

RECHT UND KAPITALMARKT – IM INTERVIEW: UWE BOTTERMANN

## Immobilienkreditrichtlinie macht Banken Auslandsgeschäft kaputt

Betroffen sind Privatkäufer, die aus der EU, nicht aber dem Euroraum stammen

Eine Bestimmung der jüngst umgesetzten Wohnimmobilienkreditrichtlinie macht es für viele private Ausländer – Briten, Polen, Dänen – fast unmöglich, künftig in Deutschland Immobilien zu finanzieren.

Börsen-Zeitung, 21.5.2016

- Herr Bottermann, seit Ende März ist die Umsetzung der europäischen Wohnimmobilienkreditrichtlinie in Kraft. Was sieht sie neben anderem vor?

Zentrales Element ist der Schutz des Verbrauchers, der eine Wohnung finanziert. Die Banken müssen noch gründlicher prüfen, ob die Bedienung des Kredits über die gesamte Laufzeit wahrscheinlich ist. Neu ist, dass die Banken dafür auch haften. Darüber hinaus hat ein wichtiger Aspekt der Wohnimmobilienkreditrichtlinie bislang noch wenig Beachtung gefunden: Private Käufer sollen künftig auch vor Währungsschwankungen geschützt werden.

- Wer ist davon betroffen, und was sieht die Richtlinie genau vor?

Betroffen sind Privatkäufer, die in Deutschland eine Immobilie erwerben und die zwar aus der EU, nicht jedoch aus dem Euroraum stammen – also etwa Briten, Dänen, Schweden, Polen oder Ungarn. Bislang konnten Vertreter dieser Gruppe zu einer deutschen Bank gehen und dort ein Euro-Darlehen aufnehmen. Die Richtlinie führt nun einen Anspruch des Darlehensnehmers ein: Wenn sich der Wechselkurs zwischen seiner Heimatwährung und dem Euro um mehr als 20% zuun-

gunsten des Schuldners verschiebt, kann dieser von der Bank die Umwandlung des Darlehens in seine Heimatwährung verlangen.

- Geht es dabei um Staatsangehörigkeit oder Wohnsitz?

Ausschlaggebend ist der Wohnsitz, nicht die Staatsangehörigkeit. Ein Brite, der beispielsweise in Singapur oder in der Schweiz lebt, ist davon nicht betroffen, da er seinen Wohnsitz in einem Nicht-EU-Land hat.

- Welche Bedeutung hat das für die Bank?

Der Anspruch auf Umwandlung eines Darlehens in eine andere Währung bedeutet für die Bank ein kaum kalkulierbares Risiko. Denn schließlich möchte die Bank keinen Fremdwährungskredit in ihren Büchern haben. Das Kreditinstitut müsste dann in der Folge selbst das Wechselkursrisiko tragen beziehungsweise absichern. Darüber hinaus hat die Bank dann eine Darlehensforderung in Fremdwährung in den Büchern, die mit einer Immobilie mit Euro-Mieteinnahmen und einer Euro-Grundsuld besichert ist.

- Was folgt daraus nach Ihrer Einschätzung?

Die Reaktion der Banken ist vorhersehbar: Sie werden künftig kaum noch Immobilienkredite an die genannte Personengruppe vergeben. Problematisch ist das für den Teil der Finanzierer, der stark auf das Geschäft mit diesen Kunden setzt.

- Gibt es Ausnahmen?

Ja, wenn der Kredit aus Vermögenswerten in Deutschland zurückge-

zahlt werden soll, also aus der Miete. Entscheidend ist dabei die Relation von laufenden Mieteinnahmen und Schuldendienst. Nach unseren Informationen heißt dies: Die Mieteinnahmen müssen den Schuldendienst um 30% übersteigen. Diese Regel limitiert also bei der genannten Käufergruppe den möglichen Fremdkapitaleinsatz.

- Was können die Institute tun, gibt es Ausweichmöglichkeiten?

Denkbar ist die Einrichtung einer Zweck-GmbH in Deutschland oder einer ausländischen Zweckgesellschaft, die dann das Darlehen aufnimmt.

- Wie schätzen Sie solche Konstruktionen mit Zweckgesellschaften realistisch ein?

Das hängt stark vom Investitionsvolumen ab. Bei nur einer Wohnung wird sich das nicht lohnen. Die Kosten für Einrichtung und Verwaltung der deutschen Zweckgesellschaft fressen die Mieteinnahmen auf. Interessanter wird es, wenn es sich um ein größeres Volumen handelt. Allerdings kommt bei diesem Weg erschwerend hinzu, dass die deutschen Banken wenig Lust auf die damit verbundene Bürokratie haben: Ausländische Gesellschaften stoßen regelmäßig auf Probleme bei den Finanzierern wegen der aufwendigen Dokumentationspflichten.

Uwe Bottermann ist Partner der Berliner Kanzlei Bottermann Khorrami. Die Fragen stellte Walther Becker.