

Pressemitteilung

Kreissparkasse Heilbronn setzt neue Wohnimmobilienkreditrichtlinie um

Mehr Bürokratie durch neue Regelungen für private
Immobilienkreditnehmer

Heilbronn, 8. Juni 2016

Seit Ende März 2016 ist die europäische Wohnimmobilienkreditrichtlinie, kurz WIR, in Deutschland in Kraft. Mit der WIR wird die Regulierung der Banken fortgesetzt. Im Fokus der Richtlinie steht der Schutz des privaten Baufinanzierungskunden. Aus Sicht der Kreissparkasse kann man nach den ersten Wochen bereits feststellen: neue Regelwerke allein führen nicht automatisch dazu, dass Kunden besser betreut und beraten werden.

Zielsetzung der Bankenaufsicht war es, mit der WIR eine verantwortungsvolle Kreditvergabe sowie einen einheitlichen Standard in der Qualität der Beratung sicherzustellen. Dafür wurden Informations-, Dokumentations- und Verhaltenspflichten vereinheitlicht. Zudem erfolgte eine Erweiterung und Verschärfung der Kreditwürdigkeitsprüfung mit umfassenden Auswirkungen für private Baufinanzierer.

Intensive Vorbereitung auf Umsetzung

„Wir bieten traditionell eine umfassende und kundenorientierte Beratung im privaten Baufinanzierungsbereich an. Aber auch wir mussten uns auf die neuen Vorgaben ausrichten und vor allem organisatorische und administrative Prozesse anpassen“, sagt Ralf Peter Beitner, Vorsitzender des Vorstands der Kreissparkasse

Seite 2

Pressemitteilung 8. Juni 2016

Heilbronn. Bereits seit Anfang 2015 habe sich sein Haus intensiv mit der geplanten Wohnimmobilienkreditrichtlinie auseinandergesetzt. Dazu wurden in den vergangenen Monaten unter anderem 300 Beraterinnen und Berater in mehr als 30 Terminen geschult.

Auf Fundament aufgebaut

Die Kunden der Kreissparkasse Heilbronn können sich auch weiterhin auf eine Top-Baufinanzierung verlassen. „Schließlich verfolgen schon bisher unser ganzheitlicher Beratungsansatz und die Anforderung der EU-Richtlinie das gleiche Ziel“, so Beitner. Höchste Qualität in der Beratung, bedarfsgerechte Angebote für Kunden, Verständlichkeit und angemessene Einbindung des Kunden in den Entscheidungsprozess – sowie Rechtssicherheit für Kunde, Berater und das kreditgebende Institut. „Auf dieses starke Fundament haben wir natürlich aufgebaut.“

Beratung wird aufwändiger

Die wesentlichen Änderungen betreffen den Prozess der Baufinanzierungsberatung und die Berechnung von Effektivzinsen. Gemäß WIR müssen die Berater nun umfassend dokumentieren, zu welchen Produktangeboten sie beraten und welche sie empfehlen. Die Beratung wird damit insgesamt länger und komplizierter. Eine unverbindliche Angebotserstellung für den Kunden vorab ist praktisch nicht mehr möglich. „Leider können wir unseren Kunden im Rahmen dieser Neuregelung die deutlich umfangreicher gewordenen individuellen Informations- und Beratungsaufwände nicht abnehmen“, so der Sparkassenchef. Daher werbe man auch um Verständnis, dass die

Seite 3

Pressemitteilung 8. Juni 2016

Baufinanzierungsspezialisten der Sparkasse die Kunden nun zeitlich mehr in Anspruch nehmen müssten – „um die Finanzierungswünsche genauso sorgfältig und vorausschauend umsetzen zu können wie bisher.“

Die im Effektivzins zu berücksichtigenden Kostenbestandteile wurden erweitert. So müssen nun beispielsweise die Kosten für eine Gebäudeversicherung im Effektivzins berücksichtigt werden.

Zum Teil praxisferne Schwerpunkte

Darüber hinaus setzt nach Meinung des Sparkassenchefs die neue Richtlinie auch praxisferne Schwerpunkte – die weder dem Kunden noch der Bank nutzen. So sieht die WIR vor, dass ein Vertragsabschluss nur noch dann erlaubt ist, wenn anhand ganz bestimmter Kriterien eine positive Kapitaldienstfähigkeit prognostiziert werden kann. Die Prognose berücksichtigt über die Laufzeit hinweg harte Parameter wie Renteneintritt, Wegfall von Kindergeld oder Zinsänderungsrisiken. „Gerade diese Parameter führen aber im seltensten Fall zum Ausfall von Immobilienfinanzierungen“, so Beitner. Tatsächliche Ausfälle beruhen vielmehr auf „nicht kalkulierbaren Lebensrisiken“ wie Arbeitslosigkeit, Berufsunfähigkeit, Scheidung oder einem Unfall, die kein System prognostizieren kann. Beitner: „Das zeigt, dass es trotz aller Regulatorik für den Kunden nie absolute Sicherheit gibt.“

Geringe Kreditrisiken

Der Sinn einer noch strengeren Regulierung gerade dieses Geschäftsfeldes ist für Beitner nicht einsichtig. Die Erfahrung

Seite 4

Pressemitteilung 8. Juni 2016

seines Hauses zeige, dass es sich bei ausfallgefährdeten Krediten nur in seltenen Fällen um private Immobilienfinanzierungen handelt. Das Risikopotenzial sei hier vergleichsweise gering, was auch die im Vergleich zu anderen Kreditarten günstigeren Baufinanzierungskonditionen belegten.

Großer regulatorischer Aufwand

Ralf Peter Beitner stellt deshalb in Frage, ob immer filigranere Verbraucherschutzvorschriften stets zielführend sind. „Der große Aufwand, dem wir durch die zunehmende Regulatorik in der Finanzbranche ausgesetzt sind, hat in den vergangenen Jahren spürbar zugenommen.“ Im Windschatten von neuen Verbraucherschutzvorschriften nehme auch die Informationsflut für private Kunden immer mehr zu. „Überinformation schützt den Verbraucher nicht, sondern überfordert ihn“, resümiert Beitner. „Am Ende wird immer das Vertrauensverhältnis zum Kreditinstitut und zum persönlichen Berater darüber entscheiden, ob eine Bankverbindung langfristig erfolgreich ist.“ An diesem Grundprinzip werden auch neue bankaufsichtsrechtliche Vorgaben wenig ändern.

Seite 5

Pressemitteilung 8. Juni 2016

Für weitere Informationen:

Joachim Schmutz

Pressesprecher

Kreissparkasse Heilbronn

Am Wollhaus 14, 74072 Heilbronn

Telefon 07131/638 10102

joachim.schmutz@ksk-hn.de

Maike Daniels

Pressereferentin

Kreissparkasse Heilbronn

Am Wollhaus 14, 74072 Heilbronn

Telefon 07131/638 10228

maike.daniels@ksk-hn.de

Presseinformation auch im Internet unter:

www.ksk-hn.de