

Pressemitteilung

Wohnimmobilienkreditrichtlinie (WIKR): Einzelne Banken werden Finanzierungskriterien einschränken

Qualitypool: WIKR verabschiedet – dennoch viele offene Fragen für Baufi-Makler

Lübeck, 29. Februar 2016: Die EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie (WIKR) hat nach den Lesungen im Bundestag nun den Bundesrat passiert und wird am 21. März 2016 in Kraft treten. Verabschiedet wurde: Immobiliendarlehensvermittler benötigen nur die Erlaubnis als Darlehensvermittler nach §34c GewO. Im Gesetzentwurf war zusätzlich die Erlaubnis als Immobilienmakler vorgesehen. „Die Branche atmet auf, da sich der Gesetzgeber damit an der gängigen Praxis orientiert hat“, kommentiert Michael Neumann, Geschäftsführer der Qualitypool GmbH. „Für Makler gilt es zu berücksichtigen: Wer weiterhin Darlehen vermitteln möchte, muss innerhalb einer einjährigen Übergangsfrist bis zum 21. März 2017 eine Erlaubnis als Immobiliendarlehensvermittler erworben haben.“

Für den Nachweis der Sachkunde müssen Makler eine für die Darlehensvermittlung relevante Berufsqualifikation aufweisen. Voraussichtlich gelten hier Ausbildungen wie Immobilienkauffrau/-mann oder Bankkauffrau/-mann als ausreichend. Unter die „Alte-Hasen-Regelung“ fallen Vermittler, die seit dem 21. März 2011 ununterbrochen als Immobiliendarlehensvermittler aktiv waren. In welcher Form der Nachweis der ununterbrochenen Tätigkeit erfolgen soll, ist auch über den Stichtag 21. März 2016 hinaus noch unklar. Für Klarheit wird die Immobiliendarlehensvermittlerverordnung (ImmVermV) sorgen, die voraussichtlich frühestens im April 2016 im Bundesrat zur Diskussion steht. Erst dann wird zum Beispiel auch die Mindestversicherungssumme der für Vermittler künftig obligatorischen Vermögensschadenshaftpflicht konkret feststehen.

Makler, die definitiv nicht unter die „Alte-Hasen-Regelung“ fallen, müssen ihre Sachkunde in einer zusätzlichen Prüfung vor der Industrie- und Handelskammer (IHK) demonstrieren. „Diese Vermittler sollten rasch nach dem Inkrafttreten der WIKR ihre Sachkundeprüfung beantragen, weil mit einem Antragsstau zu rechnen ist“, rät Neumann. „Prüfungen werden vermutlich erst ab Juni 2016 abgenommen. Das macht die Übergangsfrist sportlich und reduziert sie signifikant. Nach bestandener Sachkundeprüfung erwartet den Makler Antragsstau Nr. 2 bei der Beantragung des §34i GewO.“

Verbraucherschutz versus steigender Verwaltungsaufwand

„Die Intention der Richtlinie, einen Binnenmarkt für Wohnimmobilienkredite zu schaffen, die Position der Verbraucher zu stärken und strengere Qualifikationskriterien für Darlehensvermittler zu etablieren begrüßen wir“, berichtet Neumann. „Sie zieht allerdings auch Einschränkungen nach sich.“ Einzelne Banken prüfen derzeit, inwiefern sie ihre Finanzierungskriterien verschärfen werden. Eine Folge ist, dass Darlehensnehmer im fortgeschrittenen Alter teilweise vom Kreditmarkt abgeschnitten werden, da Kreditinstitute höhere Tilgungen des Wohnimmobilienkredits verlangen. Antragsteller, die ihre Einkünfte nicht in Euro erhalten, da sie zum Beispiel in der Schweiz arbeiten, aber in der deutschen Grenzregion ihr Haus errichten möchten, werden künftig von einigen Finanzinstituten nicht mehr finanziert werden. Hintergrund ist die verschärfte, langfristige Kreditwürdigkeitsprüfung, die auch die Altersvorsorgesysteme einbezieht. Darüber hinaus werden einige Nischen wie die schlanke Bonitätsprüfung bei einem Beleihungsauslauf von unter 60 Prozent wegfallen. Davon haben insbesondere Selbständige profitiert.

Neumann berichtet: „Verschärft haben sich auch die Beratungs- und Dokumentationspflichten.“ So soll laut Gesetz eine ausreichende Zahl an Darlehensverträgen auf ihre Geeignetheit geprüft und unter anderem zu möglichen Laufzeiten der Darlehen und dem Anschlussrisiko informiert werden.

Aufgrund des hohen Umsetzungsaufwandes der WIKR stellen manche Banken beispielsweise KfW-Darlehen vorerst nicht mehr zur Verfügung.

„Die neue Richtlinie hat zeit- und kostenintensive Veränderungen interner Prozesse zur Folge“, fasst Neumann zusammen. Zudem werden viele Banken in der zweiten und dritten Märzwoche einen

Einreich- bzw. Bearbeitungsstopp haben. Dies kann für Kunden mit dringendem Finanzierungsbedarf zu Engpässen führen.

Qualitypool unterstützt Makler mit WIKR-konformen Prozessen

Die WIKR wird mit ihren Anforderungen an die Qualifikation von Darlehensvermittlern eine Konsolidierung der Branche zur Folge haben. Die Zahl der Baufinanzierungsmakler wird sinken. Der Trend geht zu Maklerpools, die ihren Vermittlern den steigenden Verwaltungsaufwand abnehmen. „Für Qualitypool erwarten wir Wachstumschancen“, sagt Neumann. „Weitere Baufinanzierungsmakler werden sich uns anschließen. Makler ohne §34i können bei uns als Tippgeber fungieren, für die wir die gesamte Abwicklung der Finanzierung übernehmen.“

Der Vertriebsunterstützer ermöglicht seinen Partnern rechtskonforme Prozesse, da die neue Finanzierungsplattform EUROPACE 2 die Anforderungen der WIKR in den Beratungsprozess integriert. Vorvertragliche Informationen und der Darlehensvermittlungsvertrag werden automatisch generiert, Präferenzen des Kunden werden abgefragt und sind ebenso wie die Risikoaufklärung kontinuierlich dokumentierbar. Das neue Vorgangsmanagement unterstützt den Makler und führt so zu einer erheblichen Zeitersparnis. Darüber hinaus haben Finanzierungsvorschläge eine WIKR-konforme Beratungsdokumentation. Zudem sind die Kombination von Produkten verschiedener Anbieter sowie eine automatische Berechnung von Optimierungsvorschlägen möglich.

Über die Qualitypool GmbH

Die Qualitypool GmbH ist ein Maklerpool mit mehr als 750 aktiven Maklern. Als einer der führenden Maklerpools bietet die Qualitypool GmbH ihren Maklern ein breites Portfolio an Produkten zur Finanzierung, Versicherung und Vorsorge. Qualitypool ist eine 100%ige Tochter des an der Frankfurter Börse im SDAX gelisteten technologiebasierten Finanzdienstleisters Hypoport AG.

Kontakt

Qualitypool GmbH
Hansestraße 14
23558 Lübeck
Internet: www.qualitypool.de

Ute Gombert
Senior Communications Manager
Tel.: +49 (0)30 / 42086 - 1934
Mobil: +49(0)151 / 5804 - 8194
Fax: +49 (0)30 / 42086 - 1999
E-Mail: presse@qualitypool.de