

ZENTRALER KREDITAUSSCHUSS

MITGLIEDER: BUNDESVERBAND DER DEUTSCHEN VOLKSBANKEN UND RAIFFEISENBANKEN E.V. BERLIN · BUNDESVERBAND DEUTSCHER BANKEN E.V. BERLIN
BUNDESVERBAND ÖFFENTLICHER BANKEN DEUTSCHLANDS E.V. BERLIN · DEUTSCHER SPARKASSEN- UND GIROVERBAND E.V. BERLIN-BONN
VERBAND DEUTSCHER HYPOTHEKENBANKEN E.V. BERLIN

14. März 2005

Stellungnahme des Zentralen Kreditausschusses zu einzelnen Empfehlungen der Forum Gruppe der EU-Kommission zur Integration der europäischen Hypothekarkreditmärkte

Nr. 1: Definition des grenzüberschreitenden Kredits

Die Empfehlung der Forum Gruppe, den Begriff des grenzüberschreitenden Geschäfts zu definieren, erklärt sich wohl in erster Linie durch das Bestreben, das grenzüberschreitende Geschäftsvolumen, Markttrends und nicht zuletzt die Nachfragesituation nach derartigen Krediten in Europa konkreter zu erfassen. Ein derartiger Definitionsversuch dürfte mit erheblichen Abgrenzungsproblemen verbunden sein. Im engeren Sinn dürfte nur dasjenige Hypothekengeschäft, das von einem Kreditinstitut direkt aus seinem Heimatland über die Grenze oder über eine im Ausland gegründete Filiale / Niederlassung betrieben wird, als grenzüberschreitend angesehen werden. Eine weite Auslegung könnte indessen dazu führen, auch diejenigen Kredite, die von einer im Gastland etablierten und daher als Inlandsinstitut tätigen Tochtergesellschaft eines ausländischen Mutterkonzerns ausgereicht werden, dieser Kategorie zuzuordnen.

Nr. 5, 11 und 16: Effektivzinsberechnung

Der ZKA unterstützt grundsätzlich die von den Vertretern der Verbraucherschutzverbände und der Kreditwirtschaft abgegebene Empfehlung, die Berechnung des Effektivzinssatzes europaweit zu vereinheitlichen. Hier sind allerdings folgende für die deutsche wie für die europäische Kreditwirtschaft gleichermaßen bedeutende Punkte zu beachten:

- Zu berücksichtigende Kostenfaktoren: Bereits die aktuell geltende Fassung der Verbraucherkreditrichtlinie hat die Berechnung des Effektivzinssatzes nahezu vollständig harmonisiert. Lediglich der Begriff der „Gesamtkosten des Kredits“ ist noch nationaler Interpretation zugänglich, da die Richtlinie nur festlegt, welche Faktoren in diesem Zusammenhang nicht in die Berechnung einzubeziehen sind. So kann u.a. der französische Gesetzgeber - wie von den Verbraucherorganisationen gefordert - zum Beispiel Notar- und Grundbuchgebühren richtlinienkonform in die Berechnung des Effektivzinssatzes einbeziehen.

Das Ergebnis dieser Berechnung hat allerdings für die Verbraucher keinen zusätzlichen Informationsgehalt. Denn Notar- und Grundbuchgebühren sind objektbezogen und daher aus Sicht der Kreditgeber konstant, so dass ihre Einbeziehung in die Effektivzinsberechnung die Abstände unterschiedlicher Angebote nicht verändert.

- Die von den Verbraucherorganisationen geforderte umfassende Berücksichtigung „sämtlicher anfallender Gebühren“ ist insbesondere bei Kombinationsprodukten problematisch: So müssten u.a. Sparprozesse (z.B. die Prämien einer Kapitallebensversicherung, die zur Tilgung eines endfälligen Darlehens abgeschlossen wird) in die Effektivzinsberechnung einbezogen werden.

Dies ist insbesondere aus mathematischen Gründen abzulehnen, da es für die entsprechenden Gleichungen vielfach keine eindeutigen Ergebnisse gibt (keine oder mehrere Lösungen).

Vor diesem Hintergrund sollte der Begriff der „Gesamtkosten des Kredits“ eng definiert, d.h. auf die Kostenelemente beschränkt werden, die der Kreditgeber selbst beeinflussen kann. In Kombination mit der vom EP-Rechtsausschuss befürworteten Regelung, dass die Mitgliedstaaten von den Bestimmungen der Richtlinie zur Effektivzinsberechnung nicht abweichen dürfen, wäre eine europaweite Vergleichbarkeit der Effektivzinssätze gewährleistet.

Im Übrigen sollte die Bundesregierung im Verlauf des weiteren EU-Gesetzgebungsverfahrens dafür eintreten, dass die Neuregelung zur Effektivzinsberechnung nicht über die oben skizzierte Präzisierung der Definition der „Gesamtkosten des Kredits“ hinausgeht (inhaltlich entspricht dies im Übrigen auch der Position des EP-Rechtsausschusses), da nur dies mathematisch korrekte, für die Verbraucher aussagekräftige und für die Kreditwirtschaft praktikable Ergebnisse gewährleistet.

Nr. 24 bis 27: Bewertungswesen

Die Empfehlungen zum grenzüberschreitenden Bewertungswesen erwecken den Eindruck, nicht durchweg miteinander kompatibel zu sein. Dies erklärt sich möglicherweise durch den Umstand, dass ein in sich schlüssiges europäisches Bewertungswesen noch nicht existiert.

Der ZKA teilt zunächst die Ansicht der Forum Gruppe, dass sich unterschiedliche nationale Bewertungsstandards als Hindernis für grenzüberschreitendes Hypothekarkreditgeschäft auswirken können. Heute geht die Praxis dahin, Wertgutachten für Auslandsfinanzierungen vor Ort lokal tätigen Gutachtern in Auftrag zu geben, die diese Gutachten nach den jeweils nationalen Bewertungsstandards und –methoden erstellen. In einem teilweise aufwändigen Verfahren werden die Auslandsgutachten dann auf einen deutschen Verkehrs- oder Beleihungswert übertragen.

Insofern könnten europäische Bewertungsstandards hilfreich sein, die von den Sachverständigen allen grenzüberschreitenden Gutachten zugrundegelegt werden könnten. Derartige Standards sind vom europäischen Dachverband der Immobiliensachverständigen ‚TEGoVA‘ (The European Group of Valuers’ Associations) formuliert worden und stehen bereits heute der Bewertungspraxis zur Verfügung. Die Standards erfassen in erster Linie die Bewertungsgrundlagen und Wertbegriffe. Da auch die Beleihungswertermittlung als ein europäischer Bewertungsstandard formuliert ist, werden keine Probleme für das internationale Geschäft beispielsweise von Pfandbriefbanken erwartet.

In einem fortgeschrittenen Stadium wäre es durchaus vorstellbar, das gesamte grenzüberschreitende Hypothekarkreditgeschäft aus Deutschland heraus, d.h. ohne Inanspruchnahme ausländischer Sachverständiger, zu bewerten. Dies setzt natürlich nicht nur die Anwendung europäischer Bewertungsstandards voraus, sondern auch ausreichende Kenntnis der jeweiligen Immobilienmärkte und methodischen Besonderheiten der nationalen Bewertungsverfahren. Insbesondere die Bewertungsmethodik folgt den lokalen Marktgegebenheiten und kann als nationale Komponente auch bei Anwendung europäischer Standards nicht ausgeblendet werden. Da eine Angleichung der Bewertungsmethodik erst längerfristig erwartet werden kann, müsste insofern das Prinzip der gegenseitigen Anerkennung zum Zuge kommen.

Der ZKA ist mit den Experten der Forum Gruppe der Überzeugung, dass die Anwendung europäischer Bewertungsstandards die heute mit der grenzüberschreitenden Immobilienbewertung verbundenen Hindernisse – wenn nicht gänzlich beseitigen – so doch spürbar reduzieren könnte.

Nr. 40, 41: Einordnung von ausländischen Bankrepräsentanzen

Diese Empfehlungen adressieren die Schwierigkeiten, die mit dem Aufbau von effizienten Vertriebs- und Marketingstrukturen im Ausland verbunden sind. Die hiermit einhergehenden hohen Investitionskosten können sich als Hindernis für die Entwicklung von grenzüberschreitendem Hypothekargeschäft auswirken.

Dem europäischen Bankenmarkt stehen zur Durchführung von grenzüberschreitendem Geschäft nur die Dienstleistungs- und Niederlassungsfreiheit als Instrumentarium zur Verfügung. Da die Bankrepräsentanz europarechtlich als Einrichtung nicht anerkannt ist, wird sie von den Mitgliedstaaten allenfalls geduldet und darf nur zu Informationszwecken und Imagepflege genutzt werden. Insbesondere dürfen Geschäftsanbahnungen und Kundenkontakte im Ausland nicht über eine dort eröffnete Bankrepräsentanz abgewickelt werden.

Die bestehenden Rechtsvorschriften für grenzüberschreitende Dienstleistungen sollten keinesfalls verändert werden. Es geht in erster Line darum, die Bankrepräsentanz – einer Zweigstelle vergleichbar – als eine flexible und kostengünstige Plattform zur Kundenakquisition und –betreuung im ausländischen Markt nutzen zu können, ohne die für die Gründung einer Niederlassung erforderlichen hohen Investitionen tragen zu müssen. Die Anerkennung der Repräsentanz als Vertriebsplattform könnte der Entwicklung des grenzüberschreitenden Geschäfts positive Impulse verschaffen.

Nr. 45 Schaffung von Sondervermögen

Der ZKA ist der Ansicht, dass die Empfehlung zur Schaffung bzw. Harmonisierung von Vorschriften über die Abtrennung von Sondervermögen die Komplexität der Thematik nicht angemessen widerspiegelt. In systemischer Hinsicht kann die Empfehlung jedoch von Interesse sein, da mit dem Sondervermögen ein Instrumentarium zur Verfügung steht, das geeignet wäre, im Zusammenhang mit der Refinanzierung oder der Sekundärmarktfähigkeit von Hypothekarkrediten eine Antwort auf eine Reihe konkursrechtlicher und kapitalmarktspezifischer Fragestellungen zu geben.

Es erscheint nicht ausgeschlossen, dass die Empfehlung nicht nur für das Verbriefungsgeschäft, sondern auch für das klassische Pfandbriefgeschäft nutzbar gemacht werden kann. Die Bildung von Sondervermögen erleichtert nicht nur die Forderungsverbriefung über Emissionsvehikel, sondern auch die Abtrennung oder Ausgliederung von Deckungsmassen aus dem Geschäftsbetrieb von Pfandbriefbanken.

Etlichen Covered Bond Gesetzes in Europa mangelt es an klaren Regelungen über die Abtrennung und weitere Behandlung der Deckungswerten im Konkursfall des emittierenden Instituts.