, so dass sich die Schuldensumme aufbaut. Die Rückführung des Kredits erfolgt durch den Erlös bei einem späteren Verkauf der Immobilie oder indem der/die Kreditgeber*in – also die Bank – z.B. Teileigentum an der Immobilie erwirbt. Nach diesen Erläuterungen wurden die Verbraucher*innen gefragt, ob sie davon schon einmal gehört oder gelesen haben und ob dieses Angebot für sie interessant wäre. 10 Prozent der Teilnehmer*innen hatte bereits von einem Verzehrkredit gehört und gaben an, dies interessant zu finden. 33 Prozent hatten zwar davon gehört, fanden es jedoch nicht interessant. 13 Prozent teilten mit, davon noch

nicht gehört zu haben aber es interessant zu finden und 38 Prozent gaben an, es bislang noch nicht gehört zu haben aber auch nicht interessant fänden. 6 Prozent machten hierzu keine Angaben.

3. forsa, Bankenbefragung, Tabellenband

forsa.

Kreditwürdigkeitsprüfung
bei Immobiliar-Darlehen -
Bankenbefragung -
Nacherhebung
(Frage A9b, A13b)

Tabellenband

15. Januar 2021
F20.0163.02/39395 Kr/Goe

forsa marplan
Markt- und Mediaforschungs-
gesellschaft mbH
Büro Berlin
Gutenbergstraße 2
10587 Berlin
Telefon: (0 30) 6 28 82-0

forsa.

DATEN ZUR UNTERSUCHUNG

Titel der Untersuchung:	Kreditwürdigkeitsprüfung bei Immobiliar-Darlehen - Bankenbefragung
Auftraggeber:	iff – institut für finanzdienstleistungen e.V., Hamburg
Untersuchungszeitraum:	2. bis 13. November (20 Interviews) 26. August bis 5. Oktober 2020 (80 Interviews)
Grundgesamtheit:	Verantwortliche für Kreditvergabe/ Kreditwürdigkeitsprüfung in deutschen Kreditinstituten
Auswahlverfahren:	Quotenauswahl
Stichprobengröße:	100 Befragte
Erhebungsmethode:	Computergestützte Telefoninterviews (CATI) anhand eines strukturierten Fragebogens
Statistische Fehlertoleranz:	+/- 10 Prozentpunkte in der Gesamtstichprobe
	An einigen Stellen kann es bei Fragen mit Einfachnennungen zu Differenzen zu 100 % in Summe kommen, wenn man die einzelnen Prozentangaben in den Spalten aufsummiert. Dies wird durch Rundungen verursacht: Gerechnet wird mit zwei Nachkommastellen, aber in den Tabellen werden nur ganze Zahlen ausgewiesen. Bei den vorliegenden Fallzahlen würden Nachkommastellen nur eine Scheingenauigkeit suggerieren, die unvereinbar mit der Fehlertoleranz wäre.

forsa.

Kreditwürdigkeitsprüfung - Banken

Frage A1: Zunächst einmal zur Wohnimmobilien-Kredit-Richtlinie: Gab es aus Ihrer Sicht vor der Umsetzung dieser Richtlinie Defizite bei Immobilien-Krediten für Privatpersonen im Hinblick auf den Schutz vor einer Überschuldung oder Zahlungsunfähigkeit der Kredit-Kunden?

	Gesamt	Bank			Umsatz		Mitarbeiter			
		Sparkassen, Landes-banken, Bauspar-kassen	Genossen-schafts-banken	Privat-banken etc.	1 Mrd. Euro bis unter 10 Mrd. Euro	10 Mrd. Euro bis unter 100 Mrd. Euro	Weniger als 100	100 bis unter 500	500 bis unter 1.000	1.000 Mitarbeiter und mehr
Basis (100%)	100	52	37	11	78	22	4	67	21	7
Ja	*19%*	*17%*	*11%*	*55%*	*17%*	*27%*	*25%*	*15%*	*14%*	*57%*
Nein	*81%*	*83%*	*89%*	*45%*	*83%*	*73%*	*75%*	*85%*	*86%*	*43%*
weiß nicht/ k.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summe	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*

120.0163.02 Kr/Gö, September 2020

forsa.

Kreditwürdigkeitsprüfung - Banken

Frage A2A: Haben Sie infolge der Wohnimmobilien-Kredit-Richtlinie und daran anschließender nationaler Regulierungsmaßnahmen in Ihrem Unternehmen Anpassungen hinsichtlich Ihrer Kreditwürdigkeitsprüfung vorgenommen?

	Gesamt	Bank			Umsatz		Mitarbeiter			
		Sparkassen, Landes-banken, Bauspar-kassen	Genossen-schafts-banken	Privat-banken etc.	1 Mrd. Euro bis unter 10 Mrd. Euro	10 Mrd. Euro bis unter 100 Mrd. Euro	Weniger als 100	100 bis unter 500	500 bis unter 1.000	1.000 Mitarbeiter und mehr
Basis (100%)	100	52	37	11	78	22	4	67	21	7
Ja	*87%*	*90%*	*84%*	*82%*	*85%*	*95%*	*75%*	*82%*	*100%*	*100%*
Nein	*13%*	*10%*	*16%*	*18%*	*15%*	*5%*	*25%*	*18%*	-	-
weiß nicht/ k.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summe	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*

120.0163.02 Kr/Gö, September 2020

forsa.

Kreditwürdigkeitsprüfung - Banken

Frage A2B: Und wann haben Sie diese Anpassungen vorgenommen? War das...

Filter: Wenn Anpassungen vorgenommen

	Gesamt	Bank			Umsatz		Mitarbeiter			
		Sparkassen, Landes-banken, Bauspar-kassen	Genossen-schafts-banken	Privat-banken etc.	1 Mrd. Euro bis unter 10 Mrd. Euro	10 Mrd. Euro bis unter 100 Mrd. Euro	Weniger als 100	100 bis unter 500	500 bis unter 1.000	1.000 Mitarbeiter und mehr
Basis (100%)	87	47	31	9	66	21	3	55	21	7
VOR dem 21.03.2016 - also bereits VOR der Umsetzung der WIKR in das nationale Recht	*32%*	*32%*	*26%*	*56%*	*32%*	*33%*	-	*35%*	*29%*	*43%*
AB dem 21.03.2016 - also AB der Umsetzung der WIKR in das nationale Recht	*66%*	*64%*	*74%*	*44%*	*65%*	*67%*	*100%*	*62%*	*71%*	*57%*
ab dem 10.06.2017 bis 1.05.2018 - also erst mit den anschließenden Maßnahmen, mit denen der Gesetzgeber bei der KWP 'nachjustiert' hat (z.B. Erlass der Immo-KWPLV)	*1%*	*2%*	-	-	*2%*	-	-	*2%*	-	-
nichts davon	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
weiß nicht/ k.A.	*1%*	*2%*	-	-	*2%*	-	-	*2%*	-	-
Summe	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*

120.0163.02 Kr/Gö, September 2020

forsa.

Kreditwürdigkeitsprüfung - Banken

Frage A3:Und inwiefern haben sich Ihre internen Vorgaben zur Kreditvergabe bei Immobiliar-Verbraucherdarlehen seit Umsetzung der Richtlinie in das nationale Recht am 21.03.2016 geändert?
In welchen Bereichen haben Sie Anpassungen vorgenommen?
Bitte nennen Sie uns die bis zu 3 wichtigsten Bereiche der Anpassungen, die Sie vorgenommen haben.

Filter: Wenn vor 2017 angepasst

	Gesamt	Bank			Umsatz		Mitarbeiter			
		Sparkassen, Landes-banken, Bauspar-kassen	Genossen-schafts-banken	Privat-banken etc.	1 Mrd. Euro bis unter 10 Mrd. Euro	10 Mrd. Euro bis unter 100 Mrd. Euro	Weniger als 100	100 bis unter 500	500 bis unter 1.000	1.000 Mitarbeiter und mehr
Basis (100%)	85	45	31	9	64	21	3	53	21	7
Einbeziehung künftiger Ereignisse wie Ruhestand, Familienzuwachs, Pflege Angehöriger	*82%*	*84%*	*84%*	*67%*	*84%*	*76%*	*67%*	*85%*	*86%*	*57%*
Alter des/der Kreditnehmers/-in, bis zu dem das Darlehen getilgt sein muss	*55%*	*51%*	*58%*	*67%*	*53%*	*62%*	*67%*	*55%*	*43%*	*86%*
Einkommen und Kostenpauschalen der Lebensführung	*42%*	*53%*	*19%*	*67%*	*39%*	*52%*	*67%*	*38%*	*52%*	*43%*
maximale Laufzeit des Kredits	*29%*	*29%*	*35%*	*11%*	*28%*	*33%*	-	*26%*	*33%*	*43%*
prozentuale Mindest-Tilgungsrate des Kredits	*26%*	*27%*	*29%*	*11%*	*28%*	*19%*	-	*30%*	*24%*	*14%*
Berufsstatus des/der Kreditnehmers/-in	*13%*	*9%*	*19%*	*11%*	*11%*	*19%*	-	*13%*	*14%*	*14%*
maximaler Beleihungswert der Immobilie	*6%*	*4%*	*6%*	*11%*	*6%*	*5%*	-	*8%*	-	*14%*
Minimum an Eigenkapital	*6%*	*4%*	*3%*	*22%*	*3%*	*14%*	-	*4%*	*10%*	*14%*
minimale Laufzeit des Kredits	*4%*	*2%*	*3%*	*11%*	*5%*	-	*33%*	*4%*	-	-
Sonstiges	*2%*	*2%*	*3%*	-	*3%*	-	-	*4%*	-	-
weiß nicht/ k.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summe	*266%*	*267%*	*261%*	*278%*	*261%*	*281%*	*233%*	*266%*	*262%*	*286%*

120.0163.02 Kr/Gö, September 2020

forsa.

Kreditwürdigkeitsprüfung - Banken

Frage A4: Und inwiefern haben sich Ihre internen Vorgaben zur Kreditvergabe bei Immobiliar-Verbraucherdarlehen geändert, nachdem der Gesetzgeber 2017 und zuletzt 2018 mit der ImmoKWPLV ‘nachjustiert’ und einige Vorgaben klargestellt hat? In welchen Bereichen haben Sie Anpassungen vorgenommen? Bitte nennen Sie uns die bis zu 3 wichtigsten Bereiche der Anpassungen, die Sie vorgenommen haben.

Filter: Wenn Anpassungen ab 2017 vorgenommen

	Gesamt	Bank			Umsatz		Mitarbeiter			
		Sparkassen, Landes-banken, Bauspar-kassen	Genossen-schafts-banken	Privat-banken etc.	1 Mrd. Euro bis unter 10 Mrd. Euro	10 Mrd. Euro bis unter 100 Mrd. Euro	Weniger als 100	100 bis unter 500	500 bis unter 1.000	1.000 Mitarbeiter und mehr
Basis (100%)	1	1	-	-	1	-	-	1	-	-
Einbeziehung künftiger Ereignisse wie Ruhestand, Familienzuwachs, Pflege Angehöriger, Gehaltserhöhung, Zuteilung eines Bausparvertrags, Erbe	*100%*	*100%*	-	-	*100%*	-	-	*100%*	-	-
Summe	*100%*	*100%*	-	-	*100%*	-	-	*100%*	-	-

120.0163.02 Kr/Gö, September 2020

forsa.

Kreditwürdigkeitsprüfung - Banken

Frage A5: Jetzt noch einmal speziell zur Wohnimmobilien-Kredit-Richtlinie: Mussten Sie infolge Ihrer Anpassungen bzw. Änderungen für die Umsetzung dieser Richtlinie vermehrt Kreditanträge ablehnen?

Filter: Wenn Anpassungen vorgenommen

	Gesamt	Bank			Umsatz		Mitarbeiter			
		Sparkassen, Landes-banken, Bauspar-kassen	Genossen-schafts-banken	Privat-banken etc.	1 Mrd. Euro bis unter 10 Mrd. Euro	10 Mrd. Euro bis unter 100 Mrd. Euro	Weniger als 100	100 bis unter 500	500 bis unter 1.000	1.000 Mitarbeiter und mehr
Basis (100%)	87	47	31	9	66	21	3	55	21	7
Ja	*40%*	*49%*	*23%*	*56%*	*41%*	*38%*	*33%*	*42%*	*29%*	*57%*
Nein	*59%*	*49%*	*77%*	*44%*	*58%*	*62%*	*67%*	*56%*	*71%*	*43%*
weiß nicht/ k.A.	*1%*	*2%*	-	-	*2%*	-	-	*2%*	-	-
Summe	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*

120.0163.02 Kr/Gö, September 2020

forsa.

Kreditwürdigkeitsprüfung - Banken

Frage A6A: Bitte nennen Sie die Gründe einer vermehrten Kreditablehnung infolge der Umsetzung der WIKR

Filter: Wenn Kreditanträge abgelehnt

	Gesamt	Bank			Umsatz		Mitarbeiter			
		Sparkassen, Landes-banken, Bauspar-kassen	Genossen-schafts-banken	Privat-banken etc.	1 Mrd. Euro bis unter 10 Mrd. Euro	10 Mrd. Euro bis unter 100 Mrd. Euro	Weniger als 100	100 bis unter 500	500 bis unter 1.000	1.000 Mitarbeiter und mehr
Basis (100%)	35	23	7	5	27	8	1	23	6	4
Unsicherheiten in Anwendung der neuen Rechtsvorschriften	*51%*	*52%*	*43%*	*60%*	*63%*	*13%*	*100%*	*57%*	*33%*	*25%*
Mangelnde Kreditwürdigkeit des Verbrauchers	*49%*	*48%*	*57%*	*40%*	*37%*	*88%*	-	*43%*	*67%*	*75%*
Sonstiges	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
weiß nicht/ k.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summe	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*

120.0163.02 Kr/Gö, September 2020

forsa.

Kreditwürdigkeitsprüfung - Banken

Frage A6b: Bei welchem Kreditanlass kam es vermehrt zu Kreditablehnungen?

Filter: Wenn Kreditanträge abgelehnt

	Gesamt	Bank			Umsatz		Mitarbeiter			
		Sparkassen, Landes-banken, Bauspar-kassen	Genossen-schafts-banken	Privat-banken etc.	1 Mrd. Euro bis unter 10 Mrd. Euro	10 Mrd. Euro bis unter 100 Mrd. Euro	Weniger als 100	100 bis unter 500	500 bis unter 1.000	1.000 Mitarbeiter und mehr
Basis (100%)	35	23	7	5	27	8	1	23	6	4
erstmalige Immobiliarkredite	*91%*	*96%*	*71%*	*100%*	*89%*	*100%*	*100%*	*91%*	*83%*	*100%*
Darlehenserhöhungen	*31%*	*30%*	*43%*	*20%*	*33%*	*25%*	-	*35%*	*33%*	*25%*
Prolongationen - Verlängerung des Kreditvertrages	*9%*	*4%*	*14%*	*20%*	*11%*	-	-	*9%*	*17%*	-
Anschluss- oder Umschuldungskredite	*9%*	*9%*	*14%*	-	*7%*	*13%*	-	*4%*	*17%*	*25%*
Sonstiges	*17%*	*22%*	*14%*	-	*19%*	*13%*	-	*13%*	*17%*	*25%*
weiß nicht/ k.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summe	*157%*	*161%*	*157%*	*140%*	*159%*	*150%*	*100%*	*152%*	*167%*	*175%*

120.0163.02 Kr/Gö, September 2020

forsa.

Kreditwürdigkeitsprüfung - Banken

Frage A7: Und gab es einzelne Verbrauchergruppen, die von einer Kreditablehnung besonders betroffen waren?

Filter: Wenn Kreditanträge abgelehnt

	Gesamt	Bank			Umsatz		Mitarbeiter			
		Sparkassen, Landes-banken, Bauspar-kassen	Genossen-schafts-banken	Privat-banken etc.	1 Mrd. Euro bis unter 10 Mrd. Euro	10 Mrd. Euro bis unter 100 Mrd. Euro	Weniger als 100	100 bis unter 500	500 bis unter 1.000	1.000 Mitarbeiter und mehr
Basis (100%)	35	23	7	5	27	8	1	23	6	4
Ja	*63%*	*65%*	*57%*	*60%*	*56%*	*88%*	*100%*	*57%*	*67%*	*100%*
Nein	*37%*	*35%*	*43%*	*40%*	*44%*	*13%*	-	*43%*	*33%*	-
weiß nicht/ k.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summe	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*

120.0163.02 Kr/Gö, September 2020

forsa.

Kreditwürdigkeitsprüfung - Banken

Frage A8: Und welche Verbrauchergruppen waren besonders von einer Kreditablehnung betroffen?

Filter: Wenn Verbrauchergruppen besonders betroffen

	Gesamt	Bank			Umsatz		Mitarbeiter			
		Sparkassen, Landes-banken, Bauspar-kassen	Genossen-schafts-banken	Privat-banken etc.	1 Mrd. Euro bis unter 10 Mrd. Euro	10 Mrd. Euro bis unter 100 Mrd. Euro	Weniger als 100	100 bis unter 500	500 bis unter 1.000	1.000 Mitarbeiter und mehr
Basis (100%)	22	15	4	3	15	7	1	13	4	4
Rentner, Senioren	*91%*	*87%*	*100%*	*100%*	*87%*	*100%*	*100%*	*85%*	*100%*	*100%*
Verbraucher, die ihr Einkommen in einer anderen Währung beziehen (Fremdwährungskredite - z.B. Grenzpendler)	*45%*	*47%*	*25%*	*67%*	*47%*	*43%*	*100%*	*38%*	*50%*	*50%*
befristet Beschäftigte	*41%*	*40%*	*25%*	*67%*	*53%*	*14%*	*100%*	*46%*	*50%*	-
Junge, angehende Familien,	*41%*	*33%*	*25%*	*100%*	*33%*	*57%*	*100%*	*31%*	*50%*	*50%*
Selbständige, Existenzgründer	*18%*	*27%*	-	-	*20%*	*14%*	-	*15%*	*50%*	-
Berufsstarter	*14%*	*13%*	*25%*	-	*7%*	*29%*	-	*8%*	-	*50%*
mit niedrigem Einkommen	*9%*	*13%*	-	-	*7%*	*14%*	-	*8%*	*25%*	-
sonstiges	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
weiß nicht/ k.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summe	*259%*	*260%*	*200%*	*333%*	*253%*	*271%*	*400%*	*231%*	*325%*	*250%*

120.0163.02 Kr/Gö, September 2020

forsa.

Kreditwürdigkeitsprüfung - Banken

Frage A9A: Hat sich die Anzahl der Kreditablehnungen für diese Verbrauchergruppen durch die Nachjustierungsmaßnahmen 2017 und 2018 (z.B. Immo-KWPLV) wieder reduziert?

Filter: Wenn Verbrauchergruppen besonders betroffen

	Gesamt	Bank			Umsatz		Mitarbeiter			
		Sparkassen, Landes-banken, Bauspar-kassen	Genossen-schafts-banken	Privat-banken etc.	1 Mrd. Euro bis unter 10 Mrd. Euro	10 Mrd. Euro bis unter 100 Mrd. Euro	Weniger als 100	100 bis unter 500	500 bis unter 1.000	1.000 Mitarbeiter und mehr
Basis (100%)	22	15	4	3	15	7	1	13	4	4
Ja	*59%*	*53%*	*100%*	*33%*	*53%*	*71%*	-	*54%*	*75%*	*75%*
Nein	*36%*	*40%*	-	*67%*	*40%*	*29%*	*100%*	*38%*	*25%*	*25%*
weiß nicht/ k.A.	*5%*	*7%*	-	-	*7%*	-	-	*8%*	-	-
Summe	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*

120.0163.02 Kr/Gö, September 2020

forsa.

Kreditwürdigkeitsprüfung - Banken

Frage A9B: Und für welche der folgenden Verbrauchergruppen hat sich die Anzahl der Kreditablehnungen infolge der Nachjustierungsmaßnahmen 2017 und 2018 wieder reduziert?

Filter: Wenn Kreditablehnung durch Nachjustierung reduziert

	Gesamt	Bank			Umsatz		Mitarbeiter			
		Sparkassen, Landes-banken, Bauspar-kassen	Genossen-schafts-banken	Privat-banken etc.	1 Mrd. Euro bis unter 10 Mrd. Euro	10 Mrd. Euro bis unter 100 Mrd. Euro	Weniger als 100	100 bis unter 500	500 bis unter 1.000	1.000 Mitarbeiter und mehr
Basis (100%)	13	8	4	1	8	5	-	7	3	3
Rentner, Senioren	*92%*	*88%*	*100%*	*100%*	*88%*	*100%*	-	*100%*	*67%*	*100%*
Junge, angehende Familien,	*23%*	*13%*	*25%*	*100%*	*25%*	*20%*	-	*29%*	*33%*	-
befristet Beschäftigte	*15%*	-	*25%*	*100%*	*25%*	-	-	*29%*	-	-
Selbständige, Existenzgründer	*8%*	*13%*	-	-	*13%*	-	-	-	*33%*	-
Verbraucher, die ihr Einkommen in einer anderen Währung beziehen (Fremdwährungskredite - z.B. Grenzpendler)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
andere	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
weiß nicht/ k.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summe	*138%*	*113%*	*150%*	*300%*	*150%*	*120%*	-	*157%*	*133%*	*100%*

120.0163.02 Kr/Gö, September 2020

forsa.

Kreditwürdigkeitsprüfung - Banken

Frage A10: Hat sich seit Umsetzung der Richtlinie in das nationale Recht am 21.03.2016 bis heute der Prozess der Kredit-Beantragung geändert?

	Gesamt	Bank			Umsatz		Mitarbeiter			
		Sparkassen, Landes-banken, Bauspar-kassen	Genossen-schafts-banken	Privat-banken etc.	1 Mrd. Euro bis unter 10 Mrd. Euro	10 Mrd. Euro bis unter 100 Mrd. Euro	Weniger als 100	100 bis unter 500	500 bis unter 1.000	1.000 Mitarbeiter und mehr
Basis (100%)	100	52	37	11	78	22	4	67	21	7
Ja	*66%*	*69%*	*70%*	*36%*	*71%*	*50%*	*75%*	*69%*	*62%*	*43%*
Nein	*34%*	*31%*	*30%*	*64%*	*29%*	*50%*	*25%*	*31%*	*38%*	*57%*
weiß nicht/ k.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summe	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*

120.0163.02 Kr/Gö, September 2020

forsa.

Kreditwürdigkeitsprüfung - Banken

Frage A11A: Inwiefern hat sich seit Umsetzung der Richtlinie in das nationale Recht am 21.03.2016 bis heute der Prozess der Kreditbeantragung geändert?

Werden als Entscheidungsgrundlage jetzt eher mehr oder eher weniger Informationen abgefragt?

Filter: Wenn Kreditbeantragung verändert

	Gesamt	Bank			Umsatz		Mitarbeiter			
		Sparkassen, Landes-banken, Bauspar-kassen	Genossen-schafts-banken	Privat-banken etc.	1 Mrd. Euro bis unter 10 Mrd. Euro	10 Mrd. Euro bis unter 100 Mrd. Euro	Weniger als 100	100 bis unter 500	500 bis unter 1.000	1.000 Mitarbeiter und mehr
Basis (100%)	66	36	26	4	55	11	3	46	13	3
Mehr	*92%*	*97%*	*85%*	*100%*	*91%*	*100%*	*100%*	*91%*	*92%*	*100%*
weniger	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
unverändert	*8%*	*3%*	*15%*	-	*9%*	-	-	*9%*	*8%*	-
weiß nicht/ k.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summe	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*

120.0163.02 Kr/Gö, September 2020

forsa.

Kreditwürdigkeitsprüfung - Banken

Frage A11B: Inwiefern hat sich seit Umsetzung der Richtlinie in das nationale Recht am 21.03.2016 bis heute der Prozess der Kreditbeantragung geändert?

Hat sich die Bearbeitungszeit eher verlängert oder eher verkürzt?

Filter: Wenn Kreditbeantragung verändert

	Gesamt	Bank			Umsatz		Mitarbeiter			
		Sparkassen, Landes-banken, Bauspar-kassen	Genossen-schafts-banken	Privat-banken etc.	1 Mrd. Euro bis unter 10 Mrd. Euro	10 Mrd. Euro bis unter 100 Mrd. Euro	Weniger als 100	100 bis unter 500	500 bis unter 1.000	1.000 Mitarbeiter und mehr
Basis (100%)	66	36	26	4	55	11	3	46	13	3
verlängert	*80%*	*81%*	*77%*	*100%*	*78%*	*91%*	*100%*	*76%*	*85%*	*100%*
verkürzt	*3%*	*6%*	-	-	*2%*	*9%*	-	*2%*	*8%*	-
unverändert	*15%*	*11%*	*23%*	-	*18%*	-	-	*20%*	*8%*	-
weiß nicht/ k.A.	*2%*	*3%*	-	-	*2%*	-	-	*2%*	-	-
Summe	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*

120.0163.02 Kr/Gö, September 2020

forsa.

Kreditwürdigkeitsprüfung - Banken

Frage A11C: Inwiefern hat sich seit Umsetzung der Richtlinie in das nationale Recht am 21.03.2016 bis heute der Prozess der Kreditbeantragung geändert?

Ist die Prognose-Berechnung jetzt eher aufwändiger oder ist sie eher erleichtert worden?

Filter: Wenn Kreditbeantragung verändert

	Gesamt	Bank			Umsatz		Mitarbeiter			
		Sparkassen, Landes-banken, Bauspar-kassen	Genossen-schafts-banken	Privat-banken etc.	1 Mrd. Euro bis unter 10 Mrd. Euro	10 Mrd. Euro bis unter 100 Mrd. Euro	Weniger als 100	100 bis unter 500	500 bis unter 1.000	1.000 Mitarbeiter und mehr
Basis (100%)	66	36	26	4	55	11	3	46	13	3
aufwändiger	*79%*	*83%*	*77%*	*50%*	*78%*	*82%*	*67%*	*80%*	*77%*	*67%*
erleichtert	*3%*	*3%*	-	*25%*	*4%*	-	*33%*	-	*8%*	-
unverändert	*14%*	*11%*	*19%*	-	*15%*	*9%*	-	*17%*	*8%*	-
weiß nicht/ k.A.	*5%*	*3%*	*4%*	*25%*	*4%*	*9%*	-	*2%*	*8%*	*33%*
Summe	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*

120.0163.02 Kr/Gö, September 2020

forsa.

Kreditwürdigkeitsprüfung - Banken

Frage A11D:Inwiefern hat sich seit Umsetzung der Richtlinie in das nationale Recht am 21.03.2016 bis heute der Prozess der Kreditbeantragung geändert?

Wurde der Einsatz der IT eher verstärkt oder eher geringer?

Filter: Wenn Kreditbeantragung verändert

	Gesamt	Bank			Umsatz		Mitarbeiter			
		Sparkassen, Landes-banken, Bauspar-kassen	Genossen-schafts-banken	Privat-banken etc.	1 Mrd. Euro bis unter 10 Mrd. Euro	10 Mrd. Euro bis unter 100 Mrd. Euro	Weniger als 100	100 bis unter 500	500 bis unter 1.000	1.000 Mitarbeiter und mehr
Basis (100%)	66	36	26	4	55	11	3	46	13	3
verstärkt	*91%*	*97%*	*88%*	*50%*	*91%*	*91%*	*67%*	*93%*	*92%*	*67%*
geringer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
weiß nicht/ k.A.	*9%*	*3%*	*12%*	*50%*	*9%*	*9%*	*33%*	*7%*	*8%*	*33%*
Summe	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*

120.0163.02 Kr/Gö, September 2020

forsa.

Kreditwürdigkeitsprüfung - Banken

Frage A11E: Inwiefern hat sich seit Umsetzung der Richtlinie in das nationale Recht am 21.03.2016 bis heute der Prozess der Kreditbeantragung geändert?

Ist die Dokumentation des Prozesses jetzt eher intensiver geworden oder muss weniger dokumentiert werden?

Filter: Wenn Kreditbeantragung verändert

	Gesamt	Bank			Umsatz		Mitarbeiter			
		Sparkassen, Landes-banken, Bauspar-kassen	Genossen-schafts-banken	Privat-banken etc.	1 Mrd. Euro bis unter 10 Mrd. Euro	10 Mrd. Euro bis unter 100 Mrd. Euro	Weniger als 100	100 bis unter 500	500 bis unter 1.000	1.000 Mitarbeiter und mehr
Basis (100%)	66	36	26	4	55	11	3	46	13	3
intensiver	*98%*	*97%*	*100%*	*100%*	*100%*	*91%*	*100%*	*100%*	*92%*	*100%*
weniger	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
unverändert	*2%*	*3%*	-	-	-	*9%*	-	-	*8%*	-
weiß nicht/ k.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summe	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*

120.0163.02 Kr/Gö, September 2020

forsa.

Kreditwürdigkeitsprüfung - Banken

Frage A12: Was hat sich sonst noch im Prozess der Kreditbeantragung durch die Regulierungsmaßnahmen geändert?

Filter: Wenn Kreditbeantragung verändert

	Gesamt	Bank			Umsatz		Mitarbeiter			
		Sparkassen, Landes-banken, Bauspar-kassen	Genossen-schafts-banken	Privat-banken etc.	1 Mrd. Euro bis unter 10 Mrd. Euro	10 Mrd. Euro bis unter 100 Mrd. Euro	Weniger als 100	100 bis unter 500	500 bis unter 1.000	1.000 Mitarbeiter und mehr
Basis (100%)	66	36	26	4	55	11	3	46	13	3
Aufwändigere Prognose, Einbindung künftiger Ereignisse (Renteneintritt etc.)	*30%*	*36%*	*19%*	*50%*	*27%*	*45%*	*67%*	*24%*	*54%*	-
Mehr Bürokratie, stärker formalisiert	*21%*	*31%*	*12%*	-	*20%*	*27%*	-	*17%*	*31%*	*33%*
Höherer Dokumentationsaufwand	*17%*	*6%*	*27%*	*50%*	*16%*	*18%*	*33%*	*17%*	*8%*	*33%*
Kunde muss mehr von sich preisgeben, mehr Unterlagen/ Nachweise erforderlich	*15%*	*19%*	*8%*	*25%*	*11%*	*36%*	-	*13%*	*31%*	-
Höherer Erklärungs-/ Beratungsbedarf	*14%*	*17%*	*12%*	-	*16%*	-	-	*20%*	-	-
Kunde häufig überfordert von Anforderungen/Informationen	*12%*	*3%*	*27%*	-	*15%*	-	-	*17%*	-	-
Unsicherheiten/Unklarheiten in der Umsetzung	*8%*	*8%*	*4%*	*25%*	*9%*	-	-	*9%*	*8%*	-
EDV-Aufwand	*6%*	*3%*	*12%*	-	*5%*	*9%*	-	*7%*	*8%*	-
Längere Bearbeitungszeit	*5%*	*6%*	*4%*	-	*5%*	-	-	*7%*	-	-
sonstiges	*3%*	*3%*	*4%*	-	*4%*	-	-	*2%*	*8%*	-
weiß nicht/ k.A.	*18%*	*14%*	*27%*	-	*18%*	*18%*	*33%*	*17%*	*15%*	*33%*
Summe	*148%*	*144%*	*154%*	*150%*	*147%*	*155%*	*133%*	*150%*	*162%*	*100%*

120.0163.02 Kr/Gö, September 2020

forsa.

Kreditwürdigkeitsprüfung - Banken

Frage A13A: Hat sich der Aufwand für die Bearbeitung des Kreditantrages dadurch für Sie verändert? Hat sich der Aufwand für Sie eher verringert - eher erhöht oder ist er gleich geblieben?

	Gesamt	Bank			Umsatz		Mitarbeiter			
		Sparkassen, Landes-banken, Bauspar-kassen	Genossen-schafts-banken	Privat-banken etc.	1 Mrd. Euro bis unter 10 Mrd. Euro	10 Mrd. Euro bis unter 100 Mrd. Euro	Weniger als 100	100 bis unter 500	500 bis unter 1.000	1.000 Mitarbeiter und mehr
Basis (100%)	100	52	37	11	78	22	4	67	21	7
Der Aufwand hat sich verringert.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Der Aufwand ist gleich geblieben.	*1%*	-	*3%*	-	*1%*	-	-	*1%*	-	-
Der Aufwand hat sich erhöht.	*65%*	*69%*	*68%*	*36%*	*69%*	*50%*	*75%*	*67%*	*62%*	*43%*
Nichts davon	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
weiß nicht/ k.A.	*34%*	*31%*	*30%*	*64%*	*29%*	*50%*	*25%*	*31%*	*38%*	*57%*
Summe	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*

120.0163.02 Kr/Gö, September 2020

forsa.

Kreditwürdigkeitsprüfung - Banken

Frage A13B: Und in welcher Hinsicht hat sich der Aufwand für die Bearbeitung des Kreditantrages erhöht?

Filter: Wenn Aufwand erhöht

	Gesamt	Bank			Umsatz		Mitarbeiter			
		Sparkassen, Landes-banken, Bauspar-kassen	Genossen-schafts-banken	Privat-banken etc.	1 Mrd. Euro bis unter 10 Mrd. Euro	10 Mrd. Euro bis unter 100 Mrd. Euro	Weniger als 100	100 bis unter 500	500 bis unter 1.000	1.000 Mitarbeiter und mehr
Basis (100%)	65	36	25	4	54	11	3	45	13	3
höherer Zeitaufwand	*98%*	*100%*	*96%*	*100%*	*98%*	*100%*	*100%*	*98%*	*100%*	*100%*
höherer Personalaufwand	*58%*	*53%*	*64%*	*75%*	*57%*	*64%*	*67%*	*56%*	*62%*	*67%*
höhere Kosten, z. B. durch externe Dienstleister, Immobiliensachverständige	*62%*	*58%*	*68%*	*50%*	*63%*	*55%*	*67%*	*60%*	*62%*	*67%*
Sonstiges	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
weiß nicht/ k.A.	*2%*	-	*4%*	-	*2%*	-	-	*2%*	-	-
Summe	*220%*	*211%*	*232%*	*225%*	*220%*	*218%*	*233%*	*216%*	*223%*	*233%*

120.0163.02 Kr/Gö, September 2020

forsa.

Kreditwürdigkeitsprüfung - Banken

Frage B1A: Welche Informationen fragen Sie bei der Kreditwürdigkeitsprüfung bezogen auf den/die Kreditnehmer/-in bzw. den Haushalt ab?

	Gesamt	Bank			Umsatz		Mitarbeiter			
		Sparkassen, Landes-banken, Bauspar-kassen	Genossen-schafts-banken	Privat-banken etc.	1 Mrd. Euro bis unter 10 Mrd. Euro	10 Mrd. Euro bis unter 100 Mrd. Euro	Weniger als 100	100 bis unter 500	500 bis unter 1.000	1.000 Mitarbeiter und mehr
Basis (100%)	100	52	37	11	78	22	4	67	21	7
regelmäßige Ausgaben	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
Schulden bzw. sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
Einkommen	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
künftige Ereignisse oder Veränderungen in der Lebenssituation des Kreditnehmers	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
Ersparnisse und andere Vermögenswerte	*99%*	*98%*	*100%*	*100%*	*100%*	*95%*	*100%*	*100%*	*95%*	*100%*
Mieteinnahmen	*99%*	*100%*	*100%*	*91%*	*100%*	*95%*	*100%*	*100%*	*100%*	*86%*
nichts davon	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
weiß nicht/ k.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summe	*598%*	*598%*	*600%*	*591%*	*600%*	*591%*	*600%*	*600%*	*595%*	*586%*

120.0163.02 Kr/Gö, September 2020

forsa.

Kreditwürdigkeitsprüfung - Banken

Frage B1B: Einmal insgesamt gesehen: Über welchen Zeitraum fragen Sie diese eben genannten Informationen - wie z. B. das Einkommen - für die Kreditwürdigkeitsprüfung ab? Alle Informationen dazu aus ...

	Gesamt	Bank			Umsatz		Mitarbeiter			
		Sparkassen, Landes-banken, Bauspar-kassen	Genossen-schafts-banken	Privat-banken etc.	1 Mrd. Euro bis unter 10 Mrd. Euro	10 Mrd. Euro bis unter 100 Mrd. Euro	Weniger als 100	100 bis unter 500	500 bis unter 1.000	1.000 Mitarbeiter und mehr
Basis (100%)	100	52	37	11	78	22	4	67	21	7
den letzten 3 Monaten	*45%*	*58%*	*35%*	*18%*	*46%*	*41%*	-	*45%*	*62%*	*14%*
den letzten 6 Monaten	*12%*	*10%*	*16%*	*9%*	*13%*	*9%*	*25%*	*10%*	*10%*	*29%*
den letzten 9 Monaten	*3%*	*2%*	*5%*	-	*3%*	*5%*	*25%*	*1%*	-	*14%*
den letzten 12 Monaten (1 Jahr)	*26%*	*19%*	*30%*	*45%*	*26%*	*27%*	*25%*	*30%*	*14%*	*29%*
den letzten 24 Monaten (2 Jahre)	*7%*	*6%*	*11%*	-	*6%*	*9%*	-	*7%*	*10%*	-
den letzten 36 Monaten (3 Jahre)	*7%*	*6%*	*3%*	*27%*	*6%*	*9%*	*25%*	*6%*	*5%*	*14%*
weiß nicht/ k.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summe	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*

120.0163.02 Kr/Gö, September 2020

forsa.

Kreditwürdigkeitsprüfung - Banken

Frage B1C: Und welche künftigen Ereignisse bzw. Veränderungen in der Lebenssituation des Kreditnehmers werden bei Ihrer Kreditwürdigkeitsprüfung berücksichtigt?

Filter: Wenn künftige Ereignisse bei Kreditwürdigkeitsprüfung berücksichtigt werden

	Gesamt	Bank			Umsatz		Mitarbeiter			
		Sparkassen, Landes-banken, Bauspar-kassen	Genossen-schafts-banken	Privat-banken etc.	1 Mrd. Euro bis unter 10 Mrd. Euro	10 Mrd. Euro bis unter 100 Mrd. Euro	Weniger als 100	100 bis unter 500	500 bis unter 1.000	1.000 Mitarbeiter und mehr
Basis (100%)	100	52	37	11	78	22	4	67	21	7
Vorruhestand, Ruhestand	*92%*	*94%*	*89%*	*91%*	*94%*	*86%*	*75%*	*94%*	*90%*	*86%*
Dauer der Elternzeit	*88%*	*90%*	*86%*	*82%*	*90%*	*82%*	*75%*	*90%*	*90%*	*71%*
Wechsel von Teilzeit in Vollzeit oder umgekehrt von Vollzeit in Teilzeit	*79%*	*73%*	*81%*	*100%*	*77%*	*86%*	*75%*	*76%*	*86%*	*100%*
Familiengründung	*76%*	*69%*	*86%*	*73%*	*77%*	*73%*	*75%*	*79%*	*62%*	*86%*
Pflege Angehöriger	*40%*	*35%*	*49%*	*36%*	*38%*	*45%*	*25%*	*43%*	*38%*	*29%*
Zuteilung eines Sparvertrags, Erbe	*40%*	*48%*	*27%*	*45%*	*41%*	*36%*	*75%*	*40%*	*29%*	*43%*
Sabbatical	*34%*	*40%*	*30%*	*18%*	*33%*	*36%*	*25%*	*33%*	*48%*	*14%*
Gehaltserhöhung	*27%*	*33%*	*24%*	*9%*	*26%*	*32%*	*25%*	*27%*	*29%*	*29%*
Sonstiges	*3%*	*4%*	*3%*	-	*1%*	*9%*	-	*1%*	*10%*	-
weiß nicht/ k.A.	*5%*	*4%*	*8%*	-	*4%*	*9%*	*25%*	*3%*	*10%*	-
Summe	*484%*	*490%*	*484%*	*455%*	*481%*	*495%*	*475%*	*487%*	*490%*	*457%*

120.0163.02 Kr/Gö, September 2020

forsa.

Kreditwürdigkeitsprüfung - Banken

Frage B2A: Die Kreditwürdigkeitsprüfung umfasst eine Prognose, dass der Verbraucher den Verbindlichkeiten während der gesamten Vertragslaufzeit wird nachkommen können. Sofern Sie vor Schwierigkeiten bei dieser Prognose stehen, welche sind das?

	Gesamt	Bank			Umsatz		Mitarbeiter			
		Sparkassen, Landes-banken, Bauspar-kassen	Genossen-schafts-banken	Privat-banken etc.	1 Mrd. Euro bis unter 10 Mrd. Euro	10 Mrd. Euro bis unter 100 Mrd. Euro	Weniger als 100	100 bis unter 500	500 bis unter 1.000	1.000 Mitarbeiter und mehr
Basis (100%)	100	52	37	11	78	22	4	67	21	7
Es bestehen keine Schwierigkeiten	*21%*	*15%*	*30%*	*18%*	*24%*	*9%*	*25%*	*22%*	*10%*	*29%*
Es gibt Schwierigkeiten bei der Prognose. Diese beziehen sich auf:	*79%*	*85%*	*70%*	*82%*	*76%*	*91%*	*75%*	*78%*	*90%*	*71%*
Zukünftige Einkommensentwicklung bei Renteneintritt	*40%*	*44%*	*30%*	*55%*	*41%*	*36%*	*50%*	*42%*	*38%*	*29%*
Zukünftige Einkommensentwicklung bei Familiengründung/Elternzeit	*25%*	*31%*	*24%*	-	*23%*	*32%*	*25%*	*21%*	*48%*	-
Zukünftige Einkommensentwicklung bei Berufsstarter/befristeter Beschäftigung/Selbständige	*15%*	*12%*	*16%*	*27%*	*13%*	*23%*	-	*15%*	*14%*	*29%*
Zukünftige Einkommensentwicklung aus sonstigen, persönlichen Gründen (Krankheit, Trennung/ Scheidung u.ä.)	*15%*	*13%*	*22%*	-	*14%*	*18%*	-	*13%*	*24%*	*14%*
Zukünftige Einkommensentwicklung bei Arbeitsplatzverlust	*13%*	*13%*	*14%*	*9%*	*13%*	*14%*	-	*15%*	*10%*	*14%*
Zinsänderungen nach der Festschreibungsphase, Zinsänderungsrisiko	*12%*	*21%*	*3%*	-	*12%*	*14%*	*25%*	*10%*	*14%*	*14%*
Zwischenzeitliche Unterdeckung allgemein wg. künftiger Ereignisse	*9%*	*10%*	*8%*	*9%*	*9%*	*9%*	-	*10%*	*10%*	-
Fehlende/unvollständige Unterlagen/Wissen des Kreditnehmers	*4%*	*4%*	*5%*	-	*5%*	-	-	*6%*	-	-
Familienverhältnisse (Mehrgenerationenhaus, GbR)	*1%*	-	*3%*	-	-	*5%*	-	-	*5%*	-
Unverständnis/Unwissenheit der Kunden	*1%*	*2%*	-	-	-	*5%*	-	-	*5%*	-
Renovierungsbedarf der Immobilie	*1%*	-	*3%*	-	*1%*	-	-	*1%*	-	-
sonstiges	*3%*	*2%*	*3%*	*9%*	*1%*	*9%*	-	*1%*	*5%*	*14%*
weiß nicht/ k.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summe	*160%*	*167%*	*159%*	*127%*	*156%*	*173%*	*125%*	*158%*	*181%*	*143%*

120.0163.02 Kr/Gö, September 2020

forsa.

Kreditwürdigkeitsprüfung - Banken

Frage B2B: Worin könnte eine Lösung für diese genannten Schwierigkeiten bestehen?

Filter: Wenn Schwierigkeiten bei Prognose bestehen

	Gesamt	Bank			Umsatz		Mitarbeiter			
		Sparkassen, Landes-banken, Bauspar-kassen	Genossen-schafts-banken	Privat-banken etc.	1 Mrd. Euro bis unter 10 Mrd. Euro	10 Mrd. Euro bis unter 100 Mrd. Euro	Weniger als 100	100 bis unter 500	500 bis unter 1.000	1.000 Mitarbeiter und mehr
Basis (100%)	79	44	26	9	59	20	3	52	19	5
Größere Beurteilungsspielräume für Prognosen	*16%*	*18%*	*15%*	*11%*	*19%*	*10%*	-	*21%*	*5%*	*20%*
Einzelfallentscheidungen	*9%*	*9%*	*4%*	*22%*	*10%*	*5%*	-	*12%*	*5%*	-
Rechtliche Konkretisierung (durch Gesetz, Rechtsprechung)	*9%*	*5%*	*12%*	*22%*	*10%*	*5%*	*33%*	*8%*	*11%*	-
Mit Kundensprechen, erläutern	*8%*	*7%*	*8%*	*11%*	*7%*	*10%*	-	*8%*	*11%*	-
Einbeziehung von Vermögenswerten	*8%*	*5%*	*12%*	*11%*	*8%*	*5%*	-	*10%*	*5%*	-
Dokumentationserleichterungen, weniger Informationsflut	*6%*	*9%*	*4%*	-	*5%*	*10%*	-	*4%*	*16%*	-
Ratenanpassungen möglich machen über alle Lebensphasen	*5%*	*7%*	*4%*	-	*3%*	*10%*	-	*4%*	*5%*	*20%*
Unerwartete Risiken absichern	*4%*	*5%*	*4%*	-	*2%*	*10%*	-	*2%*	*11%*	-
Einheitliche Vorgabe für Warnzins	*4%*	*7%*	-	-	*5%*	-	-	*4%*	*5%*	-
Keine Lösungen ersichtlich	*15%*	*18%*	*15%*	-	*17%*	*10%*	-	*15%*	*21%*	-
sonstiges	*13%*	*11%*	*15%*	*11%*	*14%*	*10%*	*33%*	*13%*	-	*40%*
weiß nicht/ k.A.	*18%*	*18%*	*15%*	*22%*	*15%*	*25%*	*33%*	*17%*	*16%*	*20%*
Summe	*114%*	*118%*	*108%*	*111%*	*115%*	*110%*	*100%*	*117%*	*111%*	*100%*

120.0163.02 Kr/Gö, September 2020

forsa.

Kreditwürdigkeitsprüfung - Banken

Frage B3: Macht es einen Unterschied für die Kreditwürdigkeitsprüfung, ob der Kreditnehmer bekannt ist - z. B. weil er bereits eine andere Vertragsbeziehung zu Ihrem Hause hat wie z. B. ein Girokonto?

	Gesamt	Bank			Umsatz		Mitarbeiter			
		Sparkassen, Landes-banken, Bauspar-kassen	Genossen-schafts-banken	Privat-banken etc.	1 Mrd. Euro bis unter 10 Mrd. Euro	10 Mrd. Euro bis unter 100 Mrd. Euro	Weniger als 100	100 bis unter 500	500 bis unter 1.000	1.000 Mitarbeiter und mehr
Basis (100%)	100	52	37	11	78	22	4	67	21	7
Ja	*57%*	*62%*	*54%*	*45%*	*56%*	*59%*	*75%*	*54%*	*57%*	*71%*
Nein	*43%*	*38%*	*46%*	*55%*	*44%*	*41%*	*25%*	*46%*	*43%*	*29%*
weiß nicht/ k.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summe	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*

120.0163.02 Kr/Gö, September 2020

forsa.

Kreditwürdigkeitsprüfung - Banken

Frage B4A: Nutzen Sie für die Kreditwürdigkeitsprüfung standardisierte Verfahren nach § 2 Abs. 3 der Immobiliar-Kreditwürdigkeitsprüfungs-Leitlinien-Verordnung (ImmoKWPLV)?

	Gesamt	Bank			Umsatz		Mitarbeiter			
		Sparkassen, Landes-banken, Bauspar-kassen	Genossen-schafts-banken	Privat-banken etc.	1 Mrd. Euro bis unter 10 Mrd. Euro	10 Mrd. Euro bis unter 100 Mrd. Euro	Weniger als 100	100 bis unter 500	500 bis unter 1.000	1.000 Mitarbeiter und mehr
Basis (100%)	100	52	37	11	78	22	4	67	21	7
Ja	*71%*	*77%*	*76%*	*27%*	*71%*	*73%*	*75%*	*69%*	*86%*	*57%*
Nein	*23%*	*17%*	*19%*	*64%*	*24%*	*18%*	*25%*	*25%*	*10%*	*29%*
weiß nicht/ k.A.	*6%*	*6%*	*5%*	*9%*	*5%*	*9%*	-	*6%*	*5%*	*14%*
Summe	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*

120.0163.02 Kr/Gö, September 2020

forsa.

Kreditwürdigkeitsprüfung - Banken

Frage B4B: Und was nutzen Sie da an Standardisierungen?

Filter: Wenn standardisierte Verfahren genutzt

	Gesamt	Bank			Umsatz		Mitarbeiter			
		Sparkassen, Landes-banken, Bauspar-kassen	Genossen-schafts-banken	Privat-banken etc.	1 Mrd. Euro bis unter 10 Mrd. Euro	10 Mrd. Euro bis unter 100 Mrd. Euro	Weniger als 100	100 bis unter 500	500 bis unter 1.000	1.000 Mitarbeiter und mehr
Basis (100%)	71	40	28	3	55	16	3	46	18	4
kein negativer Schufa-Eintrag	*90%*	*90%*	*89%*	*100%*	*87%*	*100%*	*33%*	*93%*	*89%*	*100%*
maximale Schuldendienstquote	*52%*	*50%*	*54%*	*67%*	*47%*	*69%*	*33%*	*50%*	*56%*	*75%*
Limit für das Verhältnis von Einkommen zu Gesamtkreditverpflichtung	*49%*	*50%*	*46%*	*67%*	*47%*	*56%*	*67%*	*46%*	*56%*	*50%*
Limit für das Verhältnis von Kredithöhe zu Einkommen	*39%*	*40%*	*39%*	*33%*	*36%*	*50%*	*67%*	*35%*	*44%*	*50%*
Haushaltsrechnung	*3%*	*3%*	*4%*	-	*4%*	-	-	*4%*	-	-
Sonstiges	*3%*	*3%*	-	*33%*	*4%*	-	-	*4%*	-	-
weiß nicht/ k.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summe	*237%*	*235%*	*232%*	*300%*	*225%*	*275%*	*200%*	*233%*	*244%*	*275%*

120.0163.02 Kr/Gö, September 2020

forsa.

Kreditwürdigkeitsprüfung - Banken

Frage B5A: Wechseln Sie im Einzelfall von dem standardisierten Verfahren auf eine Einzelfallbetrachtung?

Filter: Wenn standardisierte Verfahren genutzt

	Gesamt	Bank			Umsatz		Mitarbeiter			
		Sparkassen, Landes-banken, Bauspar-kassen	Genossen-schafts-banken	Privat-banken etc.	1 Mrd. Euro bis unter 10 Mrd. Euro	10 Mrd. Euro bis unter 100 Mrd. Euro	Weniger als 100	100 bis unter 500	500 bis unter 1.000	1.000 Mitarbeiter und mehr
Basis (100%)	71	40	28	3	55	16	3	46	18	4
Ja	*76%*	*83%*	*68%*	*67%*	*76%*	*75%*	*33%*	*76%*	*83%*	*75%*
Nein	*24%*	*18%*	*32%*	*33%*	*24%*	*25%*	*67%*	*24%*	*17%*	*25%*
weiß nicht/ k.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summe	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*

120.0163.02 Kr/Gö, September 2020

forsa.

Kreditwürdigkeitsprüfung - Banken

Frage B5B: Und wann wechseln Sie auf eine Einzelbetrachtung?

Filter: Wenn Einzelfallbetrachtung genutzt

	Gesamt	Bank			Umsatz		Mitarbeiter			
		Sparkassen, Landes-banken, Bauspar-kassen	Genossen-schafts-banken	Privat-banken etc.	1 Mrd. Euro bis unter 10 Mrd. Euro	10 Mrd. Euro bis unter 100 Mrd. Euro	Weniger als 100	100 bis unter 500	500 bis unter 1.000	1.000 Mitarbeiter und mehr
Basis (100%)	54	33	19	2	42	12	1	35	15	3
wenn besondere künftige Ereignisse oder Veränderungen der Lebenssituation absehbar sind	*91%*	*91%*	*89%*	*100%*	*88%*	*100%*	*100%*	*86%*	*100%*	*100%*
wenn die Kreditvergabekriterien von dem/der Kreditnehmer/-in nur knapp erfüllt werden	*74%*	*79%*	*63%*	*100%*	*74%*	*75%*	*100%*	*71%*	*80%*	*67%*
wenn der/die Kreditnehmer/-in bekannt ist, z. B. über Girokonto, Sparbuch etc.	*50%*	*58%*	*42%*	-	*45%*	*67%*	*100%*	*46%*	*53%*	*67%*
wenn der Darlehensbetrag über einen konkreten Grenzwert liegt (z.B. oberhalb der Kleindarlehensgrenze von 400.000 Euro)	*39%*	*45%*	*32%*	-	*38%*	*42%*	-	*40%*	*40%*	*33%*
Sonstiges	*6%*	*6%*	*5%*	-	*2%*	*17%*	-	*3%*	*7%*	*33%*
weiß nicht/ k.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summe	*259%*	*279%*	*232%*	*200%*	*248%*	*300%*	*300%*	*246%*	*280%*	*300%*

120.0163.02 Kr/Gö, September 2020

forsa.

Kreditwürdigkeitsprüfung - Banken

Frage B6A: Es gibt ja die Möglichkeit einer erleichterten Kreditwürdigkeitsprüfung für echte Abschnittsfinanzierungen und für Umschuldungskredite bei demselben Kreditgeber sowie für Darlehenserhöhungen unter 10% des Darlehensbetrages im Sinne des BGB.
Wenden Sie diese erleichterte Prüfung immer an, wenn diese Bedingungen vorliegen?

	Gesamt	Bank			Umsatz		Mitarbeiter			
		Sparkassen, Landes-banken, Bauspar-kassen	Genossen-schafts-banken	Privat-banken etc.	1 Mrd. Euro bis unter 10 Mrd. Euro	10 Mrd. Euro bis unter 100 Mrd. Euro	Weniger als 100	100 bis unter 500	500 bis unter 1.000	1.000 Mitarbeiter und mehr
Basis (100%)	100	52	37	11	78	22	4	67	21	7
Ja	*40%*	*38%*	*46%*	*27%*	*41%*	*36%*	*50%*	*42%*	*33%*	*43%*
Nein	*59%*	*60%*	*54%*	*73%*	*58%*	*64%*	*50%*	*57%*	*67%*	*57%*
weiß nicht/ k.A.	*1%*	*2%*	-	-	*1%*	-	-	*1%*	-	-
Summe	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*

120.0163.02 Kr/Gö, September 2020

forsa.

Kreditwürdigkeitsprüfung - Banken

Frage B6B: Und warum wenden Sie diese erleichterte Kreditwürdigkeitsprüfung nicht an?

Filter: Wenn erleichterte Prüfung nicht angewandt wird

	Gesamt	Bank			Umsatz		Mitarbeiter			
		Sparkassen, Landes-banken, Bauspar-kassen	Genossen-schafts-banken	Privat-banken etc.	1 Mrd. Euro bis unter 10 Mrd. Euro	10 Mrd. Euro bis unter 100 Mrd. Euro	Weniger als 100	100 bis unter 500	500 bis unter 1.000	1.000 Mitarbeiter und mehr
Basis (100%)	59	31	20	8	45	14	2	38	14	4
Weil echte Abschnittsfinanzierungen keine Rolle in Ihrer Bankpraxis spielen.	*51%*	*58%*	*30%*	*75%*	*51%*	*50%*	*50%*	*47%*	*64%*	*25%*
Weil Darlehenserhöhungen unter 10% keine Rolle in Ihrer Bankpraxis spielen.	*49%*	*55%*	*45%*	*38%*	*51%*	*43%*	*100%*	*47%*	*57%*	-
Weil Umschuldungskredite keine Rolle in Ihrer Bankpraxis spielen.	*22%*	*23%*	*20%*	*25%*	*20%*	*29%*	-	*24%*	*29%*	-
Vorsichtige Kreditvergabe	*12%*	*6%*	*25%*	-	*16%*	-	-	*16%*	*7%*	-
Einheitliches Verfahren für Bankorganisation	*8%*	*16%*	-	-	*7%*	*14%*	-	*8%*	*7%*	*25%*
Weil Umschuldungskredite innerhalb der Institutsgruppe vergeben werden und damit durch einen 'anderen Kreditgeber'.	*8%*	*6%*	*10%*	*13%*	*11%*	-	-	*13%*	-	-
Sonstiges	*3%*	*3%*	*5%*	-	*2%*	*7%*	-	*3%*	*7%*	-
weiß nicht/ k.A.	*7%*	*3%*	*10%*	*13%*	*2%*	*21%*	-	*3%*	*7%*	*50%*
Summe	*161%*	*171%*	*145%*	*163%*	*160%*	*164%*	*150%*	*161%*	*179%*	*100%*

120.0163.02 Kr/Gö, September 2020

forsa.

Kreditwürdigkeitsprüfung - Banken

Frage B7: Wie unterscheidet sich die erleichterte Kreditwürdigkeitsprüfung für echte Abschnittsfinanzierungen, für Darlehenserhöhungen unter 10% und für Umschuldungen im Vergleich zur sonstigen ‘normalen’ Kreditwürdigkeitsprüfung?

Filter: Wenn erleichterte Prüfung angewandt wird

	Gesamt	Bank			Umsatz		Mitarbeiter			
		Sparkassen, Landes-banken, Bauspar-kassen	Genossen-schafts-banken	Privat-banken etc.	1 Mrd. Euro bis unter 10 Mrd. Euro	10 Mrd. Euro bis unter 100 Mrd. Euro	Weniger als 100	100 bis unter 500	500 bis unter 1.000	1.000 Mitarbeiter und mehr
Basis (100%)	40	20	17	3	32	8	2	28	7	3
die Dokumentation ist weniger aufwändig	*93%*	*95%*	*88%*	*100%*	*91%*	*100%*	*100%*	*89%*	*100%*	*100%*
es werden weniger Informationen abgefragt	*90%*	*80%*	*100%*	*100%*	*91%*	*88%*	*100%*	*93%*	*71%*	*100%*
Sonstiges	*3%*	*5%*	-	-	*3%*	-	-	-	*14%*	-
weiß nicht/ k.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summe	*185%*	*180%*	*188%*	*200%*	*184%*	*188%*	*200%*	*182%*	*186%*	*200%*

120.0163.02 Kr/Gö, September 2020

forsa.

Kreditwürdigkeitsprüfung - Banken

Frage B8A: Berücksichtigen Sie bei der Kreditwürdigkeitsprüfung nach der Immobiliar-Kreditwürdigkeitsprüfungs-Leitlinien-Verordnung etwaige Wertsteigerungen der Immobilie?

	Gesamt	Bank			Umsatz		Mitarbeiter			
		Sparkassen, Landes-banken, Bauspar-kassen	Genossen-schafts-banken	Privat-banken etc.	1 Mrd. Euro bis unter 10 Mrd. Euro	10 Mrd. Euro bis unter 100 Mrd. Euro	Weniger als 100	100 bis unter 500	500 bis unter 1.000	1.000 Mitarbeiter und mehr
Basis (100%)	100	52	37	11	78	22	4	67	21	7
Ja, für den Neubau	*12%*	*10%*	*14%*	*18%*	*13%*	*9%*	-	*15%*	*5%*	*14%*
Ja, für den Ausbau bzw. für Modernisierungen	*29%*	*25%*	*32%*	*36%*	*28%*	*32%*	*25%*	*30%*	*24%*	*43%*
Ja, für Renovierungen bzw. für Instandhaltungsmaßnahmen	*24%*	*25%*	*27%*	*9%*	*24%*	*23%*	-	*28%*	*14%*	*29%*
Nein	*66%*	*67%*	*65%*	*64%*	*65%*	*68%*	*75%*	*63%*	*76%*	*57%*
weiß nicht/ k.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summe	*131%*	*127%*	*138%*	*127%*	*131%*	*132%*	*100%*	*136%*	*119%*	*143%*

120.0163.02 Kr/Gö, September 2020

forsa.

Kreditwürdigkeitsprüfung - Banken

Frage B8B: Wie berücksichtigen Sie diese Wertsteigerungen in der KWP?

Filter: Berücksichtigung etwaiger Wertsteigerungen

	Gesamt	Bank			Umsatz		Mitarbeiter			
		Sparkassen, Landes-banken, Bauspar-kassen	Genossen-schafts-banken	Privat-banken etc.	1 Mrd. Euro bis unter 10 Mrd. Euro	10 Mrd. Euro bis unter 100 Mrd. Euro	Weniger als 100	100 bis unter 500	500 bis unter 1.000	1.000 Mitarbeiter und mehr
Basis (100%)	34	17	13	4	27	7	1	25	5	3
Als Ausgleich für schwankendes Einkommen	*24%*	*12%*	*46%*	-	*30%*	-	*100%*	*28%*	-	-
Als Ausgleich für geringes Einkommen	*9%*	*6%*	*8%*	*25%*	*11%*	-	-	*12%*	-	-
Vermögen	*29%*	*47%*	*8%*	*25%*	*22%*	*57%*	-	*24%*	*60%*	*33%*
Sicherheitenwert	*12%*	*12%*	*8%*	*25%*	*11%*	*14%*	-	*8%*	*20%*	*33%*
Entscheidungsgrundlage für Konditionen	*6%*	*12%*	-	-	*7%*	-	-	*8%*	-	-
kein Ausgleich, keine Relevanz	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
sonstiges	*9%*	*6%*	*8%*	*25%*	*7%*	*14%*	-	*8%*	*20%*	-
weiß nicht/ k.A.	*12%*	*6%*	*23%*	-	*11%*	*14%*	-	*12%*	-	*33%*
Summe	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*

120.0163.02 Kr/Gö, September 2020

forsa.

Kreditwürdigkeitsprüfung - Banken

Frage B9: Wie gewährleisten Sie, dass die Immobilie anhand zuverlässiger Standards, professionell und objektiv bewertet wird, wenn es sich um ein Klein-Darlehen unterhalb von 400.000 Euro handelt - im Sinne der Beleihungs-Wertermittlungs-Verordnung?

	Gesamt	Bank			Umsatz		Mitarbeiter			
		Sparkassen, Landes-banken, Bauspar-kassen	Genossen-schafts-banken	Privat-banken etc.	1 Mrd. Euro bis unter 10 Mrd. Euro	10 Mrd. Euro bis unter 100 Mrd. Euro	Weniger als 100	100 bis unter 500	500 bis unter 1.000	1.000 Mitarbeiter und mehr
Basis (100%)	100	52	37	11	78	22	4	67	21	7
Einsatz externer Gutachter	*33%*	*37%*	*30%*	*27%*	*32%*	*36%*	*25%*	*31%*	*29%*	*57%*
Einsatz eigener Gutachter	*88%*	*94%*	*81%*	*82%*	*88%*	*86%*	*100%*	*88%*	*90%*	*71%*
Durch ein Gutachten des Darlehensnehmers	*9%*	*8%*	*11%*	*9%*	*8%*	*14%*	*50%*	*6%*	*10%*	*14%*
im System des Kreditgebers hinterlegte Immobilienwerte, wie z. B. Verkehrswerte	*51%*	*50%*	*57%*	*36%*	*51%*	*50%*	*25%*	*55%*	*43%*	*43%*
sonstiges	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
weiß nicht/ k.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summe	*181%*	*188%*	*178%*	*155%*	*179%*	*186%*	*200%*	*181%*	*171%*	*186%*

120.0163.02 Kr/Gö, September 2020

forsa.

Kreditwürdigkeitsprüfung - Banken

Frage B10: Nutzen Sie zur Ermittlung künftiger Entwicklungen Erfahrungswerte (gemäß der Immobiliar-Kreditwürdigkeitsprüfungs-Leitlinien-Verordnung)?

	Gesamt	Bank			Umsatz		Mitarbeiter			
		Sparkassen, Landes-banken, Bauspar-kassen	Genossen-schafts-banken	Privat-banken etc.	1 Mrd. Euro bis unter 10 Mrd. Euro	10 Mrd. Euro bis unter 100 Mrd. Euro	Weniger als 100	100 bis unter 500	500 bis unter 1.000	1.000 Mitarbeiter und mehr
Basis (100%)	100	52	37	11	78	22	4	67	21	7
Ja, immer	*19%*	*25%*	*16%*	-	*15%*	*32%*	-	*15%*	*29%*	*43%*
Ja, aber nur, wenn Informationen für den individuellen Kreditnehmer oder die individuelle Kreditnehmerin fehlen.	*31%*	*29%*	*30%*	*45%*	*35%*	*18%*	*50%*	*31%*	*33%*	*14%*
weiß nicht/ k.A.	*50%*	*46%*	*54%*	*55%*	*50%*	*50%*	*50%*	*54%*	*38%*	*43%*
Summe	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*

120.0163.02 Kr/Gö, September 2020

forsa.

Kreditwürdigkeitsprüfung - Banken

Frage B11: Und welche Quellen nutzen Sie für diese Erfahrungswerte?

Filter: Wenn Erfahrungswerte genutzt

	Gesamt	Bank			Umsatz		Mitarbeiter			
		Sparkassen, Landes-banken, Bauspar-kassen	Genossen-schafts-banken	Privat-banken etc.	1 Mrd. Euro bis unter 10 Mrd. Euro	10 Mrd. Euro bis unter 100 Mrd. Euro	Weniger als 100	100 bis unter 500	500 bis unter 1.000	1.000 Mitarbeiter und mehr
Basis (100%)	50	28	17	5	39	11	2	31	13	4
Erfahrungswerte der Branche	*82%*	*82%*	*82%*	*80%*	*77%*	*100%*	*100%*	*71%*	*100%*	*100%*
Erfahrungswerte des kreditgebenden Instituts	*92%*	*96%*	*82%*	*100%*	*90%*	*100%*	*100%*	*87%*	*100%*	*100%*
öffentliche Statistiken	*80%*	*79%*	*82%*	*80%*	*74%*	*100%*	*100%*	*68%*	*100%*	*100%*
andere	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
weiß nicht/ k.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summe	*254%*	*257%*	*247%*	*260%*	*241%*	*300%*	*300%*	*226%*	*300%*	*300%*

120.0163.02 Kr/Gö, September 2020

forsa.

Kreditwürdigkeitsprüfung - Banken

Frage B12: Gibt es Unterschiede in Ihrer Kreditwürdigkeitsprüfung in Abhängigkeit...?

	Gesamt	Bank			Umsatz		Mitarbeiter			
		Sparkassen, Landes-banken, Bauspar-kassen	Genossen-schafts-banken	Privat-banken etc.	1 Mrd. Euro bis unter 10 Mrd. Euro	10 Mrd. Euro bis unter 100 Mrd. Euro	Weniger als 100	100 bis unter 500	500 bis unter 1.000	1.000 Mitarbeiter und mehr
Basis (100%)	100	52	37	11	78	22	4	67	21	7
von der Finanzierungshöhe	*49%*	*58%*	*41%*	*36%*	*47%*	*55%*	*50%*	*43%*	*62%*	*57%*
vom Beleihungswert	*37%*	*37%*	*38%*	*36%*	*37%*	*36%*	*25%*	*37%*	*43%*	*29%*
von den Eigenmitteln	*36%*	*33%*	*38%*	*45%*	*33%*	*45%*	*25%*	*36%*	*38%*	*43%*
vom Verwendungszweck, z. B. Vermietung der Immobilien, Neubau einer Immobilie)	*30%*	*33%*	*19%*	*55%*	*26%*	*45%*	-	*28%*	*33%*	*43%*
von der Kreditform, z.B. bei einem endfälligen Darlehen	*15%*	*15%*	*11%*	*27%*	*13%*	*23%*	-	*15%*	*10%*	*43%*
Sonstiges	*1%*	-	*3%*	-	*1%*	-	-	*1%*	-	-
Spontan: es gibt keine risiko-adjustierten Unterschiede	*27%*	*23%*	*32%*	*27%*	*28%*	*23%*	*25%*	*28%*	*24%*	*29%*
weiß nicht/ k.A.	*1%*	-	*3%*	-	*1%*	-	-	*1%*	-	-
Summe	*196%*	*198%*	*184%*	*227%*	*187%*	*227%*	*125%*	*191%*	*210%*	*243%*

120.0163.02 Kr/Gö, September 2020

forsa.

Kreditwürdigkeitsprüfung - Banken

Frage C1: Jetzt einmal zum Thema 'Immobilien-Verzehr-Kredite':
Bieten Sie diese Art von Krediten in Ihrem Unternehmen an?

	Gesamt	Bank			Umsatz		Mitarbeiter			
		Sparkassen, Landes-banken, Bauspar-kassen	Genossen-schafts-banken	Privat-banken etc.	1 Mrd. Euro bis unter 10 Mrd. Euro	10 Mrd. Euro bis unter 100 Mrd. Euro	Weniger als 100	100 bis unter 500	500 bis unter 1.000	1.000 Mitarbeiter und mehr
Basis (100%)	100	52	37	11	78	22	4	67	21	7
Ja	*1%*	-	*3%*	-	*1%*	-	-	*1%*	-	-
Nein	*98%*	*100%*	*97%*	*91%*	*99%*	*95%*	*100%*	*99%*	*100%*	*86%*
weiß nicht/ k.A.	*1%*	-	-	*9%*	-	*5%*	-	-	-	*14%*
Summe	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*

120.0163.02 Kr/Gö, September 2020

forsa.

Kreditwürdigkeitsprüfung - Banken

Frage C2: Wie hat sich die Nachfrage nach ‘Immobilien-Verzehr-Krediten’ in den letzten drei Jahren entwickelt in Ihrem Unternehmen? Ist sie eher gestiegen - eher gesunken oder gleich geblieben?

Filter: wenn Immobilienverzehrkredite angeboten

	Gesamt	Bank			Umsatz		Mitarbeiter			
		Sparkassen, Landes-banken, Bauspar-kassen	Genossen-schafts-banken	Privat-banken etc.	1 Mrd. Euro bis unter 10 Mrd. Euro	10 Mrd. Euro bis unter 100 Mrd. Euro	Weniger als 100	100 bis unter 500	500 bis unter 1.000	1.000 Mitarbeiter und mehr
Basis (100%)	1	-	1	-	1	-	-	1	-	-
gestiegen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
gesunken	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
gleich geblieben	*100%*	-	*100%*	-	*100%*	-	-	*100%*	-	-
weiß nicht/ k.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summe	*100%*	-	*100%*	-	*100%*	-	-	*100%*	-	-

120.0163.02 Kr/Gö, September 2020

forsa.

Kreditwürdigkeitsprüfung - Banken

Frage D1A: Was meinen Sie: Gibt es derzeit bei der Kreditwürdigkeitsprüfung noch Unsicherheiten in der Rechtsauslegung, die der Gesetzgeber klarstellen sollte?

	Gesamt	Bank			Umsatz		Mitarbeiter			
		Sparkassen, Landes-banken, Bauspar-kassen	Genossen-schafts-banken	Privat-banken etc.	1 Mrd. Euro bis unter 10 Mrd. Euro	10 Mrd. Euro bis unter 100 Mrd. Euro	Weniger als 100	100 bis unter 500	500 bis unter 1.000	1.000 Mitarbeiter und mehr
Basis (100%)	100	52	37	11	78	22	4	67	21	7
Ja	*38%*	*44%*	*32%*	*27%*	*38%*	*36%*	*25%*	*39%*	*48%*	*14%*
Nein	*62%*	*56%*	*68%*	*73%*	*62%*	*64%*	*75%*	*61%*	*52%*	*86%*
weiß nicht/ k.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summe	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*

120.0163.02 Kr/Gö, September 2020

forsa.

Kreditwürdigkeitsprüfung - Banken

Frage D1B: Und wo bestehen Ihrer Meinung nach noch Unsicherheiten? Wo sollte noch etwas geklärt werden?

Filter: wenn Unsicherheiten

	Gesamt	Bank			Umsatz		Mitarbeiter			
		Sparkassen, Landes-banken, Bauspar-kassen	Genossen-schafts-banken	Privat-banken etc.	1 Mrd. Euro bis unter 10 Mrd. Euro	10 Mrd. Euro bis unter 100 Mrd. Euro	Weniger als 100	100 bis unter 500	500 bis unter 1.000	1.000 Mitarbeiter und mehr
Basis (100%)	38	23	12	3	30	8	1	26	10	1
bei der Berücksichtigung von Zukunftsrisiken	*74%*	*78%*	*67%*	*67%*	*73%*	*75%*	*100%*	*73%*	*70%*	*100%*
bei der Kreditwürdigkeitsprüfung für mehrere Darlehensnehmer	*58%*	*43%*	*75%*	*100%*	*63%*	*38%*	*100%*	*62%*	*50%*	-
wie Wertsteigerungen berücksichtigt werden dürfen, insbesondere wenn der Darlehensvertrag zum Bau oder zur Renovierung der Wohnimmobilie dient.	*58%*	*70%*	*25%*	*100%*	*63%*	*38%*	-	*65%*	*40%*	*100%*
ob eine Darlehenserhöhung unterhalb von 10% des Nettodarlehensbetrags sich auf den ursprünglichen Nettodarlehensbetrag oder auf den noch offenen Restbetrag bezieht	*39%*	*48%*	*33%*	-	*40%*	*38%*	-	*38%*	*50%*	-
Umschuldung	*5%*	*9%*	-	-	-	*25%*	-	-	*20%*	-
Änderung des Kapitalnutzungsrechts	*5%*	*9%*	-	-	*7%*	-	-	*8%*	-	-
Immobilienverzehrkredit	*3%*	*4%*	-	-	*3%*	-	-	*4%*	-	-
Sonstiges	*13%*	*9%*	*25%*	-	*13%*	*13%*	-	*15%*	*10%*	-
weiß nicht/ k.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summe	*255%*	*270%*	*225%*	*267%*	*263%*	*225%*	*200%*	*265%*	*240%*	*200%*

120.0163.02 Kr/Gö, September 2020

forsa.

Kreditwürdigkeitsprüfung - Banken

Frage D2A: Erfüllen die WIKR und deren deutsche Umsetzung aus Ihrer Sicht den Zweck, Verbraucher wirksam vor einer ihn überfordernden Finanzierung und damit vor Überschuldung zu schützen?

	Gesamt	Bank			Umsatz		Mitarbeiter			
		Sparkassen, Landes-banken, Bauspar-kassen	Genossen-schafts-banken	Privat-banken etc.	1 Mrd. Euro bis unter 10 Mrd. Euro	10 Mrd. Euro bis unter 100 Mrd. Euro	Weniger als 100	100 bis unter 500	500 bis unter 1.000	1.000 Mitarbeiter und mehr
Basis (100%)	100	52	37	11	78	22	4	67	21	7
Ja	*51%*	*54%*	*46%*	*55%*	*47%*	*64%*	*75%*	*42%*	*67%*	*71%*
Nein	*46%*	*46%*	*46%*	*45%*	*49%*	*36%*	*25%*	*54%*	*33%*	*29%*
Kann ich nicht einschätzen.	*3%*	-	*8%*	-	*4%*	-	-	*4%*	-	-
weiß nicht/ k.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summe	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*

120.0163.02 Kr/Gö, September 2020

forsa.

Kreditwürdigkeitsprüfung - Banken

Frage D2B: Bei Krediten, die nach dem 21. März 2016 gewährt wurden und heute notleidend sind, was sind aus Ihrer Sicht die Ursachen dafür?

	Gesamt	Bank			Umsatz		Mitarbeiter			
		Sparkassen, Landes-banken, Bauspar-kassen	Genossen-schafts-banken	Privat-banken etc.	1 Mrd. Euro bis unter 10 Mrd. Euro	10 Mrd. Euro bis unter 100 Mrd. Euro	Weniger als 100	100 bis unter 500	500 bis unter 1.000	1.000 Mitarbeiter und mehr
Basis (100%)	100	52	37	11	78	22	4	67	21	7
Unvorhergesehene Ereignisse wie Scheidung, Arbeitslosigkeit, Tod	*74%*	*87%*	*62%*	*55%*	*72%*	*82%*	*50%*	*73%*	*81%*	*71%*
nicht relevant, haben keine notleidenden Kredite	*9%*	*4%*	*8%*	*36%*	*10%*	*5%*	-	*10%*	*5%*	*14%*
Überschuldung, zusätzliche Kredite	*4%*	*2%*	*8%*	-	*5%*	-	-	*6%*	-	-
Allgem.: Verschlechterung der finanziellen Situation	*4%*	*6%*	*3%*	-	*4%*	*5%*	-	*4%*	*5%*	-
Spielraum in der Einnahmen-/ Ausgabensituation war von Anbeginn zu knapp bemesse	*3%*	*4%*	-	*9%*	*3%*	*5%*	-	*3%*	*5%*	-
Zu viel Bürokratie	*1%*	-	*3%*	-	-	*5%*	-	-	-	*14%*
Effektiver Jahreszins	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
sonstiges	*3%*	*6%*	-	-	*4%*	-	-	*4%*	-	-
weiß nicht/ k.A.	*9%*	*2%*	*22%*	-	*12%*	-	*50%*	*9%*	*5%*	-
Summe	*107%*	*110%*	*105%*	*100%*	*109%*	*100%*	*100%*	*110%*	*100%*	*100%*

120.0163.02 Kr/Gö, September 2020

forsa.

Kreditwürdigkeitsprüfung - Banken

Frage D3: Jetzt einmal zu den Regulierungsmaßnahmen : Wie wichtig ist Ihrer Ansicht nach, dass die zivilrechtlichen und die bankaufsichtsrechtlichen Anforderungen an die Kreditwürdigkeitsprüfung identisch geregelt sind?

	Gesamt	Bank			Umsatz		Mitarbeiter			
		Sparkassen, Landes-banken, Bauspar-kassen	Genossen-schafts-banken	Privat-banken etc.	1 Mrd. Euro bis unter 10 Mrd. Euro	10 Mrd. Euro bis unter 100 Mrd. Euro	Weniger als 100	100 bis unter 500	500 bis unter 1.000	1.000 Mitarbeiter und mehr
Basis (100%)	100	52	37	11	78	22	4	67	21	7
Sehr wichtig	*36%*	*37%*	*35%*	*36%*	*40%*	*23%*	*25%*	*40%*	*19%*	*57%*
Eher wichtig	*53%*	*52%*	*54%*	*55%*	*47%*	*73%*	*75%*	*48%*	*76%*	*29%*
Weniger wichtig	*3%*	*6%*	-	-	*4%*	-	-	*3%*	-	-
Unwichtig	*5%*	*4%*	*5%*	*9%*	*5%*	*5%*	-	*4%*	*5%*	*14%*
weiß nicht/ k.A.	*3%*	*2%*	*5%*	-	*4%*	-	-	*4%*	-	-
Summe	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*

120.0163.02 Kr/Gö, September 2020

forsa.

Kreditwürdigkeitsprüfung - Banken

Frage D4A: Wie beurteilen Sie Regulierungsmaßnahmen, die vorgegebene Relationswerte oder Obergrenzen für die Kreditwürdigkeitsprüfung vorsehen würden? Wären solche Maßnahmen Ihrer Meinung sinnvoll oder eher nicht sinnvoll?

	Gesamt	Bank			Umsatz		Mitarbeiter			
		Sparkassen, Landes-banken, Bauspar-kassen	Genossen-schafts-banken	Privat-banken etc.	1 Mrd. Euro bis unter 10 Mrd. Euro	10 Mrd. Euro bis unter 100 Mrd. Euro	Weniger als 100	100 bis unter 500	500 bis unter 1.000	1.000 Mitarbeiter und mehr
Basis (100%)	100	52	37	11	78	22	4	67	21	7
Sinnvoll	*30%*	*31%*	*30%*	*27%*	*33%*	*18%*	*25%*	*30%*	*24%*	*43%*
nicht sinnvoll	*63%*	*62%*	*62%*	*73%*	*60%*	*73%*	*75%*	*63%*	*67%*	*57%*
Kann ich nicht einschätzen	*7%*	*8%*	*8%*	-	*6%*	*9%*	-	*7%*	*10%*	-
weiß nicht/ k.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summe	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*

120.0163.02 Kr/Gö, September 2020

forsa.

Kreditwürdigkeitsprüfung - Banken

Frage D4B: Und welche der folgenden Relationswerte oder Obergrenzen könnten nach Ihrer Auffassung sinnvoll für Immobiliar-Verbraucherdarlehen verbindlich vorgegeben werden?

Filter: Wenn Relationswerte/Obergrenzen sinnvoll

	Gesamt	Bank			Umsatz		Mitarbeiter			
		Sparkassen, Landes-banken, Bauspar-kassen	Genossen-schafts-banken	Privat-banken etc.	1 Mrd. Euro bis unter 10 Mrd. Euro	10 Mrd. Euro bis unter 100 Mrd. Euro	Weniger als 100	100 bis unter 500	500 bis unter 1.000	1.000 Mitarbeiter und mehr
Basis (100%)	30	16	11	3	26	4	1	20	5	3
'loan to value'	*77%*	*69%*	*82%*	*100%*	*73%*	*100%*	*100%*	*75%*	*80%*	*100%*
Relationswerte für monatliche Kreditverpflichtungen zu Einkommen	*77%*	*94%*	*55%*	*67%*	*77%*	*75%*	-	*75%*	*80%*	*100%*
Relationswerte für Schulden zu Einkommen	*77%*	*75%*	*82%*	*67%*	*81%*	*50%*	*100%*	*75%*	*100%*	*33%*
Zeitraum der Amortisation	*53%*	*56%*	*45%*	*67%*	*54%*	*50%*	-	*55%*	*40%*	*67%*
Sonstiges, und zwar:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
weiß nicht/ k.A.	*3%*	-	*9%*	-	*4%*	-	-	*5%*	-	-
Summe	*287%*	*294%*	*273%*	*300%*	*288%*	*275%*	*200%*	*285%*	*300%*	*300%*

120.0163.02 Kr/Gö, September 2020

forsa.

Kreditwürdigkeitsprüfung - Banken

Frage D5: Vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie:
Welche Auswirkungen gibt es bereits auf das Immobiliar-Verbraucherdarlehensgeschäft in Ihrem Unternehmen?

	Gesamt	Bank			Umsatz		Mitarbeiter			
		Sparkassen, Landes-banken, Bauspar-kassen	Genossen-schafts-banken	Privat-banken etc.	1 Mrd. Euro bis unter 10 Mrd. Euro	10 Mrd. Euro bis unter 100 Mrd. Euro	Weniger als 100	100 bis unter 500	500 bis unter 1.000	1.000 Mitarbeiter und mehr
Basis (100%)	100	52	37	11	78	22	4	67	21	7
eine stärkere Nachfrage nach Ratenaussetzung	*64%*	*69%*	*59%*	*55%*	*65%*	*59%*	*100%*	*63%*	*52%*	*86%*
verschärfte interne Vorgaben zur Kreditvergabe	*28%*	*23%*	*30%*	*45%*	*24%*	*41%*	*25%*	*27%*	*33%*	*29%*
eine stärkere Nachfrage nach Krediten	*23%*	*19%*	*27%*	*27%*	*21%*	*32%*	-	*22%*	*33%*	*14%*
größere Schwierigkeiten beim Nachweis der Kreditwürdigkeit	*11%*	*13%*	*5%*	*18%*	*12%*	*9%*	*25%*	*10%*	*14%*	-
eine stärkere Nachfrage nach Darlehenserhöhungen bzw. Zusatzkrediten	*8%*	*10%*	*8%*	-	*5%*	*18%*	-	*6%*	*10%*	*29%*
Lockerung oder Vereinfachung der internen Vorgaben zur Kreditvergabe	*1%*	-	*3%*	-	*1%*	-	-	*1%*	-	-
Bislang noch keine Veränderungen	*20%*	*13%*	*30%*	*18%*	*21%*	*18%*	-	*22%*	*19%*	*14%*
weiß nicht/ k.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summe	*155%*	*148%*	*162%*	*164%*	*149%*	*177%*	*150%*	*152%*	*162%*	*171%*

120.0163.02 Kr/Gö, September 2020

forsa.

Kreditwürdigkeitsprüfung - Banken

Frage S1: Welcher Institutsform ist Ihr Unternehmen zuzuordnen?

	Gesamt	Bank			Umsatz		Mitarbeiter			
		Sparkassen, Landes-banken, Bauspar-kassen	Genossen-schafts-banken	Privat-banken etc.	1 Mrd. Euro bis unter 10 Mrd. Euro	10 Mrd. Euro bis unter 100 Mrd. Euro	Weniger als 100	100 bis unter 500	500 bis unter 1.000	1.000 Mitarbeiter und mehr
Basis (100%)	100	52	37	11	78	22	4	67	21	7
Geschäftsbank, Universalbank, Privatbank	*11%*	-	-	*100%*	*8%*	*23%*	*25%*	*9%*	*10%*	*29%*
Sparkasse, Girozentrale, Landesbank	*50%*	*96%*	-	-	*46%*	*64%*	-	*43%*	*81%*	*43%*
Genossenschaftsbank, Genossenschaftliche Zentralbank	*37%*	-	*100%*	-	*45%*	*9%*	*75%*	*46%*	*10%*	*14%*
Bausparkasse	*2%*	*4%*	-	-	*1%*	*5%*	-	*1%*	-	*14%*
weiß nicht/ k.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summe	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*

120.0163.02 Kr/Gö, September 2020

forsa.

Kreditwürdigkeitsprüfung - Banken

Frage S2: Wie hoch ist die Bilanzsumme Ihres Unternehmens in Deutschland?

	Gesamt	Bank			Umsatz		Mitarbeiter			
		Sparkassen, Landes-banken, Bauspar-kassen	Genossen-schafts-banken	Privat-banken etc.	1 Mrd. Euro bis unter 10 Mrd. Euro	10 Mrd. Euro bis unter 100 Mrd. Euro	Weniger als 100	100 bis unter 500	500 bis unter 1.000	1.000 Mitarbeiter und mehr
Basis (100%)	100	52	37	11	78	22	4	67	21	7
Weniger als 100 Millionen Euro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
100 bis unter 500 Millionen Euro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
500 Millionen Euro bis unter 1 Mrd. Euro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1 Mrd. Euro bis unter 10 Mrd. Euro	*78%*	*71%*	*95%*	*55%*	*100%*	-	*100%*	*99%*	*33%*	-
10 Mrd. Euro bis unter 100 Mrd. Euro	*20%*	*29%*	*5%*	*27%*	-	*91%*	-	*1%*	*67%*	*71%*
100 Mrd. Euro und mehr	*2%*	-	-	*18%*	-	*9%*	-	-	-	*29%*
weiß nicht/ k.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summe	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*

120.0163.02 Kr/Gö, September 2020

forsa.

Kreditwürdigkeitsprüfung - Banken

Frage S3: Wie hoch ist die Anzahl der Mitarbeiter in Deutschland?

	Gesamt	Bank			Umsatz		Mitarbeiter			
		Sparkassen, Landes-banken, Bauspar-kassen	Genossen-schafts-banken	Privat-banken etc.	1 Mrd. Euro bis unter 10 Mrd. Euro	10 Mrd. Euro bis unter 100 Mrd. Euro	Weniger als 100	100 bis unter 500	500 bis unter 1.000	1.000 Mitarbeiter und mehr
Basis (100%)	100	52	37	11	78	22	4	67	21	7
Weniger als 100	*4%*	-	*8%*	*9%*	*5%*	-	*100%*	-	-	-
100 bis unter 500	*67%*	*58%*	*84%*	*55%*	*85%*	*5%*	-	*100%*	-	-
500 bis unter 1.000	*21%*	*33%*	*5%*	*18%*	*9%*	*64%*	-	-	*100%*	-
1.000 bis unter 3.000	*7%*	*10%*	*3%*	*9%*	*1%*	*27%*	-	-	-	*86%*
3.000 Mitarbeiter und mehr	*1%*	-	-	*9%*	-	*5%*	-	-	-	*14%*
weiß nicht/ k.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summe	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*

120.0163.02 Kr/Gö, September 2020

4. forsa, Bankenbefragung, Verschriftlichung

Frage A1

Einleitend wurden die Teilnehmer*innen gefragt, ob es aus ihrer Sicht vor der Umsetzung der Wohnimmobilien-Kreditrichtlinie (WIKR) Defizite bei Immobilien-Krediten für Privatpersonen im Hinblick auf den Schutz vor einer Überschuldung oder Zahlungsunfähigkeit der Kredit-Kund*innen gab. 81 Prozent gaben an, dass sie vor der Umsetzung der Richtlinie keine Defizite in Hinblick auf den Schutz vor einer Überschuldung oder Zahlungsunfähigkeit der Kredit-Kunden wahrgenommen haben. 19 Prozent antworteten, dass vor der Umsetzung der Richtlinie Defizite wahrgenommen wurden.

Auffällig ist hier, dass bei den Privatbanken hierüber eine größere Uneinigkeit herrscht als bei den Genossenschaftsbanken sowie den Sparkassen und Landesbanken. Die Antworten der Privatbanken fielen hier fast 50/50 aus. So gab mehr als die Hälfte (55 Prozent) an, vorher Defizite gesehen zu haben, während die andere Hälfte (45 Prozent) angab, keine Defizite gesehen zu haben. Bei den Genossenschaftsbanken hingegen gaben über ein Zehntel (11 Prozent) an, vorher Defizite gesehen zu haben, während die überwiegende Mehrheit (89 Prozent) angab, keine Defizite wahrgenommen zu haben.

Frage A2A

Die Teilnehmer*innen wurden gefragt, ob sie infolge der WIKR und daran anschließender nationaler Regulierungsmaßnahmen in ihrem Unternehmen Anpassungen hinsichtlich ihrer Kreditwürdigkeitsprüfung vorgenommen haben. Insgesamt gaben 87 Prozent der Banken an, infolge der Richtlinie ihre Kreditwürdigkeitsprüfungen angepasst zu haben. Das Gesamtergebnis weicht in diesem Fall kaum von den Antworten der jeweiligen Bankenformen ab. Sowohl Privatbanken als auch Genossenschaftsbanken sowie die Sparkassen und Landesbanken antworteten alle mit 82–90 Prozent, Anpassungen vorgenommen zu haben. Lediglich bei Banken mit weniger als 100 Mitarbeiter*innen weicht dieses Ergebnis nach unten ab. Dort gaben nur 75°Prozent (3 von 4) an, Anpassungen vorgenommen zu haben.

Frage A2B

Diejenigen Teilnehmer*innen, die in ihrem Unternehmen Anpassungen hinsichtlich ihrer Kreditwürdigkeitsprüfung vorgenommen haben, wurden gefragt, wann sie diese Anpassungen vorgenommen haben, ob vor dem 21.03.2016 – also bereits vor der Umsetzung der WIKR in das nationale Recht oder ab dem 21.03.2016 – also ab der Umsetzung der WIKR in das nationale Recht oder ab dem 10.06.2017 bis 1.05.2018 – also erst mit den anschließenden Maßnahmen, mit denen der Gesetzgeber bei der KWP ‘nachjustiert’ hat (z.B. Erlass der ImmoKWPLV). 32 Prozent der Banken gaben an, bereits vor der Umsetzung der WIKR Anpassungen vorgenommen zu haben. 66 Prozent der Banken teilten mit, ab der Umsetzung der WIKR ihre Kreditwürdigkeitsprüfungen angepasst zu haben. Lediglich ein Prozent der Banken hat erst mit den anschließenden Maßnahmen des Gesetzgebers die Anpassungen vorgenommen.

Frage A3

Diejenigen Teilnehmer*innen, die vor 2017 ihre Kreditwürdigkeitsprüfung angepasst haben, wurden gefragt, inwiefern sich ihre internen Vorgaben zur Kreditvergabe bei Immobiliar-Verbraucherdarlehen seit Umsetzung der WIKR in das nationale Recht am 21.03.2016 geändert haben und in welchen Bereichen sie Anpassungen vorgenommen haben. Sie wurden darum gebeten, die bis zu 3 wichtigsten Bereiche der Anpassungen zu nennen, die sie vorgenommen haben. Ein Großteil der Banken (82 Prozent) gab an, Anpassungen im

Bereich „Einbeziehung künftiger Ereignisse wie Ruhestand, Familienzuwachs, Pflege Angehöriger“ vorgenommen zu haben. Mehr als die Hälfte (55 Prozent) nahm Änderungen im Bereich „Alter des/der Kreditnehmers/-in, bis zu dem das Darlehen getilgt sein muss“ vor. 42 Prozent der Banken passten die Kreditwürdigkeitsprüfung auch im Hinblick auf „Einkommen und Kostenpauschalen der Lebensführung“ an und 29 Prozent im Bereich „maximale Laufzeit des Kredits“. Ca. ein Viertel (26 Prozent) nahm Änderungen im Bereich „prozentuale Mindest-Tilgungsrate des Kredits“ vor und mehr als ein Zehntel (13 Prozent) im Bereich „Berufsstatus des/der Kreditnehmers/-in“. Jeweils 6 Prozent der Banken antworteten im Übrigen, Anpassungen im Hinblick auf den „maximalen Beleihungswert der Immobilie“ und das „Minimum an Eigenkapital“ vorgenommen zu haben. 4 Prozent gaben außerdem an, den Bereich „minimale Laufzeit des Kredits“ abgeändert zu haben. Unter „Sonstigem“ (2 Prozent) haben die Banken angegeben, Anpassungen bei der Dokumentation vorgenommen zu haben.

Frage A4

Diejenige Teilnehmerin, die ab 2017 ihre Kreditwürdigkeitsprüfung angepasst hat, wurde gefragt, inwiefern sich ihre internen Vorgaben zur Kreditvergabe bei Immobiliar-Verbraucherdarlehen geändert haben, nachdem der Gesetzgeber 2017 und zuletzt 2018 mit der ImmoKWPLV ‘nachjustiert’ und einige Vorgaben klargestellt hat, und in welchen Bereichen sie Anpassungen vorgenommen hat. Sie wurde darum gebeten, die bis zu 3 wichtigsten Bereiche der Anpassungen zu nennen, die sie vorgenommen hat. Die einzige Bank, die erst mit den anschließenden Maßnahmen des Gesetzgebers die Anpassungen vorgenommen hat, gab als wichtigste Anpassung an, dass sie seither künftige Ereignisse wie Ruhestand, Familienzuwachs, Pflege Angehöriger, Gehaltserhöhung, Zuteilung eines Bausparvertrags oder Erbe bei der Kreditwürdigkeitsprüfung mit einbezieht.

Frage A5

Diejenigen Teilnehmer*innen, die Anpassungen hinsichtlich ihrer Kreditwürdigkeitsprüfung vorgenommen haben, wurden gefragt, ob sie infolge ihrer Anpassungen bzw. Änderungen für die Umsetzung dieser WIKR vermehrt Kreditanträge ablehnen mussten. 40 Prozent der Banken teilten mit, dass sie infolge der auf die Richtlinie folgenden Anpassungen vermehrt Kreditanträge ablehnen mussten. 59 Prozent gaben dagegen an, dass es aufgrund der Anpassungen nicht vermehrt zu Kreditablehnungen kam. 1 Prozent konnte keine Angabe machen.

Frage A6A

Diejenigen Teilnehmer*innen, die infolge ihrer Anpassungen bzw. Änderungen für die Umsetzung dieser WIKR vermehrt Kreditanträge ablehnen mussten, wurden darum gebeten, die Gründe einer vermehrten Kreditablehnung infolge der Umsetzung der WIKR zu nennen. 49 Prozent der Banken antworteten, dass aufgrund mangelnder Kreditwürdigkeit der Verbraucher*innen vermehrt Kreditanträge abgelehnt werden mussten, während 51 Prozent die vermehrten Ablehnungen auf Unsicherheiten in der Anwendung der neuen Rechtsvorschriften zurückführten.

Frage A6B

Diejenigen Teilnehmer*innen, die infolge ihrer Anpassungen bzw. Änderungen für die Umsetzung dieser WIKR vermehrt Kreditanträge ablehnen mussten, wurden gefragt, bei welchem Kreditanlass es vermehrt zu Kreditablehnungen kam. Die überwiegende Mehrheit der Banken (91 Prozent) gab an, dass es bei erstmali-

gen Immobiliarkrediten vermehrt zu Ablehnungen kam. Etwas mehr als ein Drittel (31 Prozent) lehnte vermehrt Anträge zur Darlehenserhöhung ab und jeweils 9 Prozent gab an, vermehrt Prolongationen, also Verlängerungen des Kreditvertrages sowie Anschluss- oder Umschuldungskredite abgelehnt zu haben. Weitere 17 Prozent antworteten mit Sonstigem. Darunter führten die Banken aus, dass es bei älteren Kreditnehmer*innen (ab 60. Lebensalter), bei Grenzpendler*innen im Falle von Fremdwährungskrediten und aufgrund von Unsicherheiten bei der Festlegung des Zinssatzes vermehrt zu Ablehnungen kam. Schließlich wurde auch erläutert, dass der Dokumentationsumfang wesentlich größer wurde und dass dies bei vielen Kunden zur Verärgerung führte. Die Teilnehmer*innen wurden mit der Frage A8 (s. unten) nach den besonders betroffenen Gruppen gefragt.

Frage A7

Diejenigen Teilnehmer*innen, die infolge ihrer Anpassungen bzw. Änderungen vermehrt Kreditanträge ablehnen mussten, wurden gefragt, ob es einzelne Verbraucher*innengruppen gab, die von einer Kreditablehnung besonders betroffen waren. 63 Prozent der Banken waren der Auffassung, dass einzelne Verbraucher*innengruppen besonders von einer Kreditablehnung betroffen waren, 37 Prozent gaben Gegenteiliges an.

Frage A8

Diejenigen Teilnehmer*innen, die bestimmte Verbraucher*innengruppen als besonders betroffen betrachteten, wurden gefragt, welche Verbraucher*innengruppen von einer Kreditablehnung besonders betroffen waren. Fast alle Banken (91 Prozent) antworteten, dass Rentner*innen und Senior*innen besonders von Kreditablehnungen betroffen waren. Beinahe die Hälfte (45 Prozent) antwortete, dass Verbraucher*innen, die ihr Einkommen in einer anderen Währung beziehen (Fremdwährungskredite - z.B. Grenzpendler*innen) besonders betroffen waren. Im Übrigen ließ sich eine besondere Betroffenheit auch bei befristet Beschäftigten (41 Prozent), bei jungen, angehenden Familien (41 Prozent), bei Selbständigen und Existenzgründer*innen (18 Prozent), bei Berufsstarter*innen (14 Prozent) und bei Verbraucher*innengruppen mit niedrigem Einkommen (9 Prozent) feststellen.

Frage A9A

Diejenigen Teilnehmer*innen, die bestimmte Verbraucher*innengruppen als besonders betroffen betrachteten, wurden gefragt, ob sich die Anzahl der Kreditablehnungen für diese Verbraucher*innengruppen durch die Nachjustierungsmaßnahmen 2017 und 2018 (z.B. ImmoKWPLV) wieder reduziert hat. 59 Prozent der Teilnehmer*innen teilten mit, dass die Kreditablehnungen durch die Nachjustierungsmaßnahmen reduziert werden konnten, 36 Prozent gaben Gegenteiliges an. Auffällig ist hier, dass die Antworten der einzelnen Bankengruppen vom Gesamtergebnis abweichen. So gaben von den Sparkassen und Landesbanken 53 Prozent an, dass die Maßnahmen zu einer Reduzierung der Kreditablehnungen führten, bei den Genossenschaftsbanken waren es ganze 100 Prozent und bei den Privatbanken ein Drittel, also 33 Prozent.

Frage A9B

Diejenigen Teilnehmer*innen, die die Betroffenheit besonderer Verbraucher*innengruppen durch die Nachjustierungsmaßnahmen wieder als reduziert betrachteten, wurden gefragt, für welche der folgenden Verbraucher*innengruppen sich die Anzahl der Kreditablehnungen infolge der Nachjustierungsmaßnahmen 2017 und 2018 wieder reduziert hat. 92 Prozent der Banken gaben an, dass sich die Anzahl der Kreditablehnungen durch die Nachjustierungsmaßnahmen für Rentner*innen und Senior*innen wieder reduziert hat.

Ebenfalls wurde eine solche Reduzierung für die Verbraucher*innengruppen junge, angehende Familien (23°Prozent), befristet Beschäftigte (15 Prozent), Selbstständige und Existenzgründer*innen (8 Prozent) wahrgenommen. Durch die Nachjustierungsmaßnahmen erfolgte keine Verbesserung für die Verbraucher*innen, die ihr Einkommen in einer anderen Währung beziehen (Fremdwährungskredite).

Frage A10

Die Teilnehmer*innen wurden gefragt, ob sich seit Umsetzung der WIKR in das nationale Recht am 21.03.2016 bis heute der Prozess der Kredit-Beantragung geändert hat. 66 Prozent der Banken gaben an, dass sich der Prozess der Kreditwürdigkeitsprüfung seit der Umsetzung der Richtlinie geändert hat, 34 Prozent gaben Gegenteiliges an.

Frage A11A

Diejenigen Teilnehmer*innen, die den Prozess der Kreditbeantragung seit der Umsetzung der Richtlinie als verändert betrachten, wurden gefragt, inwiefern sich seit Umsetzung der Richtlinie in das nationale Recht am 21.03.2016 bis heute der Prozess der Kreditbeantragung geändert hat und ob als Entscheidungsgrundlage jetzt eher mehr oder eher weniger Informationen abgefragt werden. 92 Prozent der Banken teilten mit, dass seit der Umsetzung der Richtlinie mehr Informationen abgefragt werden als vorher. Keine Bank fragt seit der Umsetzung weniger Informationen ab und die übrigen 8 Prozent gaben an, dass der Umfang der abgefragten Informationen gleichgeblieben ist.

Frage A11B

Diejenigen Teilnehmer*innen, die den Prozess der Kreditbeantragung seit der Umsetzung der Richtlinie als verändert betrachten, wurden anschließend danach gefragt, ob sich die Bearbeitungszeit eher verlängert oder eher verkürzt hat. Die überwiegende Mehrheit der Banken (80 Prozent) teilte mit, dass sich die Bearbeitungszeit für Kreditanträge seit Umsetzung der Richtlinie verlängert hat. 15 Prozent gaben an, dass die beanspruchte Zeit gleichgeblieben ist und nur 3 Prozent teilten mit, dass sich der Prozess der Kreditbeantragung verkürzt hat.

Frage A11C

Diejenigen Teilnehmer*innen, die den Prozess der Kreditbeantragung seit der Umsetzung der Richtlinie als verändert betrachten, wurden weiterhin gefragt, ob die Prognose-Berechnung jetzt eher aufwendiger ist oder ob sie eher erleichtert worden ist. 79 Prozent der Banken konnten bestätigen, dass die Prognose-Berechnung seit der Umsetzung der Richtlinie aufwendiger geworden ist, während 14 Prozent keine Veränderung wahrgenommen haben. Nur 3 Prozent gaben an, dass die Prognose-Berechnung erleichtert worden ist.

Frage A11D

Diejenigen Teilnehmer*innen, die den Prozess der Kreditbeantragung seit der Umsetzung der Richtlinie als verändert betrachten, wurden des Weiteren gefragt, ob der Einsatz der IT eher verstärkt oder eher verringert wurde. Der IT-Einsatz hat sich im Gesamtergebnis bei 91 Prozent der Banken verstärkt. Auffällig ist hier der Unterschied von Privatbanken zu den Sparkassen und Landesbanken. Von den Privatbanken gaben nur 50°Prozent (2 von 4) an, dass sich der IT-Einsatz verstärkt hat, bei den Sparkassen und Landesbanken hingegen gaben dies fast alle (97 Prozent) und bei den Genossenschaftsbanken die überwiegende Mehrheit (88°Prozent) an.

Frage A11E

Diejenigen Teilnehmer*innen, die den Prozess der Kreditbeantragung seit der Umsetzung der Richtlinie als verändert betrachten, wurden ferner gefragt, ob die Dokumentation des Prozesses jetzt eher intensiver geworden ist oder ob weniger dokumentiert werden muss. Fast alle Banken (98 Prozent) teilten mit, dass sich die Dokumentation des Prozesses intensiviert hat.

Frage A12

Diejenigen Teilnehmer*innen, die den Prozess der Kreditbeantragung seit der Umsetzung der Richtlinie als verändert betrachten, wurden schließlich gefragt, was sich sonst noch im Prozess der Kreditbeantragung durch die Regulierungsmaßnahmen geändert hat. Beinahe ein Drittel der Banken (30 Prozent) gab an, dass weitere Änderungen durch aufwendigere Prognosen und bezüglich der Einbindung künftiger Ereignisse (Renteneintritt etc.) bedingt waren. Ferner berichteten die Teilnehmer*innen von einer übersteigerten Bürokratie und stärkeren Formalisierung (21 Prozent) sowie von höherem Dokumentationsaufwand (17 Prozent). Des Weiteren müssen die Kund*innen mehr von sich preisgeben und mehr Unterlagen bzw. Nachweise sind erforderlich (15 Prozent). Zusammen mit dem höheren Erklärungs- bzw. Beratungsbedarf (14°Prozent) seien Kund*innen von Anforderungen bzw. Informationen häufig überfordert (12 Prozent). Weiterhin galten Unsicherheiten bzw. Unklarheiten in der Umsetzung (8 Prozent); der EDV-Aufwand änderte sich (6 Prozent) und die Bearbeitung nehme längere Zeit in Anspruch (5 Prozent). Ein*e Teilnehmer*in teilte mit, dass durch mehr Dokumentation höhere Druckkosten entstehen. Ein*e andere*r Teilnehmer*in gab an, es habe sich nicht viel geändert, weil er*sie die Richtlinie bereits vor deren Umsetzung berücksichtigt habe.

Frage A13A

Die Teilnehmer*innen wurden gefragt, ob sich der Aufwand für die Bearbeitung des Kreditantrages dadurch für sie verändert hat und ob sich der Aufwand für sie eher verringert, eher erhöht hat oder ob er gleichgeblieben ist. Etwa zwei Drittel der Banken (65 Prozent) teilten mit, dass sich der Aufwand für die Bearbeitung durch die Änderungen erhöht hat, ca. ein Drittel (34 Prozent) konnte dazu keine Angaben machen. Für 1°Prozent der Banken ist der Aufwand gleichgeblieben.

Frage A13B

Diejenigen Teilnehmer*innen, die von einem erhöhten Aufwand bei der Bearbeitung des Kreditantrags berichteten, wurden gefragt, in welcher Hinsicht sich der Aufwand für die Bearbeitung des Kreditantrages erhöht hat. Beinahe alle Banken (98 Prozent) gaben an, dass sich der höhere Aufwand durch höheren Zeitaufwand äußert. Außerdem teilten sie mit, dass ein höherer Personalaufwand (58 Prozent) anfällt und höhere Kosten (62 Prozent) entstehen, z.B. durch externe Dienstleister*innen oder Immobiliensachverständige.

Frage B1A

Die Teilnehmer*innen wurden gefragt, welche Informationen sie bei der Kreditwürdigkeitsprüfung bezogen auf den/die Kreditnehmer*in bzw. den Haushalt abfragen. Fast alle Banken gaben für fast alle in der Umfrage abgefragten Faktoren an, dass diese in die Kreditwürdigkeitsprüfung einbezogen würden. Hierbei handelte es sich um regelmäßige Ausgaben (100 Prozent), Schulden bzw. sonstige finanzielle Verbindlichkeiten (100°Prozent), Einkommen (100 Prozent), künftige Ereignisse oder Veränderungen in der Lebenssituation des/der Kreditnehmer*in (100 Prozent), Ersparnisse und andere Vermögenswerte (99 Prozent) sowie Mieteinnahmen (99 Prozent).

Frage B1B

Anschließend daran wurden die Teilnehmer*innen gefragt, über welchen Zeitraum sie diese eben genannten Informationen – wie z. B. das Einkommen – für die Kreditwürdigkeitsprüfung abfragen. Die relevanten Informationen werden überwiegend für den Zeitraum der letzten 3 Monate abgefragt (45 Prozent), gefolgt von den letzten 12 Monaten, also dem letzten Jahr (26 Prozent), den letzten 6 Monaten (12 Prozent), den letzten 24 Monaten, also den letzten 2 Jahren (7 Prozent), den letzten 36 Monaten, also den letzten 3 Jahren (7 Prozent) und den letzten 9 Monaten (3 Prozent).

Frage B1C

Diejenigen Teilnehmer*innen, die künftige Ereignisse bei der Kreditwürdigkeitsprüfung berücksichtigen, wurden gefragt, welche künftigen Ereignisse bzw. Veränderungen in der Lebenssituation des/der Kreditnehmer*in bei ihrer Kreditwürdigkeitsprüfung berücksichtigt werden. Ein Großteil der Banken gab an, dass von den künftigen Ereignissen und Veränderungen in der Lebenssituation des/der Kreditnehmer*in Vorruhestand, Ruhestand (92 Prozent), Dauer der Elternzeit (88 Prozent), Wechsel von Teilzeit in Vollzeit oder umgekehrt von Vollzeit in Teilzeit (79 Prozent) und Familiengründung (76 Prozent) abgefragt werden. Ungefähr jeweils ein Drittel teilte mit, nach der Pflege Angehöriger (40 Prozent) und der Zuteilung eines Sparvertrags, Erbe (40 Prozent) und nach Sabbaticals (34 Prozent) zu fragen. 27 Prozent fragen auch nach einer Gehaltserhöhung. Unter „Sonstigem“ (3 Prozent) erläuterten die Teilnehmer*innen, dass sie nach der Berufsunfähigkeitsversicherung, Sicherheit des Arbeitsplatzes und der Vermietbarkeit der Immobilie fragen und dass sowohl positive als auch negative Ereignisse hinreichend nachweisbar feststehen müssen.

Frage B2A

Da die Kreditwürdigkeitsprüfung eine Prognose darüber umfasst, dass die Verbraucher*innen den Verbindlichkeiten während der gesamten Vertragslaufzeit werden nachkommen können, wurden die Teilnehmer*innen gefragt, vor welchen Schwierigkeiten sie bei dieser Prognose stehen, sofern sie Schwierigkeiten haben. Bei ca. einem Fünftel der Banken (21 Prozent) treten bei der Prognose keine Schwierigkeiten auf. Die Schwierigkeiten, die bei den übrigen Banken auftreten, beziehen sich unter anderem auf die zukünftige Einkommensentwicklung bei Renteneintritt (40 Prozent), die zukünftige Einkommensentwicklung bei Familiengründung bzw. Elternzeit (25 Prozent), die zukünftige Einkommensentwicklung bei Berufsstarter*innen, befristeter Beschäftigung sowie Selbstständigen (15 Prozent), die zukünftige Einkommensentwicklung aus sonstigen, persönlichen Gründen (Krankheit, Trennung bzw. Scheidung o.ä.) (15 Prozent), die zukünftige Einkommensentwicklung bei Arbeitsplatzverlust (13 Prozent), die Zinsänderungen nach der Festschreibungsphase bzw. Zinsänderungsrisiko (12 Prozent), die zwischenzeitliche Unterdeckung allgemein wegen künftiger Ereignisse (9 Prozent) und die fehlenden/unvollständigen Unterlagen/Wissen des/der Kreditnehmer*in (4°Prozent). Unter „Sonstigem“ (3 Prozent) erläuterten die Teilnehmer*innen Schwierigkeiten aufgrund der Covid-19-Pandemie, der Nachhaltigkeit des Einkommens, der Validierung der Kosten und der Zinsstresssituation zu haben.

Frage B2B

Diejenigen Teilnehmer*innen, die Schwierigkeiten bei der Prognose feststellten, wurden gefragt, worin eine Lösung für diese genannten Schwierigkeiten bestehen könnte. 15 Prozent der Banken gaben an, dass für diese Schwierigkeiten keine Lösungen ersichtlich sind und 18 Prozent der Banken konnten zu dieser Frage keine Anmerkungen machen. 16 Prozent waren der Meinung, dass größere Beurteilungsspielräume für

Prognosen helfen könnten, den Schwierigkeiten zu begegnen. Jeweils ca. ein Zehntel sprach sich für Einzelfallentscheidungen (9 Prozent), die rechtliche Konkretisierung (9 Prozent), das Sprechen mit Kund*innen, Erläutern (8 Prozent) und die Einbeziehung von Vermögenswerten (8 Prozent) aus. Jeweils ca. um die 5 Prozent teilten mit, die folgenden Ansätze könnten zu einer Lösung beitragen: Dokumentationserleichterungen bzw. weniger Informationsflut (6 Prozent), Ratenanpassungen möglich machen über alle Lebensphasen (5°Prozent), unerwartete Risiken absichern (4 Prozent) und einheitliche Vorgabe für Warnzinsen (4 Prozent). Unter „Sonstigem“ (13 Prozent) wurde zusätzlich auf folgende Lösungsansätze hingewiesen: Branchenspezifische Betrachtung bzw. Branchenkennziffer, Bagatellgrenze für Unterdeckung, inflationsbereinigte Rechnung, Berücksichtigung des steigenden Einkommens, Laufzeitverlängerung bei Zinserhöhung, Reduzierung der Bewertung auf wesentliche Faktoren (z.B. Weglassung hypothetischer Fragen zur Familienplanung), Versicherungslösungen bei Krankheit bzw. Arbeitslosigkeit, Berücksichtigung der Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt, Berücksichtigung der Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt, Grenze der mindestens 10 Prozent Liquidität zu Rentenbeginn und Auskunft an Kund*innen, dass der Verkauf der Immobilie droht, wenn im Rentenalter die monatlichen Raten nicht aufgebracht werden können.

Frage B3

Die Teilnehmer*innen wurden gefragt, ob es einen Unterschied für die Kreditwürdigkeitsprüfung macht, ob der/die Kreditnehmer*in bekannt ist – z.B. weil er/sie bereits eine andere Vertragsbeziehung zu ihrem Hause hat, wie z. B. ein Girokonto. 57 Prozent der Banken antworteten, dass es einen Unterschied macht, wenn der/die Kreditnehmer*in bereits im Kundenverhältnis mit der Bank steht. 43 Prozent gaben Gegenteiliges an.

Frage B4A

Die Teilnehmer*innen wurden gefragt, ob sie für die Kreditwürdigkeitsprüfung standardisierte Verfahren nach § 2 Abs. 3 der Immobiliar-Kreditwürdigkeitsprüfungs-Leitlinien-Verordnung (ImmoKWPLV) nutzen. 71°Prozent der Banken nutzen standardisierte Verfahren nach § 2 Abs. 3 ImmoKWPLV und 23 Prozent nutzen solche Verfahren nicht. 6 Prozent machten hierzu keine Angaben.

Frage B4B

Diejenigen Teilnehmer*innen, die standardisierte Verfahren nutzen, wurden gefragt, welche Standardisierungen sie nutzen. Die Banken beziehen folgende Einzelheiten bei der Kreditwürdigkeitsprüfung standardisiert mit ein: Kein negativer Schufa-Eintrag (90 Prozent), maximale Schuldendienstquote (52 Prozent), Limit für das Verhältnis von Einkommen zu Gesamtkreditverpflichtung (49 Prozent), Limit für das Verhältnis von Kredithöhe zu Einkommen (39 Prozent) und Haushaltsrechnung (3 Prozent). Unter „Sonstigem“ (3 Prozent) erläuterten die Banken weiterhin, Restbehalt, Annahmen für kalkulatorischen Kapitaldienst und Limitierung von Blankoteilen in Bezug auf die Ratingklasse als Einzelheiten bei der Kreditwürdigkeitsprüfung standardisiert mit einzubeziehen.

Frage B5A

Diejenigen Teilnehmer*innen, die standardisierte Verfahren nutzen, wurden gefragt, ob sie im Einzelfall von dem standardisierten Verfahren auf eine Einzelfallbetrachtung wechseln. 76 Prozent der Banken teilten mit, im Einzelfall von standardisierten Verfahren auf eine Einzelfallbetrachtung abzuweichen. 24 Prozent gaben an, dies nicht zu tun.

Frage B5B

Diejenigen Teilnehmer*innen, die auf eine Einzelfallbetrachtung wechseln, wurden gefragt, wann sie auf eine Einzelbetrachtung wechseln. 91 Prozent der Banken teilten mit, dass sie dann auf eine Einzelfallbetrachtung umsteigen, wenn besondere künftige Ereignisse oder Veränderungen der Lebenssituation absehbar sind. 74 Prozent wechseln zu einer Einzelfallbetrachtung, wenn die Kreditvergabekriterien von dem/der Kreditnehmer*in nur knapp erfüllt werden, 50 Prozent, wenn der/die Kreditnehmer*in bekannt ist, z.B. über Girokonto, Sparbuch, etc., 39 Prozent, wenn der Darlehensvertrag über einem konkreten Grenzwert liegt. Unter „Sonstigem“ (6 Prozent) gaben die Banken an, auf eine Einzelfallbetrachtung zu wechseln, wenn der/die Kund*in trotz des geringen Einkommens hohe Vermögenswerte hat, oder wenn eine Kombination von unterschiedlichen Einkommensarten vorliegt, oder wenn das Alter des/der Kreditbeantragenden eine Einzelfallbetrachtung erfordert.

Frage B6A

Die Teilnehmer*innen wurden auf die Möglichkeit einer erleichterten Kreditwürdigkeitsprüfung für echte Abschnittsfinanzierungen und für Umschuldungskredite bei dem/derselben Kreditgeber*in sowie für Darlehenserhöhungen unter 10 Prozent des Darlehensbetrages im Sinne des BGB hingewiesen und anschließend gefragt, ob sie diese erleichterte Prüfung immer anwenden, wenn diese Bedingungen vorliegen. 40 Prozent der Banken gaben an, die erleichterte Kreditwürdigkeitsprüfung für echte Abschnittsfinanzierungen oder Umschuldungskredite oder Darlehenserhöhungen unter 10 Prozent in den entsprechenden Fällen immer anzuwenden, 59 Prozent gaben an, dies nicht immer zu tun.

Frage B6B

Diejenigen Teilnehmer*innen, die erleichterte Kreditwürdigkeitsprüfung nicht immer anwenden, wurden gefragt, warum sie diese erleichterte Kreditwürdigkeitsprüfung nicht anwenden. Zu 51 Prozent teilten sie mit, dies nicht zu tun, weil echte Abschnittsfinanzierungen keine Rolle in ihrer Bankpraxis spielen. 49 Prozent gaben an, dies nicht zu tun, weil Darlehenserhöhungen unter 10 Prozent keine Rolle in ihrer Bankpraxis spielen. 22 Prozent, weil Umschuldungskredite keine Rolle in ihrer Bankpraxis spielen, 12 Prozent aufgrund von vorsichtiger Kreditvergabe, 8 Prozent weil ein einheitliches Verfahren für die Bankorganisation praktiziert wird und 8 Prozent weil Umschuldungskredite innerhalb der Institutsgruppe vergeben werden und damit durch eine*n „andere*n Kreditgeber*in“. Unter „Sonstigem“ (3 Prozent) erläuterten die Banken, die erleichterte Kreditwürdigkeitsprüfung nicht anzuwenden, weil es teilweise in der Organisation nicht so verankert ist, oder weil es sich dabei um eine Enzelfallbetrachtung handelt.

Frage B7

Diejenigen Teilnehmer*innen, die das erleichterte Verfahren unter den entsprechenden Bedingungen immer anwenden, wurden gefragt, wie sich die erleichtere Kreditwürdigkeitsprüfung vom üblichen Verfahren unterscheidet. 93 Prozent teilten mit, dass die Dokumentation weniger aufwendig ist, und 90 Prozent, dass weniger Informationen abgefragt werden. Unter „Sonstigem“ (3 Prozent) wurde weiterhin erläutert, dass man mit verkürztem Kapitaldienst rechnen muss.

Frage B8A

Die Teilnehmer*innen wurden gefragt, ob sie bei der Kreditwürdigkeitsprüfung nach der Immobiliar-Kreditwürdigkeitsprüfungs-Leitlinien-Verordnung (ImmoKWPLV) etwaige Wertsteigerungen der Immobilie berücksichtigen. 66 Prozent der Banken teilten mit, bei der Kreditwürdigkeitsprüfung nach der ImmoKWPLV

„etwaige Wertsteigerungen der Immobilie“ nicht zu berücksichtigen. 12 Prozent gaben an, die Wertsteigerungen für den Neubau zu berücksichtigen, 29 Prozent für den Ausbau bzw. für Modernisierungen und 24°Prozent für Renovierungen bzw. für Instandhaltungsmaßnahmen.

Frage B8B

Diejenigen Teilnehmer*innen, die die Wertsteigerungen der Immobilie in der Kreditwürdigkeitsprüfung berücksichtigen, wurden gefragt, wie diese Wertsteigerungen berücksichtigt werden. Hier gaben 24 Prozent der Banken an, die Wertsteigerungen als Ausgleich für schwankendes Einkommen und 9 Prozent als Ausgleich für geringes Einkommen zu berücksichtigen. 29 Prozent teilten mit, die Wertsteigerungen als Vermögen anzurechnen, 12 Prozent als Sicherheitenwert, 6 Prozent als Entscheidungsgrundlage für die Konditionen des Kredites, während 12 Prozent keine Angaben machten. Unter „Sonstigem“ (9 Prozent) gaben die Banken an, dass sie aktuelle Marktwerte berücksichtigen, oder dass sie diese für ihre internen Krediteinstufungen berücksichtigen, oder wenn dadurch für den/die Kund*in bessere Konditionen angeboten werden können.

Frage B9

Die Teilnehmer*innen wurden gefragt, wie sie gewährleisten, dass die Immobilie anhand zuverlässiger Standards, professionell und objektiv bewertet wird, wenn es sich um ein Klein-Darlehen unterhalb von 400.000 Euro handelt – im Sinne der Beleihungs-Wertermittlungs-Verordnung. 33 Prozent der Banken teilten mit, dass sie eine professionelle und objektive Bewertung im Sinne der Beleihungs-Wertermittlungs-Verordnung gewährleisten, indem sie externe Gutachter*innen einsetzen. 88 Prozent gaben an, zu diesem Zwecke eigene Gutachter*innen und 9 Prozent ein Gutachten des/der Darlehensnehmer*in einzusetzen. 51 Prozent gaben an, die professionelle und objektive Bewertung durch im System des/der Kreditgeber*in hinterlegte Immobilienwerte, wie z.B. durch Verkehrswerte, zu gewährleisten.

Frage B10

Die Teilnehmer*innen wurden gefragt, ob sie zur Ermittlung künftiger Entwicklungen Erfahrungswerte nutzen (gemäß der Immobiliar-Kreditwürdigkeitsprüfungs-Leitlinien-Verordnung). 19 Prozent der Banken gaben an, immer zur Ermittlung künftiger Entwicklungen Erfahrungswerte zu nutzen. 31 Prozent teilten mit, dies nur zu tun, wenn Informationen für den/die individuelle/n Kreditnehmer*in fehlen würden und 50 Prozent machten hierzu keine Angaben.

Frage B11

Diejenigen Teilnehmer*innen, die Erfahrungswerte nutzen, wurden gefragt, welche Quellen sie für diese Erfahrungswerte nutzen. 82 Prozent der Banken teilten mit, Erfahrungswerte der Branche heranzuziehen, 92°Prozent Erfahrungswerte des kreditgebenden Instituts und 80 Prozent öffentliche Statistiken.

Frage B12

Die Teilnehmer*innen wurden gefragt, ob es Unterschiede in ihrer Kreditwürdigkeitsprüfung in Abhängigkeit von verschiedenen Faktoren gibt. 49 Prozent antworteten, es gebe Unterschiede in Abhängigkeit von der Finanzierungshöhe, 37 Prozent vom Beleihungswert, 36 Prozent von den Eigenmitteln, 30 Prozent vom Verwendungszweck, 15 Prozent von der Kreditform, und 27 Prozent teilten mit, dass es keine risikoadjustierten Unterschiede in ihrer Kreditwürdigkeitsprüfung gibt. Unter „Sonstigem“ erläuterte eine Bank, eventuell im Falle einer Bürgschaft zu unterschieden.

Frage C1

Die Teilnehmer*innen wurden gefragt, ob sie Immobilien-Verzehr-Kredite in ihrem Unternehmen anbieten. 98 Prozent der Banken gaben an, in ihrem Unternehmen keine Immobilien-Verzehr-Kredite anzubieten. Lediglich eine Bank bietet diese Art von Krediten an. Eine Bank konnte keine Angabe machen.

Frage C2

Die einzige Teilnehmerin, in deren Unternehmen Immobilien-Verzehr-Kredite angeboten werden, wurde gefragt, wie sich die Nachfrage nach ‘Immobilien-Verzehr-Krediten’ in den letzten drei Jahren in ihrem Unternehmen entwickelt hat und ob sie eher gestiegen oder eher gesunken oder gleichgeblieben ist. Sie teilte mit, dass die Nachfrage an Immobilienverzehrkrediten in den letzten drei Jahren gleichgeblieben ist.

Frage D1A

Die Teilnehmer*innen wurden gefragt, ob es derzeit bei der Kreditwürdigkeitsprüfung noch Unsicherheiten in der Rechtsauslegung gibt, die der Gesetzgeber klarstellen sollte. 38 Prozent der Banken gaben an, dass es derzeit noch Unsicherheiten in der Rechtsauslegung bei der Kreditwürdigkeitsprüfung gebe, die der Gesetzgeber noch klarstellen sollte. 62 Prozent teilten mit, dass solche Unklarheiten nicht bestünden.

Frage D1B

Diejenigen Teilnehmer*innen, die noch bestehende Rechtsunsicherheiten angaben, wurden gefragt, wo ihrer Meinung nach noch Unsicherheiten bestehen und wo noch etwas geklärt werden sollte. 39 Prozent der Banken teilten mit, Unsicherheiten bestehen noch darüber, ob eine Darlehenserhöhung unterhalb von 10°Prozent des Nettodarlehensbetrages sich auf den ursprünglichen Nettodarlehensbetrag oder auf den noch offenen Restbetrag bezieht. 58 Prozent seien unsicher, wie Wertsteigerungen berücksichtigt werden dürfen, insbesondere wenn der Darlehensvertrag zum Bau oder zur Renovierung der Immobilie dient. 58°Prozent gaben an, es bestünden noch Unsicherheiten bei der Kreditwürdigkeitsprüfung für mehrere Kreditnehmer*innen, 74 Prozent meinten die Unsicherheiten lägen bei der Berücksichtigung von Zukunftsrisiken. Einige wenige sahen die Unsicherheiten bei der Umschuldung (5 Prozent), beim Immobilienverzehrkredit (3 Prozent) oder der Änderung des Kapitalnutzungsrechts (5 Prozent). Unter „Sonstigem“ (16 Prozent) teilten die Banken weiterhin mit, dass sich die Rechtsunsicherheiten auf die Abgrenzung Verbraucher*innen/Nichtverbraucher*innen, auf die Vermögenssituation und Haftung aus einer mangelhaften Kreditwürdigkeitsprüfung beziehen. Sie plädierten für klare gesetzlichen Vorgaben.

Frage D2A

Die Teilnehmer*innen wurden gefragt, ob die WIKR und deren deutsche Umsetzung aus ihrer Sicht den Zweck erfüllen, Verbraucher*innen wirksam vor einer sie überfordernden Finanzierung und damit vor Überschuldung zu schützen. 51 Prozent der Banken gaben an, die WIKR und deren deutsche Umsetzung würden Verbraucher*innen vor einer sie überfordernden Finanzierung und damit Überschuldung schützen. 46 Prozent waren der gegenteiligen Meinung. 3 Prozent konnten dies nicht einschätzen.

Frage D2B

Die Teilnehmer*innen wurden gefragt, welche Ursachen aus ihrer Sicht für die zurzeit notleidenden Kredite verantwortlich sind, die nach dem 21. März 2016 gewährt wurden. 74 Prozent der Banken sahen die Ursache in den unvorhergesehenen Ereignissen, wie Scheidung, Arbeitslosigkeit oder Tod. 9 Prozent gaben an, das dies für sie nicht relevant sei, da sie keine notleidenden Kredite haben. Jeweils 4 Prozent antworteten mit

Überschuldung, zusätzlichen Krediten und Verschlechterung der finanziellen Situation. 3 Prozent sah die Ursache in der knappen Bemessung des Spielraums in der Einnahmen-/Ausgabensituation. 9 Prozent machten hier keine Angaben. Unter „Sonstigem“ (3 Prozent) wurden noch folgende Ursachen genannt: Mangelhafte Kreditwürdigkeitsprüfung, Erwerb einer sehr schlechten Immobilie und Arbeitslosigkeit.

Frage D3

Die Teilnehmer*innen wurden gefragt, wie wichtig es ihrer Ansicht nach ist, dass die zivilrechtlichen und die bankaufsichtsrechtlichen Anforderungen an die Kreditwürdigkeitsprüfung identisch geregelt sind. 36 Prozent der Banken gaben an, es sei sehr wichtig, dass die zivilrechtlichen und die bankaufsichtsrechtlichen Anforderungen an die Kreditwürdigkeit identisch geregelt sind. 53 Prozent teilten mit, dies sei eher wichtig. 3°Prozent gaben an, es sei weniger wichtig und 5 Prozent unwichtig.

Frage D4A

Die Teilnehmer*innen wurden gefragt, wie sie Regulierungsmaßnahmen beurteilen, die vorgegebene Relationswerte oder Obergrenzen für die Kreditwürdigkeitsprüfung vorsehen würden und ob solche Maßnahmen ihrer Meinung nach sinnvoll oder eher nicht sinnvoll wären. 30 Prozent der Banken gaben an, Regulierungsmaßnahmen in Form von vorgegebenen Relationswerten oder Obergrenzen für die Kreditwürdigkeitsprüfung seien sinnvoll, 63 Prozent gaben nicht sinnvoll an.

Frage D4B

Diejenigen Teilnehmer*innen, die vorgegebene Relationswerte bzw. Obergrenzen für sinnvoll erachteten, wurden gefragt, welche der folgenden Relationswerte oder Obergrenzen nach ihrer Auffassung sinnvoll für Immobiliar-Verbraucherdarlehen verbindlich vorgegeben werden könnten. 77 Prozent der Banken antworteten, es könne sinnvoll sein, Relationswerte für Schulden zu Einkommen verbindlich vorzugeben. Jeweils 77°Prozent antworteten mit „loan to value“ und mit Relationswerten für monatliche Verpflichtungen zu Einkommen. 53 Prozent antworteten mit dem Zeitraum der Amortisation.

Frage D5

Vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie wurden die Teilnehmer*innen gefragt, welche Auswirkungen es bereits auf das Immobiliar-Verbraucherdarlehensgeschäft in ihrem Unternehmen gibt. In Bezug auf die wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie auf das Immobiliar-Verbraucherdarlehensgeschäft gaben 64 Prozent der Banken an, dass es bereits eine stärkere Nachfrage nach Ratenaussetzungen gibt. 28 Prozent teilten mit, es gäbe verschärfte interne Vorgaben zur Kreditvergabe und 23 Prozent teilten mit, es gäbe eine stärkere Nachfrage nach Krediten. 11 Prozent antworteten, es gäbe größere Schwierigkeiten beim Nachweis der Kreditwürdigkeit, 8 Prozent antworteten, es gäbe eine stärkere Nachfrage nach Darlehenserhöhungen bzw. Zusatzkrediten. 20 Prozent gaben an, die Pandemie habe sich noch nicht auf das Immobiliar-Verbraucherdarlehensgeschäft ausgewirkt.

Frage S1

Die Teilnehmer*innen wurden gefragt, welcher Institutsform ihr Unternehmen zuzuordnen ist. 11 Prozent der Banken sind Geschäftsbanken, Universalbanken oder Privatbanken, 50 Prozent Sparkassen, Girozentralen oder Landesbanken, 37 Prozent Genossenschaftsbanken oder genossenschaftliche Zentralbanken und 2°Prozent Bausparkassen.

Frage S2

Die Teilnehmer*innen wurden gefragt, wie hoch die Bilanzsumme ihres Unternehmens in Deutschland ist. 78 Prozent der Banken gaben an, dass ihre Bilanzsumme in Deutschland zwischen einer Milliarde und zehn Milliarden Euro beträgt, 20 Prozent der Banken haben eine Bilanzsumme von 10 Milliarden bis 100 Milliarden Euro und 2 Prozent der Banken hat eine Bilanzsumme von über 100 Milliarden Euro.

Frage S3

Die Teilnehmer*innen wurden gefragt, wie hoch die Anzahl der Mitarbeiter*innen in Deutschland ist. 4 Prozent der Banken, die an der Umfrage teilnahmen, hat weniger als 100 Mitarbeitende, 67 Prozent 100 bis unter 500 Mitarbeitende, 21 Prozent 500 bis unter 1.000, 7 Prozent 1.000 bis unter 3.000 und 1 Prozent mehr als 3.000 Mitarbeitende.

5. *iff*, Befragung der Verbraucherverbände, Bankenverbände, Schuldnerberatungsstellen und Verbände der Kreditvermittler, Tabellenband

iff -Umfrage, 20.01.2021

Teil 1: Entwicklung der Kreditwürdigkeitsprüfung (KWP) im Zuge der Regulierungsmaßnahmen

Frage v1_1: Gab es aus Ihrer Sicht v o r Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie (WIKR), d.h. vor dem 21.03.2016, Defizite bei Immobilienkrediten für Verbraucher*innen im Hinblick auf den Schutz vor einer Überschuldung oder Zahlungsunfähigkeit der Kreditnehmer*innen?

	Gesamt	Bankenverbände	Kreditvermittler	Schuldnerberatung	Verbraucherverbände
Basis (100%)	48	6	1	28	13
Ja	46%	0%	100%	43%	69%
Nein	23%	100%	0%	7%	23%
k.A.	31%	0%	0%	50%	8%
Summe	100%	100%	100%	100%	100%

Frage v1_2a: Haben Ihre Mitgliedsunternehmen infolge der WIKR Anpassungen vornehmen müssen und falls ja, wann?

	Gesamt	Bankenverbände	Kreditvermittler	Schuldnerberatung	Verbraucherverbände
Basis (100%)	7	6	1	Nicht abgefragt	Nicht abgefragt
Ja, vor WIKR	0%	0%	0%		
Ja, ab WIKR	100%	100%	100%		
Keine Anpassung	0%	0%	0%		
k.A.	0%	0%	0%		
Summe	100%	100%	100%		

Seite 1 von 28

iff -Umfrage, 20.01.2021

Frage v1_2b: Für welche der folgenden Zeiträume des Vertragsschlusses kamen in ihre Beratungsstelle verstärkt Schuldner*innen mit einem notleidenden, d.h. in Zahlungsrückständen befindlichen, kündbaren oder gekündigten, Immobilienkredit? (Mehrfachnennungen möglich)

	Gesamt	Bankenverbände	Kreditvermittler	Schuldnerberatung	Verbraucherverbände
Basis (100%)	41	Nicht abgefragt	Nicht abgefragt	28	13
01.01.2007 - 21.03.2016	37%			50%	8%
21.03.2016 - 17.07.2017	0%			0%	0%
17.07.2017 - 01.05.2018	0%			0%	0%
seit 01.05.2018	0%			0%	0%
Nichts davon	20%			4%	54%
k.A.	44%			46%	38%
Summe	100%			100%	100%

Frage: v1_3b: Betraf dies einzelne Verbraucher*innengruppen besonders? (Mehrfachnennungen möglich)

Filter: Abgefragt wenn verstärkter Beratungsbedarf angegeben wurde (v1_2b).

	Gesamt	Bankenverbände	Kreditvermittler	Schuldnerberatung	Verbraucherverbände
Basis (100%)	19	Nicht abgefragt	Nicht abgefragt	18	1
Selbstständige	16%			17%	0%
Existenzgründer*innen	11%			11%	0%
Junge, angehende Familien	32%			33%	0%
Rentner*innen/Senior*innen	11%			11%	0%
Befristet Beschäftigte	11%			11%	0%
in Teilzeit Beschäftigte	5%			6%	0%
Bezieher*innen von Elterngeld	0%			0%	0%
Pendler*innen im Falle von Fremdwährungskrediten	0%			0%	0%
Nichts davon	5%			6%	0%
Sonstiges	37%			39%	0%
k.A.	16%			11%	100%
Summe	142%			144%	100%

iff -Umfrage, 20.01.2021

Frage v1_4b: War/ist aus Ihrer Sicht für das verstärkte Beratungsaufkommen mit einem notleidenden Immobilienkredit eine mangelhafte Kreditwürdigkeitsprüfung ursächlich?

Filter: Abgefragt wenn verstärkter Beratungsbedarf angegeben wurde (v1_2b).

	Gesamt	Bankenverbände	Kreditvermittler	Schuldnerberatung	Verbraucherverbände
Basis (100%)	18	Nicht abgefragt	Nicht abgefragt	16	2
Ja	50%			50%	50%
Nein	33%			31%	50%
k.A.	17%			19%	0%
Summe	100%			100%	100%

Frage v1_5b: Wie hat sich aus Ihrer Sicht die Zahl der Fälle, bei denen der Immobilienkredit als Hauptauslöser der finanziellen Überforderung gesehen werden kann, seit Umsetzung der Wohn-immobilienkreditrichtlinie, das heißt seit dem 21.03.2016, verändert?

	Gesamt	Bankenverbände	Kreditvermittler	Schuldnerberatung	Verbraucherverbände
Basis (100%)	41	Nicht abgefragt	Nicht abgefragt	28	13
verringert	17%			18%	15%
gleich geblieben	41%			36%	54%
erhöht	0%			0%	0%
k.A.	41%			46%	31%
Summe	100%			100%	100%

Frage v1_3a: Kam es infolge der Umsetzung der WIKR, d.h. nach dem 21.03.2016, zu vermehrten Kreditablehnungen für beantragte Immobilienkredite? (Banken-/Kreditvermittlerverbände)/ Waren Ratsuchenden in ihrer Beratung seit Umsetzung der WIKR, das heißt seit dem 21.03.2016, verstärkt von Kreditablehnungen für beantragte Immobilienkredite betroffen? (Verbraucherverbände/Schuldnerberater)

	Gesamt	Bankenverbände	Kreditvermittler	Schuldnerberatung	Verbraucherverbände
Basis (100%)	48	6	1	28	13
Ja	31%	83%	100%	18%	31%
Nein	23%	17%	0%	21%	31%
k.A.	46%	0%	0%	61%	39%
Summe	100%	100%	100%	100%	100%

iff -Umfrage, 20.01.2021

Frage v1_4a: Bei welchem Kreditanlass kam es vermehrt zu Kreditablehnungen? (Mehrfachnennungen möglich)

Filter: Abgefragt wenn es zu vermehrten Kreditablehnungen kam (v1_3a).

	Gesamt	Bankenverbände	Kreditvermittler	Schuldnerberatung	Verbraucherverbände
Basis (100%)	19	5	1	8	5
Kreditneuvergabe	68%	100%	100%	50%	60%
Darlehenserhöhung < 10%	5%	0%	0%	0%	20%
Darlehenserhöhung > 10%	21%	40%	0%	13%	20%
Prolongation	21%	0%	0%	38%	20%
Anschlussdarlehen bei echter Abschnittsfinanzierung	42%	40%	100%	38%	40%
Umschuldung bei Kredit-Ratenrückstand	26%	0%	0%	50%	20%
Umschuldung ohne Ratenrückstand	0%	0%	0%	0%	0%
Nichts davon	5%	0%	0%	13%	0%
Sonstiges	5%	0%	0%	0%	20%
k.A	16%	0%	0%	25%	20%
Summe	211%	180%	200%	225%	220%

Frage v1_5a: Betraf dies einzelne Verbraucher*innengruppen besonders? (Mehrfachnennungen möglich)

Filter: Abgefragt wenn es zu vermehrten Kreditablehnungen kam (v1_3a).

	Gesamt	Bankenverbände	Kreditvermittler	Schuldnerberatung	Verbraucherverbände
Basis (100%)	19	5	1	8	5
Selbstständige	32%	40%	100%	25%	20%
Existenzgründer*innen	21%	20%	100%	13%	20%
Junge, angehende Familien	42%	100%	100%	13%	20%
Rentner*innen, Senior*innen	63%	100%	100%	25%	80%
Befristet Beschäftigte	42%	60%	100%	38%	20%
In Teilzeit Beschäftigte	16%	20%	0%	13%	20%
Bezieher*innen von Elterngeld	16%	20%	100%	0%	20%
Pendler*innen im Falle von Fremdwährungskrediten	11%	40%	0%	0%	0%
Nichts davon	0%	0%	0%	0%	0%
Sonstiges	5%	20%	0%	0%	0%
k.A.	26%	0%	0%	38%	40%
Summe	274%	420%	600%	163%	240%

iff -Umfrage, 20.01.2021

Frage v1_6a: Wurde der Kreditzugang infolge der nationalen Regulierungsmaßnahmen ab dem 10.06.2017 bis 1.05.2018, d.h. insbesondere auf Basis der Immobiliar-Kreditwürdigkeitsprüfungsleitlinien-Verordnung (ImmoKWPLV) bis heute wieder erleichtert?

Filter: Abgefragt wenn es zu vermehrten Kreditablehnungen kam (v1_3a).

	Gesamt	Bankenverbände	Kreditvermittler	Schuldnerberatung	Verbraucherverbände
Basis (100%)	19	5	1	8	5
Ja	47%	80%	100%	0%	80%
Nein	16%	20%	0%	25%	0%
k.A.	37%	0%	0%	75%	20%
Summe	100%	100%	100%	100%	100%

Frage v1_7a: Wann erleichterte sich der Kreditzugang wieder?

Filter: Abgefragt wenn der Kreditzugang wieder erleichtert wurde (v1_6a)

	Gesamt	Bankenverbände	Kreditvermittler	Schuldnerberatung	Verbraucherverbände
Basis (100%)	9	4	1	0	4
Ab dem 17.07.2017	11%	0%	0%		25%
Ab dem 01.05.2018	33%	75%	0%		0%
Nichts davon	0%	0%	0%		0%
Sonstiges	22%	0%	0%		50%
k.A.	33%	25%	100%		25%
Summe	100%	100%	100%		100%

iff -Umfrage, 20.01.2021

Frage v1_8a: Und für welche der folgenden Verbrauchergruppen wurde der Kreditzugang wieder erleichtert? (Mehrfachnennungen möglich)

Filter: Abgefragt wenn der Kreditzugang wieder erleichtert wurde (v1_6a).

	Gesamt	Bankenverbände	Kreditvermittler	Schuldnerberatung	Verbraucherverbände
Basis (100%)	9	4	1	0	4
Selbständige	0%	0%	0%		0%
Existenzgründer*innen	0%	0%	0%		0%
Junge, angehende Familien	56%	100%	0%		25%
Rentner*innen, Senior*innen	67%	100%	0%		50%
Befristet Beschäftigte	22%	25%	100%		0%
In Teilzeit Beschäftigte	0%	0%	0%		0%
Bezieher*innen von Elterngeld	0%	0%	0%		0%
Pendler*innen bei Fremdwährungskrediten	0%	0%	0%		0%
Nichts davon	0%	0%	0%		0%
Sonstiges	0%	0%	0%		0%
k.A	11%	0%	0%		25%
Summe	156%	225%	100%		100%

Frage v1_9a: Hat sich der Aufwand für die Bearbeitung des Kreditantrages seit Umsetzung der WIKR bis heute Ihrer Ansicht nach verändert?

	Gesamt	Bankenverbände	Kreditvermittler	Schuldnerberatung	Verbraucherverbände
Basis (100%)	7	6	1	Nicht abgefragt	Nicht abgefragt
Verringert	0%	0%	0%		
Gleich geblieben	0%	0%	0%		
k.A.	0%	0%	0%		
Erhöht	100%	100%	100%		
Summe	100%	100%	100%		

iff -Umfrage, 20.01.2021

Frage v1_10a: Worin könnte die Ursache für den erhöhten Aufwand liegen? (Mehrfachnennungen möglich)

Filter: Abgefragt wenn ein erhöhter Aufwand bestand (v1_9a)

	Gesamt	Bankenverbände	Kreditvermittler	Schuldnerberatung	Verbraucherverbände
Basis (100%)	7	6	1	Nicht abgefragt	Nicht abgefragt
Mehr Informationen abgefragt	100%	100%	100%		
Prognose-Berechnung aufwändiger	100%	100%	100%		
IT-Einsatz hat sich verändert	86%	83%	100%		
Dokumentation intensiver	86%	83%	100%		
Nichts davon	0%	0%	0%		
Sonstiges	14%	17%	0%		
k.A.	0%	0%	0%		
Summe	386%	383%	400%		

Teil 2: Einschätzung der aktuellen Rechtslage und Bankpraxis

Frage v2_1b: Überwiegen in Ihrer Beratungspraxis Verbraucher*innenbeschwerden, die für den Immobilienkredit eine mangelhafte Kreditwürdigkeitsprüfung oder Zugangsprobleme (z.B. basierend auf Kreditablehnungen i.S. des § 30 BDSG/§ 29a BDSG a.F.) zum Inhalt haben? (Mehrfachantworten möglich)

	Gesamt	Bankenverbände	Kreditvermittler	Schuldnerberatung	Verbraucherverbände
Basis (100%)	13	Nicht abgefragt	Nicht abgefragt	Nicht abgefragt	13
Beschwerden zu mangelhafter KWP	8%				8%
Beschwerden zu Zugangsproblemen	0%				0%
Keines der Beiden	46%				46%
Keine Beschwerden zu mangelhafter KWP	46%				46%
Keine Beschwerden zu Zugangsproblemen	54%				54%
k.A.	0%				0%
Summe	154%				154%

iff -Umfrage, 20.01.2021

Frage v2_1c: Wie stellt sich die Kreditsituation bei den Ratsuchenden in ihrer Schuldnerberatung mit einem Immobilienkredit überwiegend dar (mehr als 50%)? (Mehrfachnennungen möglich)

	Gesamt	Bankenverbände	Kreditvermittler	Schuldnerberatung	Verbraucherverbände
Basis (100%)	28	Nicht abgefragt	Nicht abgefragt	28	Nicht abgefragt
Erstfinanzierung	36%			36%	
Ein oder mehrere unbesicherte Immobilienkredite	29%			29%	
Konsumentenkredite	68%			68%	
weitere Kreditsicherheiten	4%			4%	
Andere abgeschlossene Finanzprodukte	54%			54%	
Selbstnutzung	62%			62%	
Eigentumswohnung	18%			18%	
Ein-/Zweifamilienhaus	21%			21%	
Mehrfamilienhaus	0%			0%	
Unter Beteiligung eines*einer Kreditvermittler*in	21%			21%	
Nichts davon	0%			0%	
Sonstiges	0%			0%	
k.A	18%			18%	
Summe	329%			329%	

Frage v2_2b: Sind von dem notleidenden Immobilienkredit neben dem*der Schuldner*in auch andere Familienangehörige betroffen (u.a. zweite Darlehensnehmer*in, Bürg*in)?

	Gesamt	Bankenverbände	Kreditvermittler	Schuldnerberatung	Verbraucherverbände
Basis (100%)	28	Nicht abgefragt	Nicht abgefragt	28	Nicht abgefragt
Immer	14%			14%	
Häufig	64%			64%	
Teilweise	11%			11%	
Selten	7%			7%	
Nie	0%			0%	
k.A	4%			4%	
Summe	100%			100%	

iff -Umfrage, 20.01.2021

Frage v2_1a: Was sind aus Ihrer Sicht die drei wichtigsten Ursachen der finanziellen Überforderung von Ratsuchenden mit einem Immobilienkredit? (Mehrfachnennungen möglich)

	Gesamt	Bankenverbände	Kreditvermittler	Schuldnerberatung	Verbraucherverbände
Basis (100%)	48	6	1	28	13
Spielraum zu knapp bemessen	63%	0%	100%	79%	54%
Unvorhersehbare Ereignisse bezogen auf das Einkommen/die Ausgaben	77%	83%	100%	82%	62%
Vorhersehbare Ereignisse bezogen auf das Einkommen/die Ausgaben	13%	0%	0%	21%	0%
Ereignisse bezogen auf die Immobilie	31%	67%	100%	21%	31%
Mehrfache Umschuldungen	13%	0%	0%	21%	0%
Konsumentenkredite	23%	0%	0%	39%	0%
Besondere Risiken, die sich realisiert haben	25%	0%	0%	7%	77%
Verwehrung der Prolongation nach Zinsbindung	0%	0%	0%	0%	0%
Neuer Zinssatz	0%	0%	0%	0%	0%
Keine Anschlussfinanzierung bei echter Abschsnitssfinanzierung	0%	0%	0%	0%	0%
Immobilienwert unzureichend ermittelt	10%	0%	0%	14%	8%
Wirtschaftliche Auswirkungen infolge der Corona-Pandemie	10%	17%	0%	14%	0%
Nichts davon	0%	0%	0%	0%	0%
Sonstiges	6%	0%	0%	0%	23%
k.A.	6%	17%	0%	7%	0%
Summe	277%	183%	300%	307%	254%

iff -Umfrage, 20.01.2021

Frage v2_2a: Bitte nennen Sie uns Formen des Immobiliarkredits, die aus Ihrer Sicht das Risiko einer finanziellen Überforderung durch einen Immobilienkredit besonders erhöhen. (Mehrfachnennungen möglich)

	Gesamt	Bankenverbände	Kreditvermittler	Schuldnerberatung	Verbraucherverbände
Basis (100%)	48	6	1	28	13
Endfällige Darlehen	63%	33%	100%	64%	69%
Bauspar-Sofortfinanzierung	52%	0%	100%	50%	77%
Umschuldungen	29%	0%	100%	43%	8%
Echte Abschnittsfinanzierungen	13%	17%	100%	11%	8%
Kredite mit variabler Verzinsung	19%	17%	100%	18%	15%
Forward-Darlehen	0%	0%	0%	0%	0%
Fremdwährungskredite	27%	50%	100%	4%	62%
Nichts davon	8%	50%	0%	4%	0%
Sonstiges	4%	17%	0%	0%	8%
k.A.	15%	0%	0%	21%	8%
Summe	230%	183%	600%	214%	254%

Frage v2_3a: Bitte nennen Sie uns künftige und zu erwartende Ereignisse bzw. Veränderungen in der Lebenssituation der Kreditnehmer*innen, deren

	Gesamt	Bankenverbände	Kreditvermittler	Schuldnerberatung	Verbraucherverbände
Basis (100%)	48	6	1	28	13
Familiengründung	69%	67%	0%	68%	69%
Elternzeit	60%	100%	100%	50%	69%
Pflege Angehöriger	42%	83%	0%	39%	31%
Vorruhestand, Ruhestand	65%	100%	100%	57%	62%
Sabbatical	27%	83%	0%	14%	31%
Wechsel von Teilzeit in Vollzeit oder umgekehrt	58%	100%	100%	43%	69%
Gehaltserhöhung	31%	83%	100%	11%	46%
Zuteilung eines Sparvertrags, Erbe	38%	83%	100%	18%	54%
Nichts davon	0%	0%	0%	0%	0%
Sonstiges	13%	17%	0%	11%	15%
k.A.	10%	0%	0%	14%	8%
Summe	413%	717%	500%	325%	453%

iff -Umfrage, 20.01.2021

Frage v2_4a: Bitte nennen Sie uns standardisierte Verfahren i.S. des § 2 Abs. 3 ImmoKWPLV, deren Nutzung Sie in der KWP für sinnvoll erachten. (Mehrfachnennungen möglich)

	Gesamt	Bankenverbände	Kreditvermittler	Schuldnerberatung	Verbraucherverbände
Basis (100%)	20	6	1	Nicht abgefragt	13
Kein negativer Schufa-Eintrag	25%	33%	0%		23%
Kostenpauschalen Lebensführung	20%	67%	0%		31%
Durchschnittliche Lebenserwartung	30%	33%	100%		23%
Durchschnittliches Renteneintrittsalter	30%	33%	100%		23%
Durchschnittliche Rentenhöhe	0%	0%	0%		0%
Maximale Schuldendienstquote	5%	0%	0%		8%
Limit Verhältnis Kredithöhe zu Einkommen	15%	17%	0%		15%
Limit Verhältnis Einkommen zu Gesamtkreditpflicht	25%	0%	0%		39%
Keine Finanzierung aus Zwangsversteigerung	0%	0%	0%		0%
Nichts davon	20%	33%	0%		15%
Sonstiges	15%	0%	100%		15%
k.A.	15%	0%	0%		23%
Summe	200%	217%	300%		216%

iff -Umfrage, 20.01.2021

Frage v2_5a: Worin unterscheidet sich Ihrer Ansicht nach die erleichterte KWP für echte Abschnittsfinanzierungen, für Darlehenserhöhungen unter 10 % und für Umschuldungen im Vergleich zur sonstigen „normalen“ KWP? (Mehrfachnennungen möglich)

	Gesamt	Bankenverbände	Kreditvermittler	Schuldnerberatung	Verbraucherverbände
Basis (100%)	20	6	1	Nicht abgefragt	13
Weniger abgefragte Informationen	25%	33%	100%		15%
geringere Anforderungen der Prognoseberechnung	15%	17%	0%		15%
weniger aufwendige Dokumentation	25%	33%	100%		15%
Nichts davon	15%	50%	0%		0%
Sonstiges	20%	67%	0%		0%
k.A.	0%	0%	0%		77%
Summe	100%	200%	200%		122%

Frage v2_6a: Gehen Sie davon aus, dass die erleichterte Kreditwürdigkeitsprüfung für echte Abschnittsfinanzierungen und für Umschuldungskredite bei demselben Kreditgeber sowie für Darlehenserhöhungen unter 10 % des Darlehensbetrages durch die Kreditinstitute immer Anwendung findet?

	Gesamt	Bankenverbände	Kreditvermittler	Schuldnerberatung	Verbraucherverbände
Basis (100%)	7	6	1	Nicht abgefragt	Nicht abgefragt
Ja	43%	50%	0%		
Nein	0%	0%	0%		
k.A.	57%	50%	100%		
Summe	100%	100%	100%		

iff -Umfrage, 20.01.2021

Frage v2_7a: Erachten Sie im Hinblick auf die im Rahmen der KWP zu ermittelnde Prognose Unterschiede für sinnvoll und in Abhängigkeit von welchen Kriterien? (Mehrfachantworten möglich)

	Gesamt	Bankenverbände	Kreditvermittler	Schuldnerberatung	Verbraucherverbände
Basis (100%)	20	6	1	Nicht abgefragt	13
Ja, anhand der Eigenmittel	40%	17%	0%		54%
Ja, anhand der Finanzierungshöhe	35%	17%	0%		46%
Ja, anhand des Beleihungswerts	30%	0%	0%		46%
Ja, anhand der Kreditform	30%	17%	0%		39%
Ja, anhand des Verwendungszwecks	55%	17%	0%		77%
Nichts davon	0%	0%	0%		0%
Sonstiges	15%	50%	100%		0%
Nein, nicht sinnvoll	5%	0%	0%		8%
k.A.	20%	33%	0%		15%
Summe	230%	150%	100%		285%

Frage v2_8a: Welche Rolle sollte der Immobilienwert in der Kreditwürdigkeitsprüfung spielen? Gibt es dabei Unterschiede zwischen einzelnen Verbraucher*innengruppen zu beachten?

	Gesamt	Bankenverbände	Kreditvermittler	Schuldnerberatung	Verbraucherverbände
Basis (100%)	48	6	1	28	13
Ausgleich für schwankendes Einkommen	23%	50%	100%	18%	8%
Ausgleich für geringes Einkommen	17%	33%	100%	18%	0%
Sinnvoll für folgende Verbrauchergruppen	25%	50%	0%	21%	23%
Nichts davon	8%	0%	0%	7%	15%
Sonstiges	10%	17%	0%	0%	31%
Sollte nicht berücksichtigt werden	17%	0%	0%	25%	8%
k.A.	29%	17%	0%	36%	23%
Summe	129%	167%	200%	125%	108%

iff -Umfrage, 20.01.2021

Frage v2_9: Wofür sollten etwaige Wertsteigerungen der Immobilie in der Kreditwürdigkeitsprüfung Berücksichtigung finden? (Mehrfachantworten möglich)

Filter: Abgefragt wenn der Immobilienwert eine Rolle spielen soll (v2_8a)

	Gesamt	Bankenverbände	Kreditvermittler	Schuldnerberatung	Verbraucherverbände
Basis (100%)	39	6	1	21	11
Neubau	28%	50%	100%	14%	45%
Ausbau/Modernisierungen	56%	83%	100%	38%	82%
Renovierungen / Instandhaltungsmaßnahmen	49%	50%	100%	38%	73%
Nichts davon	13%	0%	0%	14%	18%
Sonstiges	8%	0%	100%	0%	9%
k.A.	21%	0%	0%	33%	9%
Summe	174%	183%	400%	138%	236%

Frage v2_10: Auf welche Weise sollte für Kleindarlehen i.S. von § 24 Beleihungs-Wertermittlungs-Verordnung (BelWertV) die Immobilie zuverlässig

	Gesamt	Bankenverbände	Kreditvermittler	Schuldnerberatung	Verbraucherverbände
Basis (100%)	20	6	1	Nicht abgefragt	13
Zugrundelegung des Kaufpreises	25%	33%	0%		23%
Einsatz externer Gutachter	45%	50%	100%		38%
Einsatz eigener Gutachter	30%	67%	100%		8%
Durch ein Gutachten der/des Darlehensnehmer*in	5%	25%	0%		0%
Im System des/der Kreditgeber*in hinterlegte Immobilienwerte	40%	67%	100%		23%
Nichts davon	5%	0%	0%		8%
Sonstiges	0%	0%	0%		0%
k.A.	30%	17%	0%		38%
Summe	180%	258%	300%		138%

iff -Umfrage, 20.01.2021

Frage v2_11: Halten Sie die Ausnahme von einem Wertgutachten für als Wohnraum genutzte Immobilien bei Kleindarlehen bis 400.000 Euro (§ 24 BelWertV) für sinnvoll?

	Gesamt	Bankenverbände	Kreditvermittler	Schuldnerberatung	Verbraucherverbände
Basis (100%)	20	6	1	Nicht abgefragt	13
Ja	30%	17%	100%		31%
Nein, zu niedrig	15%	50%	0%		0%
Nein, zu hoch	10%	0%	0%		15%
Nein, keine Ausnahme ist sinnvoll	5%	0%	0%		8%
k.A.	40%	33%	0%		46%
Summe	100%	100%	100%		100%

Frage v2_8b: Nehmen die bisherigen Gläubiger anlässlich eines notleidenden Immobilienkredits die Möglichkeit einer erleichterten Kreditwürdigkeitsprüfung wahr, um zur Vermeidung einer Kreditkündigung oder etwaigen Zwangsvollstreckung einen Umschuldungskredit zu gewähren?

	Gesamt	Bankenverbände	Kreditvermittler	Schuldnerberatung	Verbraucherverbände
Basis (100%)	28	Nicht abgefragt	Nicht abgefragt	28	Nicht abgefragt
Immer	0%			0%	
Häufig	7%			7%	
Teilweise	25%			25%	
Selten	18%			18%	
Nie	4%			4%	
k.A.	46%			46%	
Summe	100%			100%	

iff -Umfrage, 20.01.2021

Frage v2_9b: Ist die Bereitschaft des bisherigen Gläubigers diesbezüglich größer, wenn es sich um die Hausbank des*der Schuldner*in handelt?

Filter: Abgefragt wenn bisherige Gläubiger die Möglichkeit der KWP wahrnehmen (v2_8b)

	Gesamt	Bankenverbände	Kreditvermittler	Schuldnerberatung	Verbraucherverbände
Basis (100%)	17	Nicht abgefragt	Nicht abgefragt	17	Nicht abgefragt
Ja	35%			35%	
Nein	29%			29%	
k.A.	35%			35%	
Summe	100%			100%	

Frage v2_10b: Wie schätzen Sie die Möglichkeit ein, einen neuen Gläubiger anlässlich eines in Zahlungsrückständen befindlichen, kündbaren oder gekündigten Immobilienkredits für eine Umschuldung zu gewinnen?

	Gesamt	Bankenverbände	Kreditvermittler	Schuldnerberatung	Verbraucherverbände
Basis (100%)	27	Nicht abgefragt	Nicht abgefragt	27	Nicht abgefragt
Immer	0%			0%	
Häufig	4%			4%	
Teilweise	11%			11%	
Selten	59%			59%	
Nie	11%			11%	
k.A.	15%			15%	
Summe	100%			100%	

iff -Umfrage, 20.01.2021

Frage v2_11b: Bei einem notleidenden Immobilienkredit: Wann ist die Bereitschaft des bisherigen bzw. eines neuen Kreditgebers am größten, eine Umschuldung zu gewähren?

	Gesamt	Bankenverbände	Kreditvermittler	Schuldnerberatung	Verbraucherverbände
Basis (100%)	27	Nicht abgefragt	Nicht abgefragt	27	Nicht abgefragt
Erste Zahlungsrückstände	41%			41%	
Kündbarkeit infolge Zahlungsrückstands	0%			0%	
Gekündigter Immobilienkredit	11%			11%	
k.A.	48%			48%	
Summe	100%			100%	

Frage v2_12b: Werden anhand der Rückmeldungen aus ihrer Verbraucherberatung seit Umsetzung der Richtlinie in das nationale Recht am 21.03.2016 eher mehr oder eher weniger Informationen für die Kreditwürdigkeitsprüfung abgefragt?

	Gesamt	Bankenverbände	Kreditvermittler	Schuldnerberatung	Verbraucherverbände
Basis (100%)	14	Nicht abgefragt	1	Nicht abgefragt	13
Mehr	29%		100%		23%
Weniger	0%		0%		0%
Unverändert	29%		0%		31%
k.A.	43%		0%		46%
Summe	100%		100%		100%

iff -Umfrage, 20.01.2021

Frage v2_13: Wie schätzen Sie die üblicherweise abgefragten Informationen ein? (Mehrfachnennungen möglich)

	Gesamt	Bankenverbände	Kreditvermittler	Schuldnerberatung	Verbraucherverbände
Basis (100%)	14	Nicht abgefragt	1	Nicht abgefragt	13
Ungenügend	14%		0%		15%
Ausreichend	36%		0%		38%
Zu umfangreich	21%		100%		15%
Zu komplex	0%		0%		0%
Teils werden nicht erforderliche Infos erfragt	43%		100%		38%
Nichts davon	0%		0%		0%
Sonstiges	0%		0%		0%
k.A.	29%		0%		31%
Summe	143%		200%		138%

Frage v2_14: Hat sich die Bearbeitungszeit für den Kreditantrag seit Umsetzung der Richtlinie in das nationale Recht am 21.03.2016 eher verlängert oder eher verkürzt?

	Gesamt	Bankenverbände	Kreditvermittler	Schuldnerberatung	Verbraucherverbände
Basis (100%)	14	Nicht abgefragt	1	Nicht abgefragt	13
Verlängert	29%		100%		23%
Verkürzt	0%		0%		0%
Unverändert	0%		0%		0%
k.A.	71%		0%		77%
Summe	100%		100%		100%

Frage 2_15: Haben Sie sich seit Umsetzung der Richtlinie in das nationale Recht am 21.03.2016 mit dem Vorwurf einer mangelhaften Kreditwürdigkeitsprüfung an den Kreditgeber oder eine Ombudsstelle gewandt und wenn ja, mit welchem Anspruchsziel?

	Gesamt	Bankenverbände	Kreditvermittler	Schuldnerberatung	Verbraucherverbände
Basis (100%)	12	Nicht abgefragt	Nicht abgefragt	Nicht abgefragt	12
Ja, zur Abwehr von Verzugszinsen	0%				0%
Ja, zur Kündigung des Kreditsvertrages	0%				0%
Ja, zur Beanspruchung von Schadensersatz	0%				0%
Sonstiges	8%				8%
Nein	75%				75%
k.A	17%				17%
Summe	100%				100%

Frage 2_16: Wie waren Ihre Erfahrungen diesbezüglich?

Filter: Abgefragt wenn Erfahrungen mit dem Vorwurf mangelhaften KWP gemacht wurden (v2_15)

	Gesamt	Bankenverbände	Kreditvermittler	Schuldnerberatung	Verbraucherverbände
Basis (100%)	1	Nicht abgefragt	Nicht abgefragt	Nicht abgefragt	1
wurde vollständig entsprochen	0%				0%
wurde in Teilen entsprochen	0%				0%
wurde nicht entsprochen	100%				100%
Gegenseite nicht reagiert	0%				0%
Sonstiges	0%				0%
k.A.	0%				0%
Summe	100%				100%

iff -Umfrage, 20.01.2021

Frage v2_12a: Bitte nennen Sie die Bereiche, in denen anlässlich der Pandemie seit März 2020 die Bereitschaft der Banken größer geworden ist (ggf. trotz verschlechterter Kreditwürdigkeit der Kreditnehmer*in). (Mehrfachnennungen möglich)

	Gesamt	Bankenverbände	Kreditvermittler	Schuldnerberatung	Verbraucherverbände
Basis (100%)	48	6	1	28	13
Raten stunden	54%	100%	0%	57%	31%
Umschuldungskredite i.S. des §505a Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BGB gewähren	10%	67%	0%	0%	8%
Darlehenserhöhungen gewähren	0%	0%	0%	0%	0%
Weitere Konsumentenkredite gewähren	0%	0%	0%	0%	0%
Bislang noch keine Veränderungen	13%	0%	0%	7%	31%
Nichts davon	0%	0%	0%	0%	0%
Sonstiges	0%	0%	0%	0%	0%
k.A.	29%	0%	100%	32%	31%
Summe	106%	167%	100%	96%	100%

Teil 3 Notwendigkeit gesetzgeberischer Maßnahmen, Lösungsansätze und Perspektiven

Frage v3_1: Erfüllt aus Ihrer Sicht die Kreditwürdigkeitsprüfung in der aktuellen rechtlichen Gestalt und Bankpraxis hinreichend ihren Zweck, Verbraucher*innen wirksam vor einem ihn überfordernden Immobilienkredit und damit vor Überschuldung zu schützen?

	Gesamt	Bankenverbände	Kreditvermittler	Schuldnerberatung	Verbraucherverbände
Basis (100%)	48	6	1	28	13
Ja	21%	83%	100%	7%	15%
Nein	38%	0%	0%	43%	46%
k.A.	42%	17%	0%	50%	39%
Summe	100%	100%	100%	100%	100%

Frage v3_2: Gibt es derzeit bei der Kreditwürdigkeitsprüfung noch Unsicherheiten in der Anwendung der gesetzlichen Bestimmungen, die der Gesetzgeber klarstellen sollte?

	Gesamt	Bankenverbände	Kreditvermittler	Schuldnerberatung	Verbraucherverbände
Basis (100%)	20	6	1	Nicht abgefragt	13
Ja	65%	83%	100%		54%
Nein	10%	0%	0%		15%
k.A.	25%	17%	0%		31%
Summe	100%	100%	100%		100%

iff -Umfrage, 20.01.2021

Frage v3_3: Und wo bestehen Ihrer Meinung nach noch Unsicherheiten? Wo sollte noch etwas geklärt werden? (Mehrfachnennungen möglich)

Filter: Abgefragt wenn es Unsicherheiten in der Anwendung der gesetzlichen Bestimmungen gibt (v3_2).

	Gesamt	Bankenverbände	Kreditvermittler	Schuldnerberatung	Verbraucherverbände
Basis (100%)	13	5	1	Nicht abgefragt	7
Darlehenserhöhung bezogen auf Nettodarlehensbetrag oder auf noch offenen Restbetrag	8%	0%	0%		14%
Anforderungen für eine erleichterten KWP	8%	20%	0%		0%
Wertsteigerungen	23%	20%	100%		14%
KWP für für mehrere Darlehensnehmer*innen	54%	100%	100%		14%
Zukunftsrisiken	23%	20%	100%		14%
überlegenes Wissen (z.B. Branchenrisiken)	15%	20%	100%		0%
schwankendes Einkommen	31%	20%	100%		29%
Berücksichtigung des Lebensunterhalts	8%				14%
Rechtsfolgen einer fehlerhaften Kreditwürdigkeitsprüfung	54%	20%			86%
Auswirkungen eines negativen Zinssatzes	23%	20%	100%		14%
Besonderheiten Beteiligung von Kreditvermittler*innen	8%	0%	100%		0%
Nichts davon	0%	0%	0%		
Sonstiges	23%	0%	0%		43%
k.A.	0%	0%	0%		
Summe	277%	240%	700%		243%

iff -Umfrage, 20.01.2021

Frage v3_4: Erachten Sie eine Kreditwürdigkeitsprüfung, die stärker an individuellen Kreditnehmer*innen orientiert ist, für vorteilswürdig gegenüber einer Standardisierung und Pauschalwerten (z.B. bei den Kosten der Lebenserhaltung)?

	Gesamt	Bankenverbände	Kreditvermittler	Schuldnerberatung	Verbraucherverbände
Basis (100%)	48	6	1	28	13
Ja	75%	67%	100%	71%	85%
Nein	17%	33%	0%	14%	15%
k.A.	8%	0%	0%	14%	0%
Summe	100%	100%	100%	100%	100%

Frage v3_5: Sollte schwankendes Einkommen in die Kreditwürdigkeitsprüfung einbezogen werden und inwieweit (z.B. Weihnachtsgeld, Bonus/außerordentliche Einkommenszahlungen)?

	Gesamt	Bankenverbände	Kreditvermittler	Schuldnerberatung	Verbraucherverbände
Basis (100%)	48	6	1	28	13
Ja, anhand des durchschnittlichen Monatseinkommens	33%	67%	0%	25%	39%
Nein, nur reguläres Monatseinkommen	48%	0%	100%	64%	31%
Nicht davon	0%	0%	0%	0%	0%
Sonstiges	13%	33%	0%	0%	31%
k.A.	6%	0%	0%	11%	0%
Summe	100%	100%	100%	100%	100%

iff -Umfrage, 20.01.2021

Frage v3_6: Würden Sie folgendem Grundsatz für die Prognoseberechnung zustimmen: je individueller der Eintritt des Risikos ist und je frühzeitiger die künftigen Ereignisse eintreten (z.B. Ruhestand in 10 Jahren), desto mehr ist nicht nur auf die Gegenwart, sondern auf die Zukunft abzustellen.

	Gesamt	Bankenverbände	Kreditvermittler	Schuldnerberatung	Verbraucherverbände
Basis (100%)	48	6	1	28	13
Ja	58%	17%	100%	71%	46%
Nein	21%	67%	0%	4%	38%
Teilweise	8%	17%	0%	7%	8%
Sonstiges	6%	0%	0%	0%	8%
k.A.	6%	0%	0%	18%	0%
Summe	100%	100%	100%	100%	100%

Frage v3_7: Erachten Sie es für wichtig, die Anforderungen an die KWP im Zivilrecht und Bankaufsichtsrecht identisch zu regeln?

	Gesamt	Bankenverbände	Kreditvermittler	Schuldnerberatung	Verbraucherverbände
Basis (100%)	6	6	Nicht abgefragt	Nicht abgefragt	Nicht abgefragt
Sehr wichtig	67%	67%			
Eher wichtig	17%	17%			
Weniger wichtig	0%	0%			
Unwichtig	17%	17%			
k.A.	0%	0%			
Summe	100%	100%			

Frage v3_8: Wie beurteilen Sie mögliche Regulierungsmaßnahmen, die vorgegebene und pauschale Relationswerte oder Obergrenzen für die Kreditwürdigkeitsprüfung vorsehen würden? Wären solche Maßnahmen Ihrer Meinung sinnvoll oder eher nicht sinnvoll?

	Gesamt	Bankenverbände	Kreditvermittler	Schuldnerberatung	Verbraucherverbände
Basis (100%)	48	6	1	28	13
Sinnvoll	31%	17%	0%	39%	23%
Nicht sinnvoll	29%	83%	100%	7%	46%
k.A.	40%	0%	0%	54%	31%
Summe	100%	100%	100%	100%	100%

iff -Umfrage, 20.01.2021

Frage v3_9: Und welche der folgenden Relationswerte oder Obergrenzen könnten nach Ihrer Auffassung sinnvoll für Immobiliar-Verbraucherdarlehen verbindlich vorgegeben werden? (Mehrfachantworten möglich)

Filter: Abgefragt wenn Regulierungsmaßnahmen für sinnvoll erachtet werden (v3_8)

	Gesamt	Bankenverbände	Kreditvermittler	Schuldnerberatung	Verbraucherverbände
Basis (100%)	15	1	0	11	3
Loan to value	47%	100%	0%	45%	33%
Monatliche Kreditverpflichtungen zu Einkommen	93%	0%	0%	100%	100%
Schulden zu Einkommen	53%	0%	0%	73%	0%
Zeitraum der Amortisation	33%	100%	0%	27%	33%
Kombination	13%	0%	0%	18%	0%
Nichts davon	0%	0%	0%	0%	0%
Sonstiges	0%	0%	0%	0%	0%
Summe	240%	200%	0%	264%	167%

Frage v3_10: Wie sollte die Kreditwürdigkeitsprüfung bei mehreren Darlehensnehmer*innen erfolgen? (Mehrfachantworten möglich)

	Gesamt	Bankenverbände	Kreditvermittler	Schuldnerberatung	Verbraucherverbände
Basis (100%)	48	6	1	28	13
Einzeln	29%	0	0%	39%	23%
Gemeinsam	63%	100%	100%	50%	69%
Sonstiges	4%	0%	0%	4%	8%
k.A	4%	0%	0%	7%	0%
Summe	100%	100%	100%	100%	100%

iff -Umfrage, 20.01.2021

Frage v3_11: Mit welchen Auswirkungen der Corona-Pandemie rechnen Sie für das Kreditgeschäft? (Mehrfachantworten möglich)

	Gesamt	Bankenverbände	Kreditvermittler	Schuldnerberatung	Verbraucherverbände
Basis (100%)	7	6	1	Nicht abgefragt	Nicht abgefragt
Verschärfte Kreditrichtlinien	0%	0%	0%		
stärkere Nachfrage nach Ratenaussetzung	86%	83%	100%		
stärkere Nachfrage nach Darlehenserhöhungen / Zusatzkrediten	43%	50%	0%		
Bislang keine Veränderung	0%	0%	0%		
Nichts davon	0%	0%	0%		
Sonstiges	14%	17%	0%		
k.A	14%	17%	0%		
Summe	157%	167%	100%		

Teil 4 Immobilienverzehrkredite

Frage v4_1a: Sind bei Ihnen in der Beratung Kunde*innen mit einem Immobilienverzehrkredit aufgelaufen?

	Gesamt	Bankenverbände	Kreditvermittler	Schuldnerberatung	Verbraucherverbände
Basis (100%)	41	Nicht abgefragt	Nicht abgefragt	28	13
Immer	0%			0%	0%
Häufig	0%			0%	0%
Teilweise	2%			0%	8%
Vereinzelt	29%			21%	46%
Nie	61%			71%	39%
k.A.	7%			7%	8%
Summe	100%			100%	100%

iff -Umfrage, 20.01.2021

Frage v4_1: Bieten einzelne Ihrer Mitgliedsinstitute Immobilienverzehrkredite an?

	Gesamt	Bankenverbände	Kreditvermittler	Schuldnerberatung	Verbraucherverbände
Basis (100%)	7	6	1	Nicht abgefragt	Nicht abgefragt
Ja	14%	0%	100%		
Nein	57%	67%	0%		
k.A.	29%	33%	0%		
Summe	100%	100%	100%		

Frage v4_2: Welche Gründe könnten Ihrer Ansicht nach dafür verantwortlich sein, dass dieses Modell nicht angeboten wird?

Filter: Abgefragt wenn Immobilienverzehrkredite nicht angeboten werden (v4_2)

	Gesamt	Bankenverbände	Kreditvermittler	Schuldnerberatung	Verbraucherverbände
Basis (100%)	2	2	0	Nicht abgefragt	Nicht abgefragt
Fehlende Nachfrage der Verbraucher	0%	0%			
Kosten-Nutzen-Relation nicht attraktiv für Banken	0%	0%			
Kosten-Nutzen-Relation nicht attraktiv für Verbraucher	100%	100%			
Sonstiges	0%	0%			
k.A.	0%	0%			
Summe	100%	100%			

Frage v4_3: Wie schätzen Sie den Bedarf von Senior*innen ein, die ab dem Eintritt in die Rente eine vorhandene Immobilie z.B. für die Lebenserhaltung, Instandhaltung oder eine Modernisierung in liquides Vermögen umzuwandeln?

	Gesamt	Bankenverbände	Kreditvermittler	Schuldnerberatung	Verbraucherverbände
Basis (100%)	48	6	1	28	13
Immer vorhanden	0%	0%	0%	0%	0%
Häufig vorhanden	15%	0%	100%	14%	15%
Teilweise vorhanden	31%	50%	0%	25%	39%
Selten vorhanden	21%	33%	0%	7%	46%
Nie vorhanden	2%	0%	0%	4%	0%
k.A.	31%	17%	0%	50%	0%
Summe	100%	100%	100%	100%	100%

iff -Umfrage, 20.01.2021

Frage v4_4: Wie schätzen Sie Immobilienverzehrkredite als Alternative für Senior*innen mit fehlender Liquidität (z.B. für die Lebenserhaltung, Instandhaltung/Modernisierung), aber vorhandenem Immobilienvermögen ein?

	Gesamt	Bankenverbände	Kreditvermittler	Schuldnerberatung	Verbraucherverbände
Basis (100%)	48	6	1	28	13
Sinnvoll	23%	67%	0%	18%	15%
Teilweise	23%	0%	100%	11%	54%
Nicht sinnvoll	19%	0%	0%	21%	23%
k.A.	35%	33%	0%	50%	8%
Summe	100%	100%	100%	100%	100%

Frage v4_5: Sehen Sie hier besondere Risiken in der Produktgestaltung?

	Gesamt	Bankenverbände	Kreditvermittler	Schuldnerberatung	Verbraucherverbände
Basis (100%)	47	6	1	28	12
Immer vorhanden	19%	0%	100%	11%	42%
Häufig vorhanden	9%	0%	0%	11%	8%
Teilweise vorhanden	9%	0%	0%	7%	17%
Selten vorhanden	0%	0%	0%	0%	0%
Nie vorhanden	0%	0%	0%	0%	0%
k.A.	64%	100%	0%	71%	33%
Summe	100%	100%	100%	100%	100%

Seite 28 von 28

6. *iff*, Befragung der Verbraucherverbände, Bankenverbände, Schuldnerberatungsstellen und Verbände der Kreditvermittler, Verschriftlichung

Frage v1_1

Einleitend wurden die Teilnehmer*innen gefragt, ob es aus ihrer Sicht vor Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie (WIKR), d.h. vor dem 21.03.2016, Defizite bei Immobilienkrediten für Verbraucher*innen im Hinblick auf den Schutz vor einer Überschuldung oder Zahlungsunfähigkeit der Kreditnehmer*innen gab. 46 Prozent der Teilnehmer*innen antworteten, dass es diesbezüglich Defizite gab. Nach Ansicht von 23 Prozent der Teilnehmer*innen bestanden keine Defizite, wobei 31 Prozent keine Angabe gemacht haben. Es ist höchstinteressant, wie die unterschiedlichen Stakeholder diese Frage beantwortet haben. Kein einziger der sechs Bankenverbände war der Meinung, es hätte Defizite bei Immobilienkrediten vor Umsetzung der WIKR gegeben, wohingegen 69 Prozent der Verbraucherverbände, 43 Prozent der Schuldnerberatungsstellen und der Verband der Kreditvermittler der Ansicht waren, es gab Defizite bei Immobilienkrediten vor Umsetzung der WIKR.

Frage v1_2a

Die Bankenverbände und der Verband der Kreditvermittler wurden gefragt, ob ihre Mitgliedsunternehmen infolge der WIKR Anpassungen haben vornehmen müssen und falls ja, wann. Alle Teilnehmer*innen haben ab Umsetzung der WIKR Anpassungen vorgenommen.

Frage v1_2b

Die Schuldnerberatungsstellen und Verbraucherverbände wurden gefragt, für welche der im Fragebogen genannten Zeiträume des Vertragsschlusses in ihre Beratungsstelle verstärkt Schuldner*innen mit einem notleidenden, d.h. in Zahlungsrückständen befindlichen, kündbaren oder gekündigten, Immobilienkredit kamen. 37 Prozent der Teilnehmer*innen antworteten mit dem Zeitraum 01.01.2007 – 21.03.2016, nämlich vor der Umsetzung der WIKR, wobei kein/e Teilnehmer*in den Zeitraum nach der Umsetzung der WIKR (21.03.2016 – 17.07.2017 bzw. 17.07.2017 – 01.05.2018) nannte. 20 Prozent der Teilnehmer*innen antworteten, dass in keinem dieser Zeiträume Schuldner*innen mit einem notleidenden Immobilienkredit in ihre Beratungsstelle kamen, wobei 44 Prozent keine Angabe machten.

Frage v1_3b

Anschließend an die Frage zum verstärkten Beratungsbedarf (v1_2b) wurden die Schuldnerberatungsstellen und Verbraucherverbände gefragt, ob notleidende Immobilienkredite einzelne Verbraucher*innengruppen besonders betrafen. 32 Prozent der Teilnehmer*innen gaben junge, angehende Familien an, 16 Prozent Selbstständige, jeweils 11 Prozent Existenzgründer*innen, Rentner*innen/Senior*innen und befristet Beschäftigte sowie 5 Prozent in Teilzeit Beschäftigte. 37 Prozent der Teilnehmer*innen antworteten mit „Sonstigem“, wohingegen 5 Prozent mitteilten, dass keine von den genannten Gruppen besonders betroffen war. 16 Prozent der Teilnehmer*innen machte keine Angabe. Unter „Sonstigem“ teilten die Schuldnerberatungsstellen mit, dass alle Verbraucher*innengruppen von notleidenden Immobilienkrediten betroffen waren. Eine Schuldnerberatungsstelle teilte mit, dass Kredite als Steuersparmodell, d.h. Kredite für als Kapitalanlage benutzte Immobilien, auch betroffen waren.

Frage v1_4b

Anschließend an die Frage zum verstärkten Beratungsbedarf (v1_2b) wurden die Schuldnerberatungsstellen und Verbraucherverbände gefragt, ob aus ihrer Sicht für das verstärkte Beratungsaufkommen mit einem notleidenden Immobilienkredit eine mangelhafte Kreditwürdigkeitsprüfung ursächlich war/ist? Die Hälfte der Teilnehmer*innen (50 Prozent) sahen die Ursache in einer mangelhaften Kreditwürdigkeitsprüfung, wohingegen 33 Prozent mitteilten, eine mangelhafte Kreditwürdigkeitsprüfung sei nicht ursächlich (gewesen). 17 Prozent machte keine Angabe.

Frage v1_5b

Nicht zuletzt wurden die Schuldnerberatungsstellen und Verbraucherverbände gefragt, wie sich aus ihrer Sicht die Zahl der Fälle, bei denen der Immobilienkredit als Hauptauslöser der finanziellen Überforderung gesehen werden kann, seit Umsetzung der WIKR (das heißt seit dem 21.03.2016) verändert hat. Lediglich 17°Prozent der Teilnehmer*innen berichteten, dass sich die Zahl der Fälle verringert hat. 41 Prozent antworteten, die Zahl der Fälle sei gleichgeblieben. 41 Prozent machten keine Angabe.

Frage v1_3a

Der Verband der Kreditvermittler und die Bankenverbände wurden gefragt, ob es infolge der Umsetzung der WIKR, d.h. nach dem 21.03.2016, zu vermehrten Kreditablehnungen für beantragte Immobilienkredite kam. 83 Prozent der Bankenverbände und der Verband der Kreditvermittler beantworteten die Frage bejahend, wohingegen 17 Prozent der Bankenverbände von keinen Schwierigkeiten wegen vermehrten Kreditablehnungen berichteten. Die Schuldnerberatungsstellen und Verbraucherverbände wurden gefragt, ob Ratsuchende in ihrer Beratung seit Umsetzung der WIKR, das heißt seit dem 21.03.2016, verstärkt von Kreditablehnungen für beantragte Immobilienkredite betroffen waren. 18 Prozent der Schuldnerberatungsstellen und 31 Prozent der Verbraucherverbände berichteten, dass Ratsuchende seit der Umsetzung der WIKR von Kreditablehnungen betroffen waren. 21 Prozent der Schuldnerberatungsstellen und wiederum 31 Prozent der Verbraucherverbände verneinten die Frage. 61 Prozent der Schuldnerberatungsstellen und 39 Prozent der Verbraucherverbände machten hierzu keine Angabe. Somit ergibt sich ein Gesamtbild, dass 31 Prozent aller Befragten von vermehrten Kreditablehnungen berichteten, wohingegen 23 Prozent keine Probleme bezüglich einer vermehrten Kreditablehnung mitteilten. 46 Prozent der Befragten machte keine Angabe.

Frage v1_4a

Anschließend an die Frage zu vermehrten Kreditablehnungen (v1_3a) wurden die Teilnehmer*innen gefragt, bei welchem Kreditanlass es vermehrt zu Kreditablehnungen kam. Mit 68 Prozent ist Kreditneuvergabe am meisten von vermehrten Kreditablehnungen betroffen. Dieser folgen mit 42 Prozent Anschlussdarlehen bei echter Abschnittsfinanzierung, mit 26 Prozent Umschuldung bei Kreditratenrückstand, mit jeweils 21 Prozent Prolongation und mehr als zehnprozentige Darlehenserhöhung sowie mit jeweils 5 Prozent weniger als zehnprozentige Darlehenserhöhung und Sonstiges. 5 Prozent der Teilnehmer*innen berichteten, die vermehrte Ablehnung betreffe keine von diesen Anlässen. 16 Prozent machte keine Angabe. Zu beachten ist, dass die Bankenverbände überhaupt keine vermehrten Kreditablehnungen bei Prolongationen, weniger als zehnprozentige Darlehenserhöhungen und Umschuldungen bei Kreditratenrückstand berichtet haben. Die Ergebnisse im Tabellenband bezüglich dieser Kreditanlässe basieren auf den Antworten der Schuldnerberatungsstellen und Verbraucherverbänden. Die Verbraucherverbände teilten unter „Sonstigem“ mit, dass es auch bei Krediten für Renovierungsmaßnahmen älterer Kreditnehmer*innen zu vermehrten Kreditablehnungen kam.

Frage v1_5a

Anschließend an die Frage zu vermehrten Kreditablehnungen (v1_3a) wurden die Teilnehmer*innen gefragt, ob die vermehrten Kreditablehnungen einzelne Verbraucher*innengruppen besonders betrafen. Mit 63 Prozent sind Rentner*innen/Senior*innen von vermehrten Kreditablehnungen am meisten betroffen. Ihnen folgen mit jeweils 42 Prozent junge, angehende Familien und befristet Beschäftigte, mit 32 Prozent Selbstständige, mit 21 Prozent Existenzgründer*innen, mit jeweils 16 Prozent in Teilzeit Beschäftigte und Bezieher*innen von Elterngeld und schließlich mit 11 Prozent Pendler*innen im Falle von Fremdwährungskrediten. Zu beachten ist dabei, welche Stakeholder welche Gruppen als besonders betroffen berichteten. Alle Bankenverbände und der Verband der Kreditvermittler haben beispielsweise junge, angehende Familien als besonders betroffen angegeben, wobei lediglich 13 Prozent der Schuldnerberatungsstellen und 20 Prozent der Verbraucherverbände die gleiche Angabe machten. Eine ähnliche Tendenz ist auch bei befristet Beschäftigten festzustellen (der Verband der Kreditvermittler und 60 Prozent der Bankenverbände, hingegen 38 Prozent der Schuldnerberatungsstellen und 20 Prozent der Verbraucherverbände). Bis auf 40 Prozent der Bankenverbände hat kein anderer Stakeholder Pendler*innen im Falle von Fremdwährungskrediten als besonders betroffen angegeben.

Frage v1_6a

Anschließend an die Frage zu vermehrten Kreditablehnungen (v1_3a) wurden die Teilnehmer*innen gefragt, ob der Kreditzugang infolge der nationalen Regulierungsmaßnahmen ab dem 10.06.2017 bis 1.05.2018, d.h. insbesondere auf Basis der Immobiliar-Kreditwürdigkeitsprüfungsleitlinien-Verordnung (ImmoKWPLV) bis heute wieder erleichtert wurde. Bis auf Schuldnerberatungsstellen waren alle Stakeholder überwiegend der Meinung (47 Prozent der Teilnehmer*innen), dass die Maßnahmen ab 10.06.2017 den Kreditzugang erleichtert haben (der Verband der Kreditvermittler, 80 Prozent der Bankenverbände, 80 Prozent der Verbraucherverbände). 16 Prozent der Teilnehmer*innen empfanden keine Erleichterung (20 Prozent der Bankenverbände und 25 Prozent der Schuldnerberatungsstellen). 37 Prozent der Teilnehmer*innen machten keine Angabe (75 Prozent Schuldnerberatungsstellen, 20 Prozent Verbraucherverbände).

Frage v1_7a

Die Teilnehmer*innen, die von einer Erleichterung durch insb. ImmoKWPLV beim Kreditzugang berichtet haben (v1_6a), wurden gefragt, wann sich der Kreditzugang wieder erleichterte. 33 Prozent der Befragten (75 Prozent der Bankenverbände) gaben ab dem 01.05.2018 an. 22 Prozent der Befragten (50 Prozent der Verbraucherverbände) antworteten mit „Sonstigem“. Lediglich 11 Prozent der Befragten (25 Prozent der Verbraucherverbände) gaben ab dem 17.07.2017 an. 33 Prozent der Befragten machten keine Angabe. Bemerkenswert ist es, dass kein einziger Stakeholder eine Erleichterung ab gleichen Zeitpunkt genannt hat. Somit berichteten die Banken von einer Erleichterung ab dem 1.05.2018, wohingegen ein Viertel der Verbraucherverbände ab dem 17.07.2017 von einer Erleichterung beim Kreditzugang berichtete. Unter „Sonstigem“ teilten die Verbraucherverbände mit, dass sich der Kreditzugang erst mit langem Vorlauf bzw. etwa seit 2019 wieder erleichtert hat.

Frage v1_8a

Die Teilnehmer*innen, die von einer Erleichterung durch insb. ImmoKWPLV beim Kreditzugang berichtet haben (v1_6a), wurden gefragt, für welche der im Fragebogen genannten Verbraucher*innengruppen der Kreditzugang wieder erleichtert wurde. 67 Prozent der Befragten gaben Rentner*innen/Senior*innen an,

56°Prozent junge, angehende Familien und 22 Prozent befristet Beschäftigte. 11 Prozent machten keine Angabe.

Frage v1_9a

Der Verband der Kreditvermittler und die Bankenverbände wurden gefragt, ob sich der Aufwand für die Bearbeitung des Kreditantrages seit Umsetzung der WIKR bis heute ihrer Ansicht nach verändert hat. Alle Befragten (100 Prozent) antworteten, dass sich der Aufwand erhöht hat.

Frage v1_10a

Anschließend an Frage zu erhöhtem Aufwand (v1_9a) wurden der Verband der Kreditvermittler und die Bankenverbände gefragt, worin die Ursache für den erhöhten Aufwand liegt. Alle Befragten (100 Prozent) sahen das Abfragen von mehr Informationen und eine aufwendigere Prognose-Berechnung als Ursache für den erhöhten Aufwand. Ferner wurden mit jeweils 86 Prozent eine Veränderung des IT-Einsatzes und intensivere Dokumentation als Ursache gekennzeichnet. Unter „Sonstigem“ haben die Bankenverbände den internen Abstimmungsbedarf wegen der Auslegung der WIKR auch als eine Ursache für den erhöhten Aufwand genannt.

Frage v2_1b

Die Verbraucherverbände wurden gefragt, ob in ihrer Beratungspraxis Verbraucher*innenbeschwerden überwiegen, die für den Immobilienkredit eine mangelhafte Kreditwürdigkeitsprüfung oder Zugangsprobleme (z.B. basierend auf Kreditablehnungen i.S. des § 30 BDSG/§ 29a BDSG a.F.) zum Inhalt haben. Lediglich 8 Prozent der Verbraucherverbände berichteten, dass Beschwerden zu mangelhafter KWP in ihrer Beratungspraxis überwiegen. 54 Prozent berichteten, keine Beschwerden zu Zugangsproblemen in ihrer Beratungspraxis zu haben, 46 Prozent keine Beschwerden zu mangelhafter KWP. Wiederum 46 Prozent berichteten, dass sie keines der Beiden in ihrer Praxis zum Inhalt haben.

Frage v2_1c

Die Schuldnerberatungsstellen wurden gefragt, wie sich die gesamte Kreditsituation bei den Ratsuchenden in ihrer Schuldnerberatung mit einem Immobilienkredit überwiegend (mehr als 50 Prozent) darstellt. 68 Prozent der bei einer Schuldnerberatungsstelle Ratsuchenden hatte auch Konsumentenkredite, 54 Prozent noch andere abgeschlossene Finanzprodukte, 29 Prozent einen oder mehrere unbesicherte Immobilienkredite. Bei 36 Prozent basierte der Immobilienkredit auf einer Erstfinanzierung. Bei 21 Prozent finanziert der Immobilienkredit ein Ein/Zweifamilienhaus, bei 18 Prozent eine Eigentumswohnung. Kreditvermittler*innen waren zu 21 Prozent beteiligt.

Frage v2_2b

Des Weiteren wurden die Schuldnerberatungsstellen gefragt, ob von dem notleidenden Immobilienkredit neben dem/der Schuldner*in auch andere Familienangehörige betroffen sind (u.a. zweite Darlehensnehmer*in, Bürge*in). 11 Prozent der Schuldnerberatungsstellen teilten mit, dass andere Familienangehörige immer betroffen, 64 Prozent häufig betroffen, 11 Prozent teilweise betroffen und 7 Prozent selten betroffen sind. 4 Prozent machten keine Angabe.

Frage v2_1a

Die Teilnehmer*innen wurden gefragt, was aus ihrer Sicht die drei wichtigsten Ursachen der finanziellen Überforderung von Ratsuchenden mit einem Immobilienkredit sind. Mit 77 Prozent scheinen unvorhersehbare Ereignisse bezogen auf das Einkommen/die Ausgaben die wichtigste Ursache zu sein. An zweiter Stelle kommt mit 63 Prozent die zu knappe Bemessung des Spielraumes von Ein- und Ausgaben und an dritter Stelle mit 31 Prozent Ereignisse bezogen auf die Immobilie. Danach folgen mit 25 Prozent besondere Risiken, die sich realisiert haben, mit 23 Prozent finanzielle Überforderung aufgrund von Konsumentenkrediten, mit jeweils 13 Prozent mehrfache Umschuldungen sowie vorhersehbare Ereignisse bezogen auf das Einkommen/die Ausgaben und schließlich mit jeweils 10 Prozent eine unzureichende Ermittlung des Immobilienwertes sowie wirtschaftliche Auswirkungen infolge der Covid-19-Pandemie.

Es ist wiederum bemerkenswert, welche Marktakteur*innen diese Ursachen als wichtig betrachteten. Bei der wichtigsten Ursache „unvorhersehbare Ereignissen bezogen auf das Einkommen/die Ausgaben“ waren sich alle Marktakteur*innen einig. Die im Endergebnis zweitwichtigste Ursache, nämlich zu knapp bemessener Spielraum, betrachten die Bankenverbände keineswegs als eine Ursache. Diese wurde vielmehr von dem Verband der Kreditvermittler, den Schuldnerberatungsstellen und Verbraucherverbänden als Ursache betrachtet. Bei der drittwichtigsten Ursache, nämlich auf die Immobilie bezogene Ereignisse, gilt genau das Gegenteil: Überwiegend Bankenverbände (67 Prozent) haben dies als eine wichtige Ursache betrachtet, wohingegen bei Schuldnerberatungsstellen und Verbraucherverbänden der Prozentsatz bei 21 Prozent bzw. 31°Prozent liegt.

Die Bankenverbände gaben als die drei wichtigsten Ursachen an: auf das Einkommen/die Ausgaben bezogene, unvorhersehbare Ereignisse (83 Prozent), auf die Immobilie bezogene Ereignisse (67 Prozent) und wirtschaftliche Auswirkungen infolge der Covid-19-Pandemie (17 Prozent).

Die im Durchschnitt von allen Teilnehmer*innen genannten drei wichtigsten feststehenden Ursachen stimmen mit den drei wichtigsten Ursachen überein, die von dem Verband der Kreditvermittler genannt wurden.

In einer Gesamtbetrachtung gaben die Schuldnerberatungsstellen und Verbraucherverbände übereinstimmend als wichtigste Ursachen an: auf das Einkommen/die Ausgaben bezogene, unvorhersehbare Ereignisse (82 Prozent bzw. 62 Prozent), zu knapp bemessener Spielraum (79 Prozent bzw. 54 Prozent) und auf die Immobilie bezogene Ereignisse (21 Prozent bzw. 31 Prozent). Abweichend von den Schuldnerberatungsstellen gaben die Verbraucherverbände als wichtigste Ursache besondere Risiken, die sich realisiert haben (77°Prozent), an. Schließlich scheint finanzielle Überforderung aufgrund Konsumentenkredite (39 Prozent) für die Schuldnerberatungsstellen eine der wichtigsten Ursachen zu sein.

Im Übrigen erklärten die Verbraucherverbände unter „Sonstigem“, dass hundert- oder mehrprozentige Baufinanzierungen ohne Eigenkapital ein besonderes Risiko der finanziellen Überforderung darstellen. Zusätzlich dazu werden bei der Kreditberatung die Kreditformen nicht nach dem individuellen Bedarf der Verbraucher*in ausgerichtet; d.h. die nicht bedarfsgerecht gestalteten Finanzierungen stellen auch ein besonderes Risiko der finanziellen Überforderung dar. Zu guter Letzt wurde zu bedenken gegeben, dass in den vorvertraglichen Gesprächen die Belastungen aus dem Kreditverhältnis für die Verbraucher*innen i.d.R. geringer gewichtet werden als Belastungen infolge eines Kreditausfalls. Dies könnte als ein Beleg dafür gewertet werden, dass nach wie vor die für das Kreditinstitut entstehenden Verlustrisiken im Zentrum einer KWP stehen und nicht auch die finanzielle Belastung der Verbraucher*innen. Aber insbesondere wenn der Kreditbetrag

in der Laufzeit des Kreditverhältnisses nicht in vollem Umfang getilgt wird, beinhalten solche Kredite aufgrund langer Laufzeiten und Zinsänderungen das Risiko einer finanziellen Überforderung.

Frage v2_2a

Die Teilnehmer*innen wurden darum gebeten, die Formen des Immobiliarkredits zu nennen, die aus ihrer Sicht das Risiko einer finanziellen Überforderung durch einen Immobilienkredit besonders erhöhen. Im Ergebnis liegen endfällige Darlehen mit 63 Prozent an erster Stelle. Diesen folgen mit 52 Prozent Bauspar-Sofortfinanzierung, mit 29 Prozent Umschuldungen, mit 27 Prozent Fremdwährungskredite, mit 19 Prozent Kredite mit variabler Verzinsung und mit 13 Prozent echte Abschnittsfinanzierungen.

Eine Marktakteur*innen-orientierte Betrachtung lohnt sich auch für diese Ergebnisse. Die im Endergebnis mit 52 Prozent an zweiter Stelle gelandete Bauspar-Sofortfinanzierung wurde von keinem der Bankenverbände als risikoerhöhend betrachtet, wobei der Verband der Kreditvermittler, 50 Prozent der Schuldnerberatungsstellen und 77 Prozent der Verbraucherverbände diese Form des Immobiliarkredits eindeutig als risikoerhöhend betrachten. Das Gleiche gilt auch für Umschuldungen: kein Bankenverband nannte diese Form, obwohl der Verband der Kreditvermittler, 43 Prozent der Schuldnerberatungsstellen und 8 Prozent der Verbraucherverbände Umschuldungen diese als risikoerhöhend betrachten. Zu guter Letzt teilten 50°Prozent der Bankenverbände mit, dass keine von diesen Formen des Immobiliarkredits das Risiko einer finanziellen Überforderung erhöht.

Frage v2_3a

Die Teilnehmer*innen wurden darum gebeten, die künftigen und zu erwartenden Ereignisse bzw. Veränderungen in der Lebenssituation der Kreditnehmer*innen zu nennen, deren Berücksichtigung in der KWP sie für sinnvoll erachten. Mit 69 Prozent ist Familiengründung an erster, mit 65 Prozent Vorruhestand/Ruhestand an zweiter und mit 60 Prozent Elternzeit an dritter Stelle. Diesen folgen mit 58 Prozent Wechsel von Teilzeit in Vollzeit oder umgekehrt, mit 42 Prozent Pflege Angehöriger, mit 38 Prozent Zuteilung eines Sparvertrages/Erbe, mit 31 Prozent Gehaltserhöhung und mit 27 Prozent Sabbatical. Ferner erläuterte ein Verbraucherverband unter „Sonstigem“, dass Instandhaltungsmaßnahmen ein künftiges Ereignis darstellen und zu berücksichtigen seien. Unter „Sonstigem“ (15 Prozent) wurden auch die folgenden künftigen, unvorhersehbaren Ereignisse angegeben: Trennung, Krankheit (Krankengeld), Erwerbsunfähigkeitsrente, Kurzarbeit.

Die Ergebnisse der Bankenverbände zeigen eindeutig, dass die Banken Elternzeit (100 Prozent), Vorruhestand/Ruhestand (100 Prozent) und Wechsel von Teilzeit in Vollzeit oder von Vollzeit in Teilzeit (100 Prozent) zur Berücksichtigung in der KWP als die wichtigsten Ereignisse bzw. Änderungen betrachten. Für die Schuldnerberatungsstellen und Verbraucherverbände sind Familiengründung (68 Prozent bzw. 69 Prozent) und für die Verbraucherverbände auch Wechsel von Teilzeit in Vollzeit oder von Vollzeit in Teilzeit (69 Prozent) vielmehr die wichtigsten künftigen Ereignisse bzw. Änderungen, an zweiter Stelle kommt Vorruhestand/Ruhestand (57 Prozent bzw. 62 Prozent) und an dritter Stelle Elternzeit (50 Prozent bzw. 69 Prozent).

Frage v2_4a

Die Bankenverbände, Verbraucherverbände und der Verband der Kreditvermittler wurden darum gebeten, standardisierte Verfahren i.S. des § 2 Abs. 3 ImmoKWPLV zu nennen, deren Nutzung sie in der KWP für sinnvoll erachten. Durchschnittliche Lebenserwartung und durchschnittliches Renteneintrittsalter sind mit jeweils 30 Prozent an erster, kein negativer Schufa-Eintrag und ein Limit im Verhältnis Einkommen zu Gesamt-

kreditpflicht mit jeweils 25 Prozent an zweiter, Kostenpauschalen der Lebensführung mit 20 Prozent an dritter, ein Limit im Verhältnis Kredithöhe zu Einkommen mit 15 Prozent an vierter und schließlich die maximale Schuldendienstquote mit 5 Prozent an fünfter Stelle. Keines davon erreicht 20 Prozent der Angaben. Unter „Sonstigem“ erläuterte der Verband der Kreditvermittler, dass eine individualisierte KWP zu bevorzugen sei.

Zum Limit im Verhältnis Einkommen zu Gesamtkreditpflicht ist anzumerken, dass kein einziger Bankenverband und auch nicht der Verband der Kreditvermittler diesen Indikator benannten, wohingegen 39 Prozent der Verbraucherverbände auf diesen Indikator hinwiesen. Dass 17 Prozent der Angaben der Bankenverbände auf ein Limit im Verhältnis Kredithöhe zu Einkommen hinwiesen, legt die Vermutung nahe, dass die Banken vielmehr das Verhältnis zwischen dem Einkommen und der Kredithöhe bei der KWP betrachten, nicht das Verhältnis zwischen dem Einkommen und der Gesamtkreditpflicht.

Frage v2_5a

Die Bankenverbände, Verbraucherverbände und der Verband der Kreditvermittler wurden gefragt, worin sich ihrer Ansicht nach die erleichterte KWP für echte Abschnittsfinanzierungen, für Darlehenserhöhungen unter 10 Prozent und für Umschuldungen im Vergleich zur sonstigen „normalen“ KWP unterscheidet. Jeweils 25 Prozent verwiesen auf eine weniger aufwendige Dokumentation und weniger abgefragte Informationen, 15 Prozent auf geringere Anforderungen an die Prognoseberechnung. 20 Prozent verwiesen auf Sonstiges. Schließlich 15 Prozent nannten „Keines davon“.

Bei der Beantwortung dieser Frage machte mit 77 Prozent die Mehrheit die Verbraucherverbände keine Angaben. Die Bankenverbände antworteten mit 67 Prozent Sonstiges. Unter „Sonstigem“ haben die Bankenverbände erläutert, dass sich der Prüfungsmaßstab nach § 505a Abs. 2 und 3 BGB richtet, und dass der/die neue Darlehensgeber*in bei der KWP das Zahlungsverhalten des/der Darlehensnehmer*in bei der/dem vorherigen Darlehensgeber*in berücksichtigen kann (§ 6 ImmoKWPLV).

Frage v2_6a

Der Verband der Kreditvermittler und die Bankenverbände wurden gefragt, ob sie davon ausgehen, dass die erleichterte Kreditwürdigkeitsprüfung für echte Abschnittsfinanzierungen und für Umschuldungskredite bei denselben Kreditgeber*innen sowie für Darlehenserhöhungen unter 10 Prozent des Darlehensbetrages durch ihre Mitgliedsinstitute immer Anwendung findet. 57 Prozent der Teilnehmer*innen machte keine Angabe, 43 Prozent antworteten bejahend.

Frage v2_7a

Der Verband der Kreditvermittler, die Bankenverbände und die Verbraucherverbände wurden gefragt, ob sie im Hinblick auf die im Rahmen der KWP zu erstellender Prognose Unterschiede für sinnvoll erachten und wenn ja, in Abhängigkeit von welchen Kriterien dies zu entscheiden sei. Alle Befragten hielten die Beachtung von Unterschieden für sinnvoll. Mit 55 Prozent ist der Verwendungszweck das wichtigste Unterscheidungskriterium. Diesem folgen mit 40 Prozent Eigenmittel, mit 35 Prozent Finanzierungshöhe, mit jeweils 30 Prozent Beleihungswert und Kreditform und mit 15 Prozent Sonstiges.

Es ist anzumerken, dass das Kriterium des Verwendungszwecks zu 77 Prozent von Verbraucherverbänden und lediglich zu 17 Prozent von Bankenverbänden als sinnvolles Unterscheidungskriterium angegeben wurde. Der von Verbraucherverbänden mit 46 Prozent als sinnvolles Unterscheidungskriterium angegebene Beleihungswert wurde von keinem der Bankenverbände (0 Prozent) und auch nicht vom Verband der Kreditvermittler (0 Prozent) als Unterscheidungskriterium genannt. Die Bankenverbände (50 Prozent) und der

Verband der Kreditvermittler (100 Prozent) beantworteten die Frage mit „Sonstigem“. Darunter hat der Verband der Kreditvermittler erläutert, dass individuelle Kriterien des/der Verbraucher*in Berücksichtigung finden sollten. Die Bankenverbände teilten mit, dass gesetzliche Vorgaben insoweit nicht sinnvoll seien. Dieses Ergebnis deutet darauf hin, dass die Kreditinstitute überwiegend standardisierte Verfahren der KWP vornehmen und sich somit Kriterien, wie Verwendungszweck, Eigenmittel, Kreditform möglicherweise auch nicht darin unterschiedlich auswirken könnten, wie wichtig z.B. eine möglichst exakte Prognose zukünftiger Ereignisse für die KWP ist.

Frage v2_8a

Die Teilnehmer*innen wurden gefragt, welche Rolle der Immobilienwert in der Kreditwürdigkeitsprüfung spielen sollte und ob es dabei Unterschiede zwischen einzelnen Verbraucher*innengruppen zu beachten gibt. Zu 29 Prozent wurden keine Angabe gemacht und zu 17 Prozent wurde die Ansicht geäußert, der Immobilienwert sollte nicht berücksichtigt werden.

Zu 25 Prozent wurde die Berücksichtigung des Immobilienwertes für alle Verbraucher*innengruppen oder für Senior*innen, angehende Familien und Selbstständige/Freiberufler*innen für sinnvoll erklärt. Zu 23 Prozent wurde die Berücksichtigung des Immobilienwertes als Ausgleich für schwankendes Einkommen und zu 17 Prozent als Ausgleich für geringes Einkommen für sinnvoll erklärt. Unter „Sonstigem“ wiesen die Verbraucherverbände darauf hin, dass der Immobilienwert mit Bezug auf die Höhe des Gesamtfinanzierungsbedarfs eine Rolle spiele. Wenn bei einem Verkauf der Immobilie der Verkaufserlös nicht ausreicht, die Darlehensverbindlichkeiten zurückzuführen, stellt dies ein erhebliches Risiko (auch Leverage-Risiko genannt) für die Verbraucher*innen dar. Folglich halten es die Verbraucherverbände für erforderlich, dass Verbraucher*innen auf dieses Risiko explizit hingewiesen werden sollten.

Frage v2_9

Diejenigen Teilnehmer*innen, die für die Berücksichtigung des Immobilienwertes plädierten (v2_8a), wurden gefragt, wofür etwaige Wertsteigerungen der Immobilie in der Kreditwürdigkeitsprüfung Berücksichtigung finden sollten. Die Teilnehmer*innen teilten mit, dass etwaige Wertsteigerungen der Immobilie zu 56 Prozent für Ausbau/Modernisierungen, zu 49 Prozent für Renovierungen/Instandhaltungsmaßnahmen und zu 28 Prozent für Neubau in der Kreditwürdigkeitsprüfung Berücksichtigung finden sollten. Zu 13 Prozent wurde mit „Nichts davon“ geantwortet. Zu 21 Prozent wurde keine Angabe gemacht. Unter „Sonstigem“ erläuterte der Verband der Kreditvermittler, dass Wertsteigerungen beim Neubau erst nach fünf Jahren berücksichtigt werden sollten.

Frage v2_10

Der Verband der Kreditvermittler, die Bankenverbände und die Verbraucherverbände wurden gefragt, auf welche Weise für Kleindarlehen i.S. von § 24 Beleihungs-Wertermittlungs-Verordnung (BelWertV) die Immobilie zuverlässig bewertet werden sollte. Zu 45 Prozent wurde für den Einsatz externer Gutachter*innen plädiert, zu 40 Prozent für im System der Kreditgeber*innen hinterlegte Immobilienwerte, zu 30 Prozent für den Einsatz eigener Gutachter*innen, zu 25 Prozent für die Zugrundelegung des Kaufpreises und zu 5 Prozent für Gutachten der Darlehensnehmer*innen. Zu 30 Prozent wurde keine Angabe gemacht.

Bei den Ergebnissen ist es bemerkenswert, dass die Bankenverbände (67 Prozent) und der Verband der Kreditvermittler (100 Prozent) den Einsatz eigener Gutachter*innen befürworten, wobei die Verbraucherverbände mit 8 Prozent diese Bewertungsart für nicht zuverlässig halten. Ferner wird die Bewertung durch ein

Gutachten der Darlehensnehmer*innen bei den Bankenverbänden zu 25 Prozent für zuverlässig betrachtet, wohingegen der Verband der Kreditvermittler (0 Prozent) und die Verbraucherverbände (0 Prozent) diese Bewertungsart überhaupt nicht unterstützen.

Frage v2_11

Die Bankenverbände, der Verband der Kreditvermittler und die Verbraucherverbände wurden gefragt, ob sie die Ausnahme von einem Wertgutachten für als Wohnraum genutzte Immobilien bei Kleindarlehen bis 400.000 Euro (§ 24 BelWertV) für sinnvoll halten. 8 Prozent der Verbraucherverbände (5 Prozent der Teilnehmer*innen) sind der Meinung, keine Ausnahme sei sinnvoll. 30 Prozent der Teilnehmer*innen hielten die Ausnahme für sinnvoll, wobei 15 Prozent der Teilnehmer*innen den Betrag für zu niedrig hielten. 10°Prozent der Teilnehmer*innen sind der Meinung, der Betrag sei zu hoch. 40 Prozent der Teilnehmer*innen machten keine Angabe.

Auch bei der Beantwortung dieser Frage sind sich die einzelnen Stakeholder nicht einig. Die Hälfte der befragten Bankenverbände (50 Prozent) halten den Betrag für zu niedrig, wohingegen der Verband der Kreditvermittler und die Verbraucherverbände den Betrag nicht als niedrig betrachten (jeweils 0 Prozent). Dagegen halten 15 Prozent der Verbraucherverbände den Betrag sogar für zu hoch, wobei der Verband der Kreditvermittler und die Bankenverbände den Betrag überhaupt nicht als zu hoch betrachten (jeweils 0 Prozent).

Frage v2_8b

Die Schuldnerberatungsstellen wurden gefragt, ob die bisherigen Gläubiger anlässlich eines notleidenden Immobilienkredits die Möglichkeit einer erleichterten Kreditwürdigkeitsprüfung wahrnehmen, um zur Vermeidung einer Kreditkündigung oder etwaigen Zwangsvollstreckung einen Umschuldungskredit zu gewähren. 46 Prozent der Schuldnerberatungsstellen machten keine Angabe. Im Übrigen wurde berichtet, dass die Möglichkeit 25 Prozent teilweise, 18 Prozent selten, 7 Prozent häufig und 4 Prozent nie wahrgenommen wird.

Frage v2_9b

Im Anschluss an die Frage zur erleichterten KWP (v2_8b) wurden die Schuldnerberatungsstellen gefragt, ob die Bereitschaft des/der bisherigen Gläubiger*in diesbezüglich (d.h. zur erleichterten KWP) größer ist, wenn es sich um die Hausbank des/der Schuldner*in handelt. 35 Prozent machten keine Angabe. 35 Prozent der Schuldnerberatungsstellen antworteten bejahend und 29 Prozent verneinend.

Frage v2_10b

Die Schuldnerberatungsstellen wurden gefragt, wie sie die Möglichkeit einschätzen, eine*n neue*n Gläubiger*in anlässlich eines in Zahlungsrückständen befindlichen, kündbaren oder gekündigten Immobilienkredits für eine Umschuldung zu gewinnen. 15 Prozent machten keine Angabe. 59 Prozent schätzten die Möglichkeit als selten ein, 11 Prozent als teilweise, 11 Prozent als nie und 4 Prozent als häufig.

Frage v2_11b

Die Schuldnerberatungsstellen wurden gefragt, wann bei einem notleidenden Immobilienkredit die Bereitschaft des/der bisherigen bzw. eines/einer neuen Kreditgeber*in am größten ist, eine Umschuldung zu gewähren. 48 Prozent machten keine Angabe. 41 Prozent der Schuldnerberatungsstellen berichteten, die Bereitschaft ist bei den ersten Zahlungsrückständen am größten, und lediglich 11 Prozent teilten mit, sie sei bei gekündigten Immobilienkredit am größten.

Frage v2_12b

Der Verband der Kreditvermittler und die Verbraucherverbände wurden gefragt, ob anhand der Rückmeldungen aus ihrer Verbraucherberatung seit Umsetzung der Richtlinie in das nationale Recht am 21.03.2016 eher mehr oder eher weniger Informationen für die Kreditwürdigkeitsprüfung abgefragt werden. 43 Prozent machten keine Angabe. 29 Prozent berichteten, eher mehr Informationen würden abgefragt (Verband der Kreditvermittler und 23 Prozent der Verbraucherverbände). Wiederum 29 Prozent der Teilnehmer*innen (31 Prozent der Verbraucherverbände) berichteten, es sei unverändert geblieben.

Frage v2_13

Der Verband der Kreditvermittler und die Verbraucherverbände wurden gefragt, wie sie die üblicherweise abgefragten Informationen einschätzen. Zu 43 Prozent wurde berichtet, dass teils nicht erforderliche Informationen erfragt werden. Zu 36 Prozent wurden die abgefragten Informationen als ausreichend, zu 21 Prozent als zu umfangreich und zu 14 Prozent als ungenügend bewertet. Zu 29 Prozent wurde keine Angabe gemacht. Der Verband der Kreditvermittler ist der Meinung, die abgefragten Informationen seien zu umfangreich oder teils nicht erforderliche Informationen werden erfragt.

Frage v2_14

Der Verband der Kreditvermittler und die Verbraucherverbände wurden gefragt, ob sich die Bearbeitungszeit für den Kreditantrag seit Umsetzung der Richtlinie in das nationale Recht am 21.03.2016 eher verlängert oder eher verkürzt hat. Im Endergebnis machten 71 Prozent der Befragten, genau genommen 77 Prozent der Verbraucherverbände, keine Angabe. 29 Prozent der Befragten (der Verband der Kreditvermittler und 23 Prozent der Verbraucherverbände) teilten mit, dass sich die Bearbeitungszeit verlängert hat.

Frage 2_15

Die Verbraucherverbände wurden gefragt, ob sie sich seit Umsetzung der Richtlinie in das nationale Recht am 21.03.2016 mit dem Vorwurf einer mangelhaften Kreditwürdigkeitsprüfung an die Kreditgeber*innen oder eine Ombudsstelle gewandt haben und wenn ja, mit welchem Anspruchsziel. 17 Prozent machten keine Angabe. 75 Prozent antworteten verneinend. 8 Prozent antworteten bejahend, aber ohne Benennung des Anspruchsziels.

Frage 2_16

Der sich an die Kreditgeber*innen oder eine Ombudsstelle gewandte Verbraucherverband wurde gefragt, wie seine Erfahrungen diesbezüglich waren. Dieser antwortete, dass dem Anspruchsbegehren nicht entsprochen wurde.

Frage v2_12a

Die Teilnehmer*innen wurden darum gebeten, die Bereiche zu nennen, in denen anlässlich der Pandemie seit März 2020 die Bereitschaft der Banken größer geworden ist (ggf. trotz verschlechterter Kreditwürdigkeit der Kreditnehmer*in). Zu 29 Prozent wurde keine Angabe gemacht. Die Ratenstundung wurde zu 54 Prozent und die Gewährung der Umschuldungskredite des BGB zu 10 Prozent genannt. Zu 13 Prozent wurde bislang noch keine Veränderungen berichtet.

Frage v3_1

Die Teilnehmer*innen wurden gefragt, ob aus ihrer Sicht die Kreditwürdigkeitsprüfung in der aktuellen rechtlichen Gestalt und Bankpraxis hinreichend ihren Zweck erfüllt, Verbraucher*innen wirksam vor einem

überfordernden Immobilienkredit und damit vor Überschuldung zu schützen. 42 Prozent der Teilnehmer*innen machten keine Angabe. 38 Prozent sind der Meinung, der Zweck sei nicht hinreichend erfüllt. 21 Prozent teilten mit, der Zweck sei hinreichend erfüllt.

Bei dieser Frage fallen wiederum die unterschiedlichen Ansichten der Stakeholder auf. Die Bankenverbände und der Verband der Kreditvermittler haben keinen Zweifel bezüglich der Erfüllung des Zwecks (jeweils 0°Prozent bei der Option „Nein“). Dagegen beantwortete beinahe die Hälfte der Schuldnerberatungsstellen (43 Prozent) und Verbraucherverbände (46 Prozent) die Frage mit „Nein“. Die bejahenden Antworten kamen vom Verband der Kreditvermittler und von 83 Prozent der Bankenverbände. Dagegen halten lediglich 7 Prozent der Schuldnerberatungsstellen und 15 Prozent der Verbraucherverbände den Zweck für hinreichend erfüllt.

Frage v3_2

Die Bankenverbände, der Verband der Kreditvermittler und die Verbraucherverbände wurden gefragt, ob es derzeit bei der Kreditwürdigkeitsprüfung noch Unsicherheiten in der Anwendung der gesetzlichen Bestimmungen gibt, die der Gesetzgeber klarstellen sollte. 25 Prozent der Befragten machten keine Angabe. Dennoch empfinden 65 Prozent der Befragten Unsicherheiten in der Anwendung der gesetzlichen Bestimmungen (83 Prozent der Bankenverbände, der Verband der Kreditvermittler und 54 Prozent der Verbraucherverbände). Lediglich 10 Prozent der Befragten (15 Prozent der Verbraucherverbände) sind der Meinung, es gäbe keine Unsicherheiten.

Frage v3_3

Der Verband der Kreditvermittler sowie diejenigen Banken- und Verbraucherverbände, die Unsicherheiten in der Anwendung der gesetzlichen Bestimmungen bejahten (v3_2), wurden gefragt, wo ihrer Meinung nach noch Unsicherheiten bestehen und wo noch etwas geklärt werden sollte. Den Antworten zufolge bestehen zu folgenden Punkten noch Unsicherheiten:

1. Zu 54 Prozent Rechtsfolgen einer fehlerhaften Kreditwürdigkeitsprüfung (zu 86 Prozent bei Verbraucherverbänden, dagegen zu 20 Prozent bei Bankenverbänden),
2. zu 54 Prozent KWP für mehrere Darlehensnehmer*innen (zu 100 Prozent bei Bankenverbänden und beim Verband der Kreditvermittler, dagegen zu 14 Prozent bei Verbraucherverbänden),
3. zu 31 Prozent schwankendes Einkommen,
4. jeweils zu 23 Prozent Wertsteigerungen, Zukunftsrisiken und Auswirkungen eines negativen Zinssatzes,
5. zu 15 Prozent überlegenes Wissen (zu 20 Prozent bei Bankenverbänden, zu 100 Prozent beim Verband der Kreditvermittler, dagegen 0 Prozent bei Verbraucherverbänden),
6. zu 8 Prozent Darlehenserhöhung bezogen auf den Nettodarlehensbetrag oder auf den noch offenen Restbetrag (zu 14 Prozent bei Verbraucherverbänden, dagegen zu 0 Prozent bei Bankenverbänden und beim Verband der Kreditvermittler),

7. zu 8 Prozent Anforderungen für eine erleichterte KWP (20 Prozent bei Bankenverbänden, dagegen zu 0 Prozent beim Verband der Kreditvermittler und bei Verbraucherverbänden),
8. zu 8 Prozent Lebensunterhalt (zu 14 Prozent bei Verbraucherverbänden, dagegen zu 0°Prozent bei Bankenverbänden und beim Verband der Kreditvermittler),
9. zu 8 Prozent Besonderheiten Beteiligung von Kreditvermittler*innen (100 Prozent beim Verband der Kreditvermittler, und zu 0 Prozent bei Banken- sowie Verbraucherverbänden)
10. Transparenz und Schwierigkeiten bei der Erkennung eines Verstoßes gegen gesetzliche Pflichten zur KWP (jeweils von einem Verbraucherverband unter „Sonstigem“ genannt).

Alle befragten Stakeholder sehen somit offensichtlich bei schwankenden Einkommen, Wertsteigerungen, Zukunftsrisiken und Auswirkungen eines negativen Zinssatzes einen Klärungsbedarf. Weitere Klärungsbedarfe sind eher Stakeholder-spezifisch.

Lediglich nach Auffassung der Verbraucherverbände liegt ein Klärungsbedarf zu den Punkten „Darlehenserhöhung bezogen auf den Nettodarlehensbetrag oder auf den noch offenen Restbetrag“, „Lebensunterhalt“ und „Transparenz bzw. Schwierigkeiten bei der Erkennung eines Verstoßes gegen gesetzliche Pflichten zur KWP“ vor. Ferner wurde Klärungsbedarf zu Rechtsfolgen einer fehlerhaften Kreditwürdigkeitsprüfung überwiegend von Verbraucherverbänden genannt.

Dagegen besteht Klärungsbedarf zum Punkt „überlegenes Wissen“ lediglich nach Auffassung der Bankenverbände und dem Verband der Kreditvermittler.

Klärungsbedarf zu Anforderungen für eine erleichterte KWP wurde lediglich von Bankenverbänden berichtet. Ferner sehen alle Bankenverbände Klärungsbedarf bezüglich der KWP für mehrere Darlehensnehmer*innen.

Klärungsbedarf zu Besonderheiten bei Beteiligung von Kreditvermittler*innen wurde, wie erwartet, lediglich vom Verband der Kreditvermittler gesehen.

Frage v3_4

Die Teilnehmer*innen wurden gefragt, ob sie eine Kreditwürdigkeitsprüfung, die stärker an individuellen Kreditnehmer*innen orientiert ist, für vorteilshaft gegenüber einer Standardisierung mit Pauschalwerten erachten, z.B. bei den Kosten der Lebenserhaltung. 75 Prozent antworteten bejahend und lediglich 17 Prozent verneinend. 8 Prozent machte keine Angabe.

Frage v3_5

Die Teilnehmer*innen wurden gefragt, ob schwankendes Einkommen (z.B. Weihnachtsgeld, Bonus/außerordentliche Einkommenszahlungen) in die Kreditwürdigkeitsprüfung einbezogen werden sollte und inwieweit. 48 Prozent der Teilnehmer*innen äußerten, dass nur ein reguläres Monatseinkommen einbezogen werden soll. 33 Prozent der Teilnehmer*innen teilten mit, dass ein schwankendes Einkommen anhand des durchschnittlichen Monatseinkommens einbezogen werden soll. 13 Prozent antworteten mit „Sonstigem“ und 6 Prozent machten keine Angabe.

Die Ansichten unterschiedlicher Stakeholder divergieren wiederum auch hier. Kein einziger Bankenverband hat sich gegen den Einbezug des schwankenden Einkommens geäußert, wohingegen sich der Verband der Kreditvermittler, 61 Prozent der Schuldnerberatungsstellen und sich auch 31 Prozent der Verbraucherverbände dagegen geäußert haben.

Für den Einbezug eines schwankenden Einkommens sprachen sich 67 Prozent der Bankenverbände aus, wobei dies nur bei 25 Prozent der Schuldnerberatungsstellen und 39 Prozent der Verbraucherverbände der Fall ist.

Ferner äußerten sich Verbraucherverbände unter „Sonstigem“, dass lediglich gesicherte und stabile Zusatzzahlungen berücksichtigt werden sollten und nicht nur schwankendes Einkommen, sondern auch schwankende Ausgaben einzubeziehen sind.

Bankenverbände äußerten sich unter „Sonstigem“ nur für den Einbezug, wenn die Zusatzzahlung gesichert ist. Ansonsten haben sie zu Bedenken gegeben, dass die Zusatzzahlungen für Sondertilgungen in Betracht kommen könnten.

Frage v3_6

Die Teilnehmer*innen wurden gefragt, ob sie folgendem Grundsatz für die Prognoseberechnung zustimmen würden: Je individueller der Eintritt des Risikos ist und je frühzeitiger die künftigen Ereignisse eintreten (z.B. Ruhestand in 10 Jahren), desto mehr ist nicht nur auf die Gegenwart, sondern auf die Zukunft abzustellen. 58 Prozent der Teilnehmer*innen stimmten dem Grundsatz zu, 21 Prozent stimmten nicht zu. 8 Prozent der Teilnehmer*innen stimmten teilweise zu. 6 Prozent machten keine Angabe.

Es ist anzumerken, dass dem Grundsatz überwiegend die Schuldnerberatungsstellen (71 Prozent) und Verbraucherverbände (46 Prozent) und der Verband der Kreditvermittler zugestimmt haben, wohingegen die Zustimmungsrate bei Bankenverbänden bei 17 Prozent blieb. Das Gegenteil gilt für die nicht zustimmenden Antworten: 67 Prozent der Bankenverbände stimmten dem Grundsatz nicht zu, wohingegen sich lediglich 4°Prozent der Schuldnerberatungsstellen und 38 Prozent der Verbraucherverbände gegen den Grundsatz geäußert haben.

Bei der teilweisen Zustimmung äußerten die Schuldnerberatungsstellen, dass neben den negativen Ereignissen auch positive Ereignisse berücksichtigt werden sollten. Bei der teilweisen Zustimmung äußerten die Bankenverbände, dass der Grundsatz sinnvoll ist, dennoch die Komplexität des Prozesses erhöhen würde. Bei der teilweisen Zustimmung äußerten die Verbraucherverbände, dass ein solcher Grundsatz vielmehr bei höheren Kreditsummen Anwendung finden sollte, dagegen bei Kleinkrediten ein solcher Bedarf nicht bestehe.

Frage v3_7

Die Bankenverbände wurden gefragt, ob sie es für wichtig erachten, die Anforderungen an die KWP im Zivilrecht und Bankaufsichtsrecht identisch zu regeln. 67 Prozent antworteten mit „sehr wichtig“, 17 Prozent mit „eher wichtig“ und 17 Prozent mit „unwichtig“.

Frage v3_8

Die Teilnehmer*innen wurden gefragt, wie sie mögliche Regulierungsmaßnahmen beurteilen, die vorgegebene und pauschale Relationswerte oder Obergrenzen für die Kreditwürdigkeitsprüfung vorsehen würden und ob solche Maßnahmen ihrer Meinung nach sinnvoll oder eher nicht sinnvoll wären. 40 Prozent machten keine Angabe. 31 Prozent hielten solche Maßnahmen für sinnvoll, dagegen 29 Prozent für nicht sinnvoll.

Die Ansichten der unterschiedlichen Stakeholder fallen auch bei dieser Frage auseinander. Der Verband der Kreditvermittler und 83 Prozent der Bankenverbände sind der Meinung, dass solche Maßnahmen nicht sinnvoll wären, wobei der Prozentsatz bei Verbraucherverbänden auf 46 Prozent und bei Schuldnerberatungsstellen auf 7 Prozent sinkt. Für sinnvoll gehalten werden solche Maßnahmen von 39 Prozent der Schuldnerberatungsstellen, 23 Prozent der Verbraucherverbände, dagegen lediglich von 17 Prozent der Bankenverbände.

Frage v3_9

Diejenigen Teilnehmer*innen, die Regulierungsmaßnahmen zu Relationswerten bzw. Obergrenzen für sinnvoll erachteten (v3_8), wurden gefragt, welche der im Fragebogen genannten Relationswerte oder Obergrenzen nach ihrer Auffassung sinnvoll für Immobiliar-Verbraucherdarlehen verbindlich vorgegeben werden könnten. Die Antworten ergeben Folgendes:

1. Zu 93 Prozent monatliche Kreditverpflichtungen zu Einkommen (jeweils 100 Prozent bei Schuldnerberatungsstellen und Verbraucherverbänden, jedoch 0 Prozent bei Bankenverbänden),
2. Zu 53 Prozent Schulden zu Einkommen (73 Prozent bei Schuldnerberatungsstellen, jedoch 0 Prozent bei Banken- und Verbraucherverbänden),
3. Zu 47 Prozent loan to value (100 Prozent bei Bankenverbänden, 45 Prozent bei Schuldnerberatungsstellen und 33 Prozent bei Verbraucherverbänden),
4. Zu 33 Prozent Zeitraum der Amortisation (100 Prozent bei Bankenverbänden, 27 Prozent bei Schuldnerberatungsstellen und 33 Prozent bei Verbraucherverbänden),
5. Zu 13 Prozent Kombination (18 Prozent bei Schuldnerberatungsstellen, dagegen 0 Prozent bei Banken- und Verbraucherverbänden).

Diese Ergebnisse zeigen, dass unterschiedliche Stakeholder unterschiedliche Relationswerte oder Obergrenzen für sinnvoll erachten. Bankenverbände bevorzugen loan to value und den Zeitraum der Amortisation, wobei die Schuldnerberatungsstellen und Verbraucherverbände zurückhaltender sind. Der Verweis darauf, dass der loan to value für die Bankenverbände präferiert wird, bestätigt, dass unter Banken immer noch Unsicherheit darüber bestehen könnte, welche Rolle der Wert der zu finanzierenden Immobilie im Rahmen der KWP spielen soll. So drückt der loan to value das Verhältnis zwischen der Kreditsumme und dem geschätzten Immobilienwert aus. Im Gegensatz zu den Bankenverbänden präferieren die Schuldnerberatungsstellen und Verbraucherverbände eindeutig Relationswerte für monatliche Kreditverpflichtungen zu Einkommen. Relationswerte für Schulden zu Einkommen wurden lediglich von Schuldnerberatungsstellen für sinnvoll erklärt.

Frage v3_10

Die Teilnehmer*innen wurden gefragt, wie die Kreditwürdigkeitsprüfung bei mehreren Darlehensnehmer*innen erfolgen sollte. Die Mehrheit der Teilnehmer*innen (63 Prozent) war der Meinung, dass die KWP für den Haushalt/die Kreditnehmereinheit gemeinsam erfolgen sollte. 27 Prozent der Teilnehmer*innen äußerten dagegen, dass die KWP für jeden Kreditnehmer*in einzeln erfolgen sollte.

Frage v3_11

Der Verband der Kreditvermittler und die Bankenverbände wurden gefragt, mit welchen Auswirkungen der Covid-19-Pandemie sie für das Kreditgeschäft rechnen. Zu 86 Prozent wird mit einer stärkeren Nachfrage nach Ratenaussetzung und zu 43 Prozent mit einer stärkeren Nachfrage nach Darlehenserhöhungen sowie Zusatzkrediten gerechnet. Unter „Sonstigem“ hat ein Bankenverband mitgeteilt, dass die stärkere Nachfrage nach Ratenaussetzungen ab Quartal 2 nachgelassen hat. Zu 14 Prozent wurde keine Angabe gemacht.

Frage v4_1a

Die Schuldnerberatungsstellen und Verbraucherverbände wurden gefragt, ob bei ihnen in der Beratung Kund*innen mit einem Immobilienverzehrkredit aufgelaufen sind. 61 Prozent antworteten mit „nie“, 29 Prozent mit „vereinzelt“ und 2 Prozent mit „teilweise“. 7 Prozent machte keine Angabe.

Frage v4_1

Die Bankenverbände und der Verband der Kreditvermittler wurden gefragt, ob einzelne ihrer Mitgliedsinstitute Immobilienverzehrkredite anbieten. 57 Prozent antworteten verneinend und 14 Prozent bejahend. 29°Prozent machten keine Angabe.

Frage v4_2

Die Bankenverbände, deren Mitgliedsinstitute Immobilienverzehrkredite nicht anbieten (v4_1), wurden gefragt, welche Gründe ihrer Ansicht nach dafür verantwortlich sein könnten, dass dieses Modell nicht angeboten wird. Alle Teilnehmer*innen teilten mit, dass die Kosten-Nutzen-Relation für Verbraucher*innen nicht attraktiv sei.

Frage v4_3

Die Teilnehmer*innen wurden gefragt, wie sie den Bedarf von Senior*innen einschätzen, ab dem Eintritt in die Rente eine vorhandene Immobilie, z.B. für die Lebenserhaltung, Instandhaltung oder eine Modernisierung, in liquides Vermögen umzuwandeln. 31 Prozent der Teilnehmer*innen schätzten ein, dass ein solcher Bedarf teilweise vorhanden sei, 21 Prozent selten vorhanden, 15 Prozent häufig vorhanden und 2 Prozent nie vorhanden. 31 Prozent machten keine Angabe.

Frage v4_4

Die Teilnehmer*innen wurden gefragt, wie sie Immobilienverzehrkredite als Alternative für Senior*innen mit fehlender Liquidität (z.B. für die Lebenserhaltung, Instandhaltung/Modernisierung), aber vorhandenem Immobilienvermögen einschätzen. 23 Prozent der Teilnehmer*innen antworteten, dass sie sie als eine sinnvolle Alternative einschätzen, 23 Prozent als teilweise sinnvoll und 19 Prozent als nicht sinnvoll. 35 Prozent machten keine Angabe. Unter „teilweise sinnvoll“ erläuterte der Verband der Kreditvermittler, dass verbindliche Vereinbarungen zur Instandhaltung einen höheren Kreditbetrag ermöglichen würden. Ebenso unter „teilweise sinnvoll“ erläuterten die Schuldnerberatungsstellen, dass es auf den Einzelfall und die vertragliche Ausgestaltung ankommt. Unter „nicht sinnvoll“ wurde erklärt, dass erstens das Problem zu berücksichtigen sei, dass Anbieter*innen ein Interesse nach einer signifikanten Übersicherung haben könnten, zweitens die Gefahr für Senior*innen, sich nach spätestens ein paar Jahren wieder in einem finanziellen Engpass zu befinden und dann den Vermögensgegenstand mit der Immobilie aus der Hand gegeben zu haben.

Frage v4_5

Die Teilnehmer*innen wurden gefragt, ob sie hier besondere Risiken in der Produktgestaltung sehen. 64°Prozent der Teilnehmer*innen (darunter 100 Prozent der Bankenverbände) machten hierzu keine Angabe.

19 Prozent antworteten, dass folgende besondere Risiken immer vorhanden seien: Verbot der Ablösung einer Leibrente durch Einmalbetrag, unangemessen niedrige Auszahlungen für Verbraucher*innen, geringes und überteuertes Angebot auf dem Markt – daher keine Vergleichsmöglichkeit, unterschiedliche juristische Konstruktionen zwischen unterschiedlichen Arten (z.B. zwischen Leibrente und Umkehrhypothek), unseriöse Bewertung der Immobilie und Laufzeitberechnung, z.B. auf eine unrealistische Lebenserwartung mit geringen monatlichen Auszahlungen, Erörterung individueller wirtschaftlicher Folgen unter Einbeziehung privater Umstände, Verlust der Immobilie.

9 Prozent antworteten, dass folgende besondere Risiken häufig vorhanden seien: Überteuertes Angebot auf dem Markt, komplexe Vertragsgestaltung z.B. in Bezug auf Instandhaltungspflichten, steuerliche Folgen, Einschränkung der Nachfolgeregelungsmöglichkeiten, Verlust der Immobilie, zu kurz berechneter Lebensdauer, schwierige Risikoeinschätzung und Vergleichsberechnung.

9 Prozent antworteten, dass folgende besondere Risiken teilweise vorhanden seien: Mangel an verständlichen Informationen für Kreditnehmer*innen über Pflichten und Risiken, Kündigungen, Aufklärungspflichten, Kreditrückzahlung zu Lebzeiten, Verbrauch der Immobilie vor Ableben, keine Verkaufsmöglichkeit beim Wechsel zur stationären Pflege der Kreditnehmer*innen.

Schließlich wurde vom Verband der Kreditvermittler geäußert, dass es einen Bedarf zur gesetzlichen Regulierung finanzmathematischer und vertraglicher Aspekte besteht.