

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 PFANDBRIEFBANKEN E.V. BERLIN



31. März 2008

Gemeinsame Stellungnahme des Zentralen Kreditausschusses, des Gesamtverbandes der Deutschen Versicherungswirtschaft und des Verbandes der Privaten Bausparkassen zum Weißbuch Hypothekarkredit

1. Einleitung

In ihrem Weißbuch über die Integration der Hypothekarkreditmärkte vom 18. Dezember 2007 stellt die EU-Kommission eine Reihe von Maßnahmen vor, mit denen die Integration der Hypothekarkreditmärkte in der EU vorangetrieben werden soll. In der Tat kommt den europäischen Hypothekarkreditmärkten mit einem Volumen von 47 % des europäischen BIP eine große makro-ökonomische Bedeutung zu. Ziel ist es, Effizienz und Wettbewerbsfähigkeit dieses Marktes zum Wohle der Verbraucher und der Hypothekarkreditgeber zu steigern.

Die EU-Kommission rechtfertigt ihre Initiative mit den Erkenntnissen aus einer von London Economics im Jahre 2005 erstellten Studie, nach der eine verbesserte Integration der europäischen Hypothekarkreditmärkte über die nächsten zehn Jahre zu einer Steigerung des EU BIP in Höhe von 0,7 % und des privaten Verbrauchs von 0,5 % führen würde. Die folgenden Defizite der Hypothekarkreditmärkte behindern nach Einschätzung der Kommission die Erschließung dieses Potentials:

- unterentwickeltes grenzüberschreitendes Hypothekarkreditgeschäft
- eingeschränkte Produktvielfalt
- niedriges Verbrauchervertrauen
- unzureichende Kundenmobilität

Die zur Beseitigung dieser Defizite diskutierten Maßnahmen umfassen sowohl Gesetzgebung als auch Selbstregulierung, Empfehlungen und weitere Untersuchungen. Alle künftig zu beschließenden Einzelmaßnahmen stehen unter dem Vorbehalt einer umfassenden Folgenabschätzung. Dies trifft insbesondere auch auf eine Hypothekarkreditrichtlinie zu, die das Weißbuch zwar nicht ankündigt, deren Vorlage aber als Ergebnis der weiteren Prüfungen nicht ausgeschlossen wird.

2. Handlungsgrundlage der EU-Kommission

Die Verbände haben bereits in ihrer Stellungnahme zum Grünbuch Hypothekarkredit von 2005 deutlich gemacht, dass die Schlussfolgerungen der London Economics Studie einer kritischen Prüfung nicht standhalten.

Die der London Economics Studie zugrunde liegenden Annahmen beruhen im Wesentlichen auf britischen Marktmechanismen, die nicht auf andere EU-Staaten übertragen werden können. Die dargestellten makro-ökonomischen Hebeleffekte setzen – wie in Großbritannien bis vor kurzem der Fall – stetig steigende Immobilienpreise voraus, die zugunsten der Eigentümer einen dauerhaften Wertzuwachs generieren, welcher wiederum abgeschöpft und in den privaten Konsum investiert werden kann (equity release, so genannte Kapitalbeschaffungskredite). Flankiert wurde dieser Mechanismus von einem substantiellen Subprime-Markt, der von britischen Hypothekarkreditgebern in Anlehnung an US-amerikanische Trends erschlossen wurde. Dessen Wachstumsraten haben sich zwischenzeitlich insbesondere in den USA als nicht nachhaltig erwiesen (Subprime-Krise). Insbesondere vor diesem Hintergrund sollte die Kommission zukünftig von einer Berufung auf die von London Economics geführte Argumentation zur Öffnung der Hypothekarkreditmärkte Abstand nehmen.

3. Die Ziele

3.1. Erleichterung des grenzüberschreitenden Kreditangebots und der Refinanzierung

Die Untersuchungen der letzten Jahre haben gezeigt, dass grenzüberschreitendes Hypothekarkreditgeschäft nicht nachfrage- sondern angebotsgetrieben ist. Es sind in erster Linie die Hypothekarkreditanbieter, die den Schritt über die Grenze gehen. Allerdings erschweren diverse Hindernisse den erfolgreichen grenzüberschreitenden Markteintritt und stellen die Erwirtschaftung des notwendigen Ertrages in Frage:

- fehlende Vertriebskanäle
- Distanz zum Kunden
- erschwerte Bonitätsprüfungen
- hohe Bearbeitungskosten durch Anpassungen an die örtlichen Marktumstände
- Umgang mit fremden Markt- und Immobilienrisiken
- unterschiedliche Grundpfandrechte
- niedrige Zinsmargen

Daher stellt sich die Frage nach dem geeigneten Geschäftsmodell, das die Entwicklung eines signifikanten grenzüberschreitenden Geschäftsvolumens ermöglicht. Global tätige Kreditinstitute und Versicherungsunternehmen haben auf die angeführten Schwierigkeiten reagiert und gründen bzw. erwerben in ausländischen Märkten Tochtergesellschaften, um auf diese Weise den Binnenmarkt zu erschließen. Sie werden dann aber nicht grenzüberschreitend tätig, sondern als lokaler Wettbewerber mit den für den jeweiligen Markt üblichen und rechtlich zulässigen Finanzprodukten.

Im Übrigen treffen weder ausländische Anbieter in Deutschland noch deutsche Anbieter im EU-Ausland bei der Hypothekarkreditvergabe oder bei der Gründung von Tochtergesellschaften bzw. Niederlassungen auf Beschränkungen. Lediglich so genannte ‚non-deposit taking institutions‘ ohne Banklizenz sind in Deutschland nicht für die Vergabe von Hypothekarkrediten zugelassen. Dies entspricht derzeit geltendem deutschen Bankaufsichtsrecht und ist nicht nur verbraucherpolitisch, sondern auch aus wettbewerbs- und bankaufsichtsrechtlichen Erwägungen geboten. In den USA wurden 60 % der Subprime-Kredite von Instituten ohne Banklizenz vergeben.

In der Schaffung von liquiden Hypothekenzweitmärkten, der Erweiterung der Refinanzierungsbasis und dem Ausbau der Refinanzierungsinstrumente sehen wir nach wie vor den derzeit einzig realistischen Weg für die Integration der Märkte. Investitionen in ausländische Hypothekenportfolios ermöglichen Risikodiversifizierung und die Optimierung der Refinanzierung. Verkehrsfähige Hypothekenforderungen mit dem Ziel, die Abtretbarkeit von grundpfandrechtlich gesicherten Forderungen zu erleichtern, würden die Schaffung eines liquiden Zweitmarktes entscheidend fördern.

Die Entwicklung EU-weiter Refinanzierungsstrategien würde zu einer größeren Kosteneffizienz führen. Für Pfandbriefe sind Immobilien in der gesamten Europäischen Union seit langem deckungsfähig. Bei der Nutzung von Mortgage Backed Securities ergeben sich jedoch komplexe rechtliche und steuerliche Fragestellungen im Zusammenhang mit der Gründung von Zweckgesellschaften und der Zusammenstellung von grenzüberschreitenden Hypothekarkreditportfolios. Diese Probleme werden aber in erster Linie durch nationales Forderungsabtretungs- und Steuerrecht verursacht, d.h. liegen außerhalb der Reichweite des Weißbuch-Maßnahmenkataloges. Fortschritte in diesem Bereich hängen zudem von möglichen regulativen Veränderungen der Verbriefungsmärkte ab, die derzeit von den europäischen Bankaufsichtsbehörden und der Politik als Reaktion auf die Subprime-Krise diskutiert werden.

3.2. Erhöhung der Produktvielfalt

Es gibt keine Produkte oder Produktkombinationen, die in Deutschland nicht angeboten werden dürfen. Die Produktauswahl umfasst etwa Finanzierungen mit hohen Beleihungsausläufen, (zeitweise) tilgungsfreie Darlehen, Forward-Darlehen, endfällige Darlehen, Darlehen mit Sonderstilgungsmöglichkeiten, variabel verzinsliche Darlehen oder Kombinationen aus variabel und festverzinslichen Darlehen. In letzter Zeit werden zunehmend auch jederzeit rückzahlbare Hypothekarkredite angeboten, verbunden mit einem entsprechenden Zinsaufschlag von 30 bis 60 Basispunkten für die Kosten der Rückzahlungsoption.

Auch einer Ausdehnung der Produktmerkmale sind grundsätzlich keine Grenzen gesetzt. Eine solche Ausdehnung muss aber wirtschaftlich sinnvoll sein und von den Kunden nachgefragt werden, d.h. mit deren Bedürfnissen übereinstimmen. Für die Unvereinbarkeit einer unbegrenzten Einführung jederzeit rückzahlbarer Hypothekendarlehen mit den Vorschriften des Pfandbriefgesetzes (Hypothekendeckung, Zins- und Laufzeitkongruenz zwischen Pfandbrief und Deckungswerten) verweisen wir auf unsere Stellungnahme zum Grünbuch Hypothekarkredit vom November 2005.

Im Übrigen richtet sich das Produktangebot in Deutschland stark an der tatsächlichen Nachfrage aus. Der Markt ist geprägt durch das traditionelle Interesse deutscher Kreditnehmer an Festzinsfinanzierungen (Planbarkeit, finanzielle Sicherheit) und durch das stark ausgeprägte Preisbewusstsein deutscher Kunden (niedrigster Zins ist entscheidend). Die auf Langfristigkeit und Stabilität ausgelegte Struktur des deutschen Hypothekarkreditmarktes wird von Verbrauchern hoch geschätzt. Die Vorteile der besonders niedrigen Ausfallquoten im Hypothekarkreditgeschäft werden an die Kreditnehmer in Form von entsprechend niedrigen Risikokosten weitergegeben. Bankinterne Bonitäts- und Kreditvergaberichtlinien sorgen für die Einhaltung bestimmter Risikokriterien (Eigenkapitaleinsatz, Beleihungsgrenzen, positiver Einkommenscashflow des Kunden etc.). Eine im Vergleich zu anderen Ländern eher konservative Kreditvergabepolitik in Verbindung mit einer ausgeprägten Festzinskultur bewirken, dass der deutsche Hypothekarkreditmarkt deutlich

weniger volatil als andere EU-Märkte ist. Die Kritik, dass in Deutschland kein Subprime-Marktsegment existiert, erweist sich unter Berücksichtigung der zurückliegenden Marktentwicklungen als substanzlos.

Schließlich gibt es in Deutschland einen gut entwickelten Wohnungsmietmarkt, der den Eigentumsmarkt ideal ergänzt. Der angeblich mangelhafte Zugang zu Wohnungseigentum wird von Experten kritisiert, die die deutschen Marktverhältnisse vor dem Hintergrund einer niedrigen Eigentumsquote analysieren. In Ländern mit Eigentumsquoten von 70-90 % gibt es oftmals keine wirkliche Alternative zur Eigentumsbildung. In Deutschland gibt es mit einem liquiden Mietmarkt jedoch eine auch wirtschaftlich gleichwertige Alternative, die die Bevölkerung mit qualitativ hochwertigem Wohnraum versorgt. Entsprechende Untersuchungen haben dies belegt. Dieser Strukturunterschied zwischen deutschen und ausländischen Wohnungsmärkten wird regelmäßig übersehen, wodurch zu Unrecht auf eingeschränkte Finanzierungsmöglichkeiten in Deutschland geschlossen wird.

3.3. Stärkung des Verbrauchervertrauens

Die Verbände begrüßen das Ziel der EU-Kommission, das Vertrauen der Verbraucher im Hypothekarkreditgeschäft zu stärken. Der europäische Verhaltenskodex für die Wohnungsbaufinanzierung, der in Deutschland flächendeckend eingesetzt wird, spielt hierbei eine zentrale Rolle. Der Kodex bzw. das so genannte Europäische Standardisierte Merkblatt (ESIS) gewährleistet, dass die Kunden europaweit vergleichbare, klare, korrekte und vollständige Angaben erhalten. Im Bedarfsfall werden Kunden über die Produktbeschreibung hinaus auch umfassend beraten.

Eine Ergänzung des Kodex um weitere Themenbereiche, wie z.B. allgemeine Warnhinweise, Informationen zu Währungs- und Kapitalbeschaffungskrediten (equity release) bzw. dessen Anpassung an neueste Marktentwicklungen könnte dazu beitragen, den Verhaltenskodex weiterhin als eine sinnvolle Alternative zu einer Regulierung zu erhalten. Die Verbände sprechen sich nachdrücklich dafür aus, am Kodex festzuhalten.

Eine verantwortungsvolle Kreditvergabe wird in der EU auch durch bankaufsichtsrechtliche Anforderungen gewährleistet. Risikoanalyse und Bonitätsprüfungen der Kreditnehmer werden aufgrund entsprechender gesetzlicher Vorschriften in den Mitgliedstaaten (KWG, SolvVO für Deutschland) mittels eines eigens für diesen Zweck entwickelten Instrumentariums (Scoring-Verfahren / interne Ratingmodelle etc.) durchgeführt. Neben der Werthaltigkeit der dinglichen Sicherheit kommt es vor allem auf die Prognose an, ob der Kreditnehmer zur Rückzahlung der Kreditsumme nebst Zinsen innerhalb der vereinbarten Laufzeit in der Lage ist. Daher sind Fehlentwicklungen, die in den USA zur Subprime-Krise geführt haben, in der EU in dieser Form nicht zu erwarten.

3.4. Förderung der Kundenmobilität

Der deutsche Hypothekarkreditmarkt zeichnet sich durch eine hohe Produkt- und Preistransparenz sowie einen starken Wettbewerb aus. Einschränkungen der Kundenmobilität liegen in Deutschland nicht vor. Insbesondere ist – im Gegensatz zu anderen Ländern – in Deutschland zum Abschluss eines Hypothekarkreditvertrages weder die Führung eines Gehaltskontos noch die Zeichnung einer Versicherung erforderlich. Ein Hypothekarkreditvertrag wird mit einem tilgungsersetzenden Lebensversicherungsvertrag nur dann kombiniert, wenn dies steuerlich sinnvoll und vom Kunden

gewünscht ist (eigenständiges Produkt). Risiko- und Kapitallebensversicherungsverträge sichern den Kredit auf Wunsch im Todesfall ab. Negative Auswirkungen auf die Kundenmobilität ergeben sich hieraus nicht.

Die Kosten für einen Anbieterwechsel sind in Deutschland deutlich niedriger als in anderen EU-Staaten, da die Verwendung einer Grundschuld im Gegensatz zu streng akzessorischen Hypotheken sicherstellt, dass bei Abtretungen, Revalutierungen etc. die Bestellung und Eintragung eines neuen Grundpfandrechtes nicht erforderlich ist. Deutschland verfügt über die EU-weit flexibelsten dinglichen Sicherungsmittel.

Zudem können Hypothekarkredite auf andere Immobilien übertragen und/oder von Immobilienkäufern übernommen werden. Eine entsprechende Kombination von Produkten bzw. Strukturierung der Finanzierung eröffnet alle Möglichkeiten, an die persönlichen Lebensumstände des Kunden angepasste Lösungen zu finden.

Wir weisen den von der EU-Kommission vermittelten Eindruck zurück, dass das Rückzahlungsregime des deutschen Festzinskredites zu Einschränkungen der Kundenmobilität führt. Hypothekarkredite sind am Ende einer jeden Zinsfestschreibung, sowie längstens nach zehn Jahren, ohne Einschränkung und Vorfälligkeitsentgelt rückzahlbar. Bei berechtigtem Interesse und gegen ein eventuell anfallendes Vorfälligkeitsentgelt kann der Kunde den Kredit auch während der Zinsbindungsfrist vorzeitig zurückzahlen. Grundsätzlich kann der Kreditnehmer die Dauer der Zinsfestschreibung entsprechend seiner persönlichen Erfordernisse frei wählen und/oder Sonderstilgungsvereinbarungen treffen und somit maximale Flexibilität sicherstellen. Wie bereits erwähnt, stehen den Kunden auch variable Finanzierungsmöglichkeiten zur Verfügung, bei denen kein Vorfälligkeitsentgelt anfällt.

4. Die Erreichung der Ziele

4.1. Bedarf einer gesetzlichen Regelung

Die EU-Kommission kündigt im Weißbuch an, den Handlungsbedarf für EU-Gesetzgebung genau zu prüfen. In der Tat ist die kommissionsinterne Folgenabschätzung (impact assessment) zu dem Ergebnis gekommen, dass die Marktintegration nur über gesetzliche Maßnahmen vorangebracht werden könne. Die Gesetzgebung müsste demzufolge die folgenden vier Bereiche abdecken:

- vorzeitige Rückzahlung
- vorvertragliche Informationspflichten
- Berechnung des Effektivzinssatzes
- verantwortungsvolle Kreditvergabe

Wir sprechen uns mit Nachdruck gegen eine Regulierung des Hypothekarkredits auf europäischer Ebene aus. Unverständlich ist, weshalb die Kommission mit einer Konzentration auf verbraucherpolitische Maßnahmen eine Integration der Hypothekarkreditmärkte zu erreichen glaubt. Sie selbst stellt im Weißbuch zutreffend fest, dass eine Integration im Wesentlichen über die Angebotsseite zu erreichen ist. Eine lediglich verbraucherpolitisch motivierte Integration der Realkreditmärkte sowie Produktharmonisierung bringen keinen Mehrwert für den Binnenmarkt. Einseitige Eingriffe auf der Produktseite, insbesondere bei der vorzeitigen Rückzahlung, führen lediglich zu einer

Einschränkung der Produktvielfalt und widersprechen dem von der Kommission im Weißbuch deklarierten Ziel eines optimal integrierten Hypothekarkreditmarktes.

Vorzeitige Rückzahlung

Die Verbände wenden sich insbesondere gegen die in der internen Folgenabschätzung enthaltene Aussage, dass die unterschiedlichen Regeln zur vorzeitigen Rückzahlung in der EU das Haupthindernis für eine weitere Integration der Märkte seien. Eine solche Annahme ist ökonomisch nicht zu rechtfertigen. Vielmehr sind diese Regeln Ausdruck der Produktvielfalt in Europa, um deren Ausbau es der Europäischen Kommission angabegemäß gerade geht.

Aus dem gleichen Grund können wir uns auch nicht der von der EU-Kommission in der Folgenabschätzung formulierten Zielsetzung anschließen, dass Verbraucher in der EU eine jederzeitige Rückzahlungsmöglichkeit ihres Hypothekarkredits zu einem fairen und objektiven Preis haben müssen und nicht langfristig an einen Hypothekarkreditvertrag gebunden sein dürfen.

Festzinsfinanzierungen haben eine hohe Verbraucherschützende Wirkung, da sie Planungssicherheit bieten. Mit langfristigen Zinsbindungen schützen sich Verbraucher vor Zinserhöhungen. Die Subprime-Krise zeigt, dass diese Schutzfunktion für Verbraucher existentielle Bedeutung haben kann. Daher werden Sicherheit und Kalkulierbarkeit der Zins- und Tilgungsverpflichtungen von deutschen Kreditnehmern auch so hoch geschätzt. Insgesamt wirken sich Festzinskredite stabilisierend auf die wirtschaftliche Situation der Kreditnehmer aus und ermöglichen es ihnen, gleichzeitig Zugang zu günstigsten Zinsen zu erhalten.

Untersuchungen haben gezeigt, dass in Deutschland die Durchschnittsmarge für Kreditinstitute und Versicherungsunternehmen im Hypothekarkreditgeschäft bei nur noch 35 Basispunkten liegt. Ein solch günstiges Zinsniveau ist nicht zuletzt auch deshalb möglich, da keine Zinsaufschläge für vorzeitige Rückzahlungsrisiken in Anrechnung gebracht werden müssen.

Wenn auch in anderen EU-Staaten Hypothekarkredite mit ähnlich niedrigen Zinsen erhältlich sind, beruht dies in der Regel auf strategischen Erwägungen der jeweiligen Kreditinstitute und Versicherungsunternehmen, die Immobilienfinanzierung unter den Selbstkosten bzw. zum Einstandspreis anzubieten, um eine langfristige Kundenbeziehung zu begründen. Über den Verkauf anderer Produkte während dieses Zeitraums (cross selling) soll dann ein positiver Gesamtertrag aus der Kundenverbindung erwirtschaftet werden. Die Anbieter gehen in diesen Fällen erhebliche Zinsänderungsrisiken ein, die sich während der Laufzeit des Hypothekarkredits zu substantiellen Verlusten summieren können. Ein solche Praxis kann nach unserer Überzeugung – auch vor dem Hintergrund der Erfahrungen aus der Subprime-Krise – kein Modellcharakter für die Europäische Union haben. Eingriffe in die deutschen Finanzierungsmechanismen könnten die deutsche Festzinskultur beschädigen und das Angebot an Verträgen mit langfristiger Zinsbindung verringern. Eine solche Entwicklung wäre nicht nur mit dem Schutz von Verbraucherinteressen unvereinbar, sondern auch mit den Bemühungen um eine Verbesserung der Finanzstabilität.

Im Übrigen können die Verbraucher in Deutschland aus einer großen Produktpalette die für sie geeignete Finanzierung auswählen. Wir sind bereits in unserer Stellungnahme zum Grünbuch Hypothekarkredit vom November 2005 auf alle technischen und verbraucher-spezifischen Aspekte der Rückzahlungsthematik eingegangen und haben darauf hingewiesen, dass eine jederzeitige

Rückzahlungsoption ohne Abrechnungsmöglichkeit eines Vorfälligkeitsentgelts im Schadensfall nicht nur zu einer Zinserhöhung von 30 bis 60 Basispunkten für die Kreditnehmer führen würde, sondern auch mit den Grundsätzen der Pfandbriefrefinanzierung unvereinbar wäre. Auf diese Ausführungen nehmen wir Bezug.

Vor diesem Hintergrund überrascht die Behandlung des mit einem jederzeitigen Rückzahlungsrecht verbundenen Kostenfaktors durch die EU-Kommission. Es wird zwar erkannt, dass sich gesetzliche Maßnahmen nachteilig auf den Preis von Hypothekarkrediten auswirken würden. Eine solche Konsequenz wird aber in Kauf genommen, da die Vorteile von Regulierung nach Einschätzung der Kommission alles in allem überwiegen sollen. Einem nicht näher quantifizierbaren Mehrwert durch Regulierung wird auf diese Weise der Vorrang vor dem konkreten Zinsvorteil des Verbrauchers eingeräumt.

Schließlich können wir auch in der Anpassung des deutschen Pfandbriefrechts an die Erfordernisse zukünftiger EU-Vorschriften zur vorzeitigen Rückzahlung – wie von der Kommission in Erwägung gezogen – keine ernsthaft in Frage kommende Option sehen.

Vorvertragliche Informationspflichten

Die Verbände sprechen sich mit Nachdruck dafür aus, am EU-Verhaltenskodex für die Wohnungsbaufinanzierung als weiterhin zentrales Steuerungsinstrument für die Marktintegration festzuhalten. Der Verhaltenskodex erfüllt alle Anforderungen an die Produkttransparenz, den vorvertraglichen Informationsbedarf der Kunden und die Vergleichbarkeit der Angebote. Dies sind die entscheidenden Kriterien, an denen sich ein Instrument in einem Umfeld EU-weit steigender Produktvielfalt messen lassen muss.

Die Kreditwirtschaft hat ihre Bereitschaft zur Weiterentwicklung des Kodex bereits mehrmals erklärt. Die EU-Kommission bleibt aufgefordert, die unbestreitbaren Erfolge des Kodex durch zukünftige Maßnahmen nicht wieder in Frage zu stellen.

Effektivzinsberechnung

In unserer Stellungnahme zum Grünbuch Hypothekarkredit aus dem Jahr 2005 hatten wir auch darauf hingewiesen, dass eine Harmonisierung der Effektivzinsberechnung auf einer engen Kostenbasis die Vergleichbarkeit der Kreditangebote verbessern würde. An dieser Auffassung halten wir fest. Die Frage des geeigneten Rechtsaktes bedarf indessen weiterer Prüfung. Eine Übernahme des Effektivzinsregimes der vorliegenden Novelle zur Verbrauchercreditrichtlinie erfüllt nach unserer Überzeugung nicht die Anforderungen an die Vergleichbarkeit der Zinsberechnung.

Verantwortungsvolle Kreditvergabe

Aus der Subprime-Krise dürfen keine falschen Schlüsse für die Anforderungen der Schuldner-Bonitätsprüfungen in der EU gezogen werden. Eine mit den USA vergleichbare Fehlentwicklung wäre in der Europäischen Union vor dem Hintergrund der hier bestehenden aufsichtsrechtlichen Anforderungen kaum denkbar.

Wie bereits erläutert, stellt der Einsatz entsprechender Modelle bzw. interner Ratingsysteme, die von den nationalen Bankaufsichtsbehörden regelmäßig überwacht werden, in der EU eine risiko-adäquate Kreditvergabepraxis sicher, die auch die finanzielle Leistungsfähigkeit der Kreditnehmer

berücksichtigt. Einen darüber hinaus gehenden Handlungsbedarf können wir nicht erkennen, insbesondere nicht im Sinne einer Verpflichtung zur ‚verantwortungsvollen Kreditvergabe‘. Die Generierung neuer Haftungstatbestände zu Lasten der Kreditinstitute und Versicherungsunternehmen beinhaltet die Gefahr, dass sich diese bei der Vergabe von Krediten zukünftig stärker zurückhalten, mit der Folge, dass insbesondere bonitätsmäßig schwächeren Verbrauchern der Zugang zur Kreditaufnahme erschwert würde. Die im Bankaufsichtsrecht verankerten Kreditprüfungspflichten müssen klar von vertragsrechtlichen Verpflichtungen getrennt bleiben. Die Sicherstellung eines erleichterten grenzüberschreitenden Zugangs der Kreditgeber zu ausländischen Schuldnerdateien bzw. eine europaweite Vernetzung dieser Strukturen wäre ein Fortschritt bei der Beseitigung der Hindernisse für den Binnenmarkt.

4.2. Bewertung und Grundbuch- / Registerwesen

Wir begrüßen die im Weißbuch in diesen Bereichen angekündigten Initiativen, die als Empfehlung im Laufe des Jahres der Öffentlichkeit vorgestellt werden sollen. Dies betrifft sowohl die elektronische Vernetzung der Grundbuch- und Hypothekenregisterämter oder die Einrichtung eines Internet-gestützten Zugangs zu diesen Stellen (EULIS) als auch das Interesse der Europäischen Kommission an verlässlichen und sich gegenseitig annähernden Bewertungsstandards in der EU.

Alle Maßnahmen sind nicht nur geeignet, die Effizienz der Märkte zu erhöhen, sondern erscheinen auch geboten, um bestehende Hindernisse in der Abwicklung von grenzüberschreitenden Finanzierungen zu beseitigen.

4.3. Ahndung von Rechtsverletzungen

Wir unterstützen die Bemühungen der EU-Kommission, nationale Covered-Bond-Gesetze auf Restriktionen bei der Indeckungnahme von Hypothekarkrediten zu untersuchen, die auf Immobilien außerhalb des Heimatstaates des Emittenten abgesichert sind.

4.4. Mortgage Funding Expert Group

Unserer Ansicht nach lässt sich die Integration der Hypothekarkreditmärkte bis auf weiteres primär über die Kapitalmärkte voranbringen. Voraussetzung hierfür wäre die Sicherstellung eines verbesserten Zugangs der Hypothekarkreditgeber zu vor allem langfristigen Refinanzierungsmitteln und ein liquider Hypothekenzweitmarkt.

Bedauerlicherweise nimmt das Weißbuch zu den Empfehlungen der Funding Expertengruppe nicht konkret Stellung, sondern kündigt lediglich weitere Untersuchungen an.

Risikodiversifizierung über den Erwerb von ausländischen Hypothekarkreditportfolien oder die Zusammenstellung grenzüberschreitender Kreditportfolien würden Kreditinstituten und Versicherungsunternehmen den Einstieg in den Binnenmarkt erheblich erleichtern. Eine zentrale Rolle kommt hierbei einem modernen Forderungsabtretungsrecht in Kombination mit flexibel ausgestalteten Grundpfandrechten zu.

Die Übertragbarkeit von Hypothekarkrediten ist der Schlüssel für einen effizienten und liquiden Portfoliotransaktionsmarkt. Portfoliotransaktionen ermöglichen es Kreditinstituten und Versicherungsunternehmen, ihre Risiken über die Kapitalmärkte zu diversifizieren und die Refinanzierung der Kredite zu optimieren.

Das Verbriefungsgeschäft setzt grundsätzlich die Möglichkeit voraus, Kredite ausplatzen und dadurch frisches Kapital für Neugeschäft generieren zu können. Die Möglichkeit einer Ausplatzen von Kreditrisiken ist wesentlicher Bestandteil eines modernen Finanzmarktes und setzt ein entsprechend ausgestaltetes Forderungsabtretungsrecht voraus.

Die grenzüberschreitende Dimension sowohl des Marktes für Portfoliotransaktionen als auch des Verbriefungsmarktes verdeutlicht das Potential der Kapitalmärkte für die Integration des europäischen Hypothekarkreditmarktes.

Bei der Refinanzierung kommt es auf die Ausbildung einer breiten Investorenbasis an, die es ermöglicht, den Kapitalbedarf für das Hypothekarkreditgeschäft nachhaltig zu decken. Zugang zu Refinanzierungsmitteln und die Sicherung ausreichender Liquidität haben für Kreditinstitute und Versicherungsunternehmen erste Priorität, wie die aktuellen Turbulenzen an den Kapitalmärkten gezeigt haben.

Der deutsche Pfandbrief hat sich auch während den Marktturbulenzen bewährt, hingegen konnte der Verbriefungsmarkt die Erwartungen der Investoren nicht erfüllen. Vor diesem Hintergrund begrüßen wir, dass die EU-Kommission eine Expertengruppe ‚Securitisations‘ einsetzen möchte, um Vorschläge für die Modernisierung des Verbriefungsmarktes zu erarbeiten.

Besondere Bedeutung hat unserer Überzeugung nach der Zugang zu langfristigen Refinanzierungsmitteln, die es ermöglichen, den ebenfalls langfristig ausgelegten Finanzierungsbedarf der Verbraucher zu decken. Festzinsfinanzierungen erweisen sich in Krisenzeiten als dringend benötigte Pfeiler der Stabilität.

Da sich in Festzinssystemen Änderungen des Zinsniveaus nur auf Neuverträge und Prolongationen auswirken, schwanken sowohl Durchschnittsverzinsung wie auch Immobilienpreise in solchen Systemen deutlich geringer. In der Tat kann nachgewiesen werden, dass der Preisanstieg für Wohneigentum in Ländern mit vorwiegend variabel verzinslichen Hypothekarkrediten kräftiger ausfällt, als in Ländern mit einem überwiegenden Anteil von Festzinskrediten (vgl. DB Research, Immobilienpreise und Geldpolitik vom 10.12.2007). Zugleich verringern Festzinsfinanzierungen die Ausfallrisiken, da ein sich ungünstig entwickelndes Zinsumfeld für sich genommen nicht zur Überschuldung des einzelnen Kreditnehmers beitragen kann.

4.5. Weitere Untersuchungen

Eine Öffnung des Hypothekarkreditgeschäfts für Nichtbanken halten wir für problematisch. Wir wenden uns mit Nachdruck gegen eine Vergabe von Hypothekarkrediten durch Institute, die nicht oder nur eingeschränkt den Vorschriften der Finanzdienstleistungsaufsicht unterliegen. Durch die vielfältigen aufsichtsrechtlichen Vorschriften wird sichergestellt, dass für das Kreditgeschäft von Banken, Versicherungen und Bausparkassen ein hoher Standard gewährleistet wird. Dies dient auch dem Verbraucherschutz. Außerdem würden erhebliche Wettbewerbsverzerrungen entstehen, wenn andere Marktteilnehmer, die den strengen aufsichtsrechtlichen Regeln nicht unterliegen, ebenfalls Hypothekarkredite vergeben könnten. Schließlich müsste die Kommission vor dem Hintergrund der Subprime-Krise begründen, wie bei einer Vergabe von Hypothekarkrediten durch Nichtbanken die verantwortliche Kreditvergabe, die Finanzstabilität und effiziente Beaufsichtigung weiterhin gewährleistet werden können.

5. Schlussfolgerung

Die EU-Kommission bleibt aufgefordert, sich in erster Linie dem Ausbau der stabilitätssichernden Rahmenbedingungen der europäischen Hypothekarkreditmärkte zu widmen und von Maßnahmen Abstand zu nehmen, die zu einer Beeinträchtigung dieser Stabilität führen können – mit den entsprechenden finanziellen Risiken für die Verbraucher.

Wir sprechen uns mit Nachdruck gegen Regulierung aus, insbesondere gegen eine Harmonisierung des Hypothekarkredits durch eine Richtlinie. Produktregulierung würde zu einer Reduzierung der Produktvielfalt führen und die deutsche Festzinskultur gefährden. Stattdessen sollte der Selbstregulierungsansatz konsequent ausgebaut, d.h. Verhaltenskodex und ESIS für die Wohnungsbaufinanzierung weiterentwickelt werden, flankiert durch Infrastrukturmaßnahmen, die über eine Kommissions-Empfehlung an die Marktteilnehmer und die Mitgliedstaaten adressiert werden.