

Pressemitteilung

Wohnimmobilienkreditrichtlinie (WIKR): Chancen und Risiken

Qualitypool: WIKR erschwert die private Altersvorsorge mittels Wohneigentum

Lübeck, 2. Juni 2016: Die EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie (WIKR) ist seit dem 21. März 2016 in Kraft. Zeit für ein Zwischenfazit: Es kristallisiert sich heraus, dass einige Bevölkerungsgruppen wie Rentner, ältere Arbeitnehmer, Berufseinsteiger und Personen mit geringem Einkommen durch die strengen Auflagen einen erheblich erschwerten Zugang zu einer Baufinanzierung haben. Die Bildung von Wohneigentum als privates Altersvorsorgeinstrument ist ihnen häufig nicht möglich.

„In der Praxis zeigt sich, dass die Umsetzung der WIKR das Bestreben der Bundesregierung konterkariert, möglichst viele Bürger zum Aufbau einer privaten Altersvorsorge anzuregen“, sagt Michael Neumann, Geschäftsführer der Qualitypool GmbH. „Das Eigenheim ist die klassische Altersvorsorge – zumal andere Vorsorgemöglichkeiten aufgrund der Niedrigzinsphase derzeit keine wirkliche Alternative sind.“

Hintergrund dieser Entwicklung ist, dass Immobilienkredite aus Sicht vieler Anbieter im Rahmen der statistischen Lebenserwartung zurückgeführt werden sollen. Zudem verlangt das neue Gesetz die Berücksichtigung der zukünftigen – meist überschaubaren – Rente. Viele Banken sind hinsichtlich der Interpretation der WIKR zurückhaltend und erwarten daher, dass Darlehen mit dem Renteneintritt abgezahlt sind. In der Praxis führt dies dazu, dass viele Rentner vom Baufinanzierungsmarkt abgeschnitten werden und ältere Arbeitnehmer unerschwinglich viel tilgen müssen. Auch für jüngere Arbeitnehmer wird es schwierig: Die Vorausberechnung von Gehalt und Rente erfasst weder mögliche Gehaltssteigerungen noch Beförderungen. Auch Personen mit wenig Eigenkapital und einem moderaten Einkommen wird die Bildung von Wohneigentum erschwert. Denn bei der Beurteilung der Kreditwürdigkeit hat der Immobilienwert gegenüber dem Einkommen und dem Eigenkapital an Bedeutung verloren.

Auch Grenzgänger trifft die neue Regulierung: „Absurd ist, dass Pendler, die in Deutschland leben, ihr Gehalt aber im Ausland in einer anderen Währung als dem Euro – beispielsweise in Schweizer Franken oder der Dänischen Krone – beziehen, häufig kein Immobiliendarlehen in Deutschland mehr abschließen können“, kommentiert Neumann. „Die WIKR-Anforderungen sind so konzipiert, dass Banken lieber davon absehen, dieser hochinteressanten Zielgruppe einen Kredit anzubieten.“

WIKR fördert Professionalisierung der Baufinanzierungsbranche

„Bei aller Kritik bietet die WIKR auch Chancen“, betont Neumann. „Das neue Gesetz wird eine nachhaltige Finanzberatung etablieren und die Professionalisierung der Branche vorantreiben.“ Kleine, nicht spezialisierte Vermittler, die nicht die Qualifikationsanforderungen des §34i GewO erfüllen oder nicht die umfangreichen Beratungs- und Dokumentationspflichten stemmen können, werden sich nach der einjährigen Übergangsfrist aus der Branche zurückziehen, fortan als Tippgeber agieren oder sich Maklerpools anschließen. Große, auf Baufinanzierung spezialisierte Maklerpools werden daher weiteren Zulauf erfahren. Sie bieten einen Mehrwert, indem sie mit ihren IT-Systemen – wie im Fall von Qualitypool – die umfangreichen gesetzlichen Anforderungen in den Beratungsprozess integrieren und juristisch wasserdichte Dokumentationsmöglichkeiten und Checklisten zur Verfügung stellen. Darüber hinaus stehen Experten im Backoffice bei Fachfragen zur Seite. Der Vertriebspartner gewinnt nicht nur Rechtskonformität, sondern auch erhebliche Zeitersparnis und kann sich voll auf die Kundenberatung konzentrieren. „Wir haben die WIKR genutzt, um schon begonnene Digitalisierungsmaßnahmen konsequent fortzusetzen und unsere internen Prozesse effizienter zu machen“, berichtet Neumann.

Jetzt zur Sachkundeprüfung anmelden

Die im April erlassene Immobiliendarlehensvermittlungsverordnung (ImmVermV) hat Klarheit geschaffen, welche Berufsqualifikationen dem Nachweis der Sachkunde gleichgestellt werden. „Makler, die ihre Sachkunde nicht durch eine relevante Berufsqualifikation nachweisen können und auch nicht unter die so genannte `Alte-Hasen-Regelung´ fallen, sollten sich nun unbedingt bei der Industrie- und Handelskammer für die Sachkundeprüfung anmelden“, rät Neumann. Im Juni werden die ersten Prüfungen abgenommen. „Die einjährige Übergangsfrist endet am 21. März 2017 und ist schon heute sportlich“, so Neumann. „Makler sollten ihre Sachkundeprüfung spätestens im Januar 2017 erfolgreich bestanden haben, da bei der Beantragung der Erlaubnis für §34i GewO mit einem Antragsstau zu rechnen ist.“

Über die Qualitypool GmbH

Die Qualitypool GmbH ist ein Maklerpool mit mehr als 800 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