

HVB Group

Bank Austria
Creditanstalt

HypoVereinsbank

**Stellungnahme der HVB Group
zum Grünbuch
der EU-Kommission "Hypothekarkredite in der EU"**

Die HVB Group begrüßt die Möglichkeit zum Grünbuch „Hypothekarkredit“ Stellung nehmen zu können.

Die HVB Group ist die zweitgrößte private Bankgruppe in Deutschland und mit der Bank Austria Creditanstalt unangefochtener Marktführer in Österreich. Mit mehr als 60.000 Mitarbeitern, 2.062 Filialen und über 9,8 Mio. Kunden sind wir die Nummer 1 im Herzen Europas, das heißt in unseren Kernmärkten Deutschland, Österreich und in der aufstrebenden Wachstumsregion Zentral- und Osteuropa, wo wir uns als führendes Bankennetzwerk positioniert haben. Wir konzentrieren uns dabei auf das europäische Privat- und Firmenkundengeschäft, ergänzt um kundenbezogene Kapitalmarktaktivitäten.

Weitere Informationen über die HVB Group finden Sie unter: www.hvb.com

Vorbemerkung

Wir begrüßen ausdrücklich, dass die Kommission im Einklang mit den Prinzipien einer "besseren Rechtssetzung" zunächst mit Experten aus der Praxis (Forum – Gruppe) eine intensive Fachdiskussion geführt hat und darauf aufbauend mit einem Grünbuch eine breite Diskussion anstößt. Allerdings zeigen die im Grünbuch aufgeworfenen Fragen, dass die Kommission bei ihren Überlegungen den Fokus noch zu einseitig auf Verbraucherschutzmaßnahmen richtet.

Insbesondere wird der offenbar von der Kommission beabsichtigte Weg, über eine **verbraucherpolitisch getriebene Produktharmonisierung** einen EU – Markt für Hypothekarkredite zu schaffen, von uns **nicht unterstützt**. Aussichtsreicher erscheint vielmehr ein auf Wettbewerb und gegenseitiger Anerkennung basierender Ansatz, der von dem von der deutschen Wirtschaft (vgl. hierzu die "Gemeinsame Stellungnahme des ZKA, GdV u. des Verbandes der Privaten Bausparkassen v. 23. September 2005“) vorgeschlagenen Maßnahmebündel (effizienter Profoliohandel, erleichterter Abtretbarkeit von dinglichen Sicherheiten, paneuropäische Grundschuld usw.) zur Schaffung eines funktionierenden Sekundärmarktes für Hypothekarkredite begleitet werden sollte. Dadurch ließen sich Effizienzgewinne erzielen, die die Banken dann über günstigere Konditionen an die Verbraucher weitergeben können. Dieser Ansatz wird auch von den Experten der Forum Group unterstützt (s. Abschlussbericht der Forum Gruppe der EU – Kommission vom 13. Dezember 2004 zur Integration der Europäischen Hypothekarkreditmärkte, dort die Kapitel „Sicherheiten, Finanzierung und Rechtsfragen“). Leider findet sich dieser Ansatz in den bisherigen Kommissionsüberlegungen nur unzureichend wieder.

Im Einzelnen dürfen wir zum Grünbuch folgendes anmerken:

1. Bedürfnis nach einer Hypothekarkreditrichtlinie

Aus unserer Sicht besteht **kein Bedürfnis nach einer Hypothekarkreditrichtlinie**, da wir der Auffassung sind, dass die Immobilienkreditmärkte nach wie vor lokal geprägt werden und dass sich daran auch durch eine Richtlinie nichts Entscheidendes ändert. Vor diesem Hintergrund halten wir es für zwingend erforderlich, dass eine **sorgfältige Folgeabschätzung** mit einer **Kosten/Nutzenanalyse** erfolgt, bevor eine Hypothekarrichtlinie auf den Weg gebracht wird, bei der schon absehbar ist, dass sie für die Kreditwirtschaft erhebliche Mehrkosten bringen dürfte, die letztlich wieder auf den Verbraucher abgewälzt werden müssen. Zwar hat die Kommission eine Kosten/Nutzenanalyse bei "London Economics" mit dem Titel "The Costs and Benefits of Integration of EU Mortgage Markets" eingeholt. Jedoch ist dabei der gewählte Studienansatz (Annahme, dass ein harmonisierter Hypothekarkreditmarkt in Europa existiert) verfehlt.

Sollte gleichwohl eine Hypothekarkreditrichtlinie entwickelt werden, so meinen wir, dass diese nach den Grundsätzen der Mindestharmonisierung mit gegenseitiger Anerkennung gestaltet sein sollte. Nicht ausgeschlossen ist jedoch, dass bestimmte Teilbereiche (beispielsweise vorvertragliche Informationspflichten), voll harmonisiert werden.

Vor der Richtlinie plädieren wir außerdem dafür, dass zunächst in einem ersten Schritt, der Verhaltenscodex für wohnwirtschaftlich genutzte Kredite EU-weit tatsächlich umgesetzt und gelebt wird.

2. Welche Informationen sollte der Verbraucher erhalten?

Hier sollte an den **Verhaltenscodex** für wohnwirtschaftlich genutzte Kredite angeknüpft werden. Die dort gegebenen Informationen sind aus unserer Sicht umfassend und ausreichend. Es wird dadurch auch sichergestellt, dass keine Informationsüberfrachtung erfolgt. Erforderlich wäre es jedoch noch, im Verhaltenscodex enthaltene Informationspflichten mit Informationspflichten, die sich aus sonstigen Richtlinien ergeben (z.B. Fernabsatzfinanzdienstleistungsrichtlinie), abzugleichen.

3. Wer soll an das Informationsgebot gebunden sein?

Selbstverständlich sollen an das Informationsgebot **nicht nur** die **Kreditinstitute** sondern **auch vermittelnde Makler oder sonstige Dritte**, die in die Kreditvermittlung eingeschaltet sind, gebunden sein. Für die Finanzintermediäre müssen insoweit die gleichen Standards gelten wie für die Kreditinstitute. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass das Informationsgebot mit den Pflichten korrespondieren muss, die Vermittlern von Finanzdienstleistungen in einer etwaigen horizontalen Regelung, wie sie bereits im Grünbuch für Finanzdienstleistungen 2005 bis 2010 vorgesehen ist, aufgegeben werden.

Um den Verbraucher davor zu schützen, dass **Vermittler** nicht regelkonform agieren, befürworten wir außerdem nachdrücklich dem Vermittler die Verpflichtung aufzuerlegen, **eine angemessene Haftpflichtversicherung abzuschließen**.

4. Verbindliche Beratung?

Eine verbindliche Beratung wird den unterschiedlichen Verbraucherprofilen und - Bedürfnissen nicht gerecht. Durch eine **optionale Beratung** wird sichergestellt, dass der Verbraucher in seiner Wahlmöglichkeit nicht eingeschränkt wird. Hält er eine Beratung nicht für erforderlich, kann er gegebenenfalls ein "Execution-Only" Produkt wählen, was kostengünstiger angeboten werden kann, als ein Produkt, das mit einer Beratung verbunden ist.

5. Sollen für die tatsächlich erbrachte Beratungsleistung Bedingungen festgelegt werden?

Die **Festlegung von Standards** für die Beratung wird der konkreten Situation **nicht** gerecht. Eine auf den jeweiligen Kreditnehmer zugeschnittene Beratung muss auf dessen individuelle Lebenssituation, seine Einkommens- und Vermögensverhältnisse und auf sein soziales Umfeld eingehen. Es ist eine individuelle kreditnehmerspezifische Beratung erforderlich.

6. Sollte ein gesetzlicher Anspruch auf vorzeitige Rückzahlung bestehen oder diese der freien Wahl überlassen bleiben und sollte für diesen Anspruch zum Ausgleich eine Vorfälligkeitsentschädigung erhoben werden?

Ein gesetzlicher Anspruch auf vorzeitige Rückzahlung bei **zeitlich befristeten Festzinsen** ist abzulehnen. Lediglich in den Fällen Tod des Kreditnehmers (1), Verkauf des Sicherungsobjektes (2) und Arbeitslosigkeit des Kreditnehmers (3) sollte der Kreditnehmer einen Anspruch auf vorzeitige Rückzahlung des Kredits haben. Dabei hat dieser dann jedoch dem kreditgebenden Institut zum Ausgleich eine Vorfälligkeitsentschädigung zu zahlen.

Wenn der Kunde auch bei der Vereinbarung von **zeitlich befristeten Festzinsen** einen gesetzlichen **uneingeschränkten Anspruch auf jederzeitige vorzeitige Rückzahlung** hätte, von dem er insbesondere bei günstigeren Zinskonditionen Gebrauch machen würde, so würde dies die **Grundsätze des Deutschen Pfandbriefsystems**, das auf der **kongruenten Refinanzierung** basiert, **erschüttern** (vgl. auch Becher/Lauterbach, Darlehenskündigung wegen günstigerer Zinskonditionen, WM 2004, 1163).

Außerdem würde die Bereitschaft der Kreditinstitute dem Verbraucher noch Festzinskredite anzubieten – die diesen vor Zinsschwankungen schützen und langfristige Finanzierungen kalkulierbar machen – signifikant gesenkt. Damit würde im Ergebnis auch die Produktvielfalt auf dem Kreditmarkt und die wirtschaftliche Wahl – und Entscheidungsfreiheit des Verbrauchers eingeschränkt. Dieser muss jedoch die Wahl haben zwischen Hypothekarkrediten mit Festzinsen, bei denen eine vorzeitige Rückzahlung nur in Ausnahmefällen möglich sein darf und Hypothekarkrediten mit variablen Zinsen. Bei einem gesetzlichen Anspruch auf vorzeitige Rückzahlung wäre das mit der Langfristigkeit der Hypothekardarlehen verbundene Konzept der günstigeren Kreditzinsen in Frage gestellt. Mit der jederzeitigen Kündbarkeit wäre – um diesem nicht Bei allen Überlegungen darf nicht übersehen werden, dass mit einer jederzeitigen Kündbarkeit

Zudem stellt eine solche Regelung einen grundlegenden **Eingriff in** den – nicht nur in Deutschland sondern auch in anderen europäischen Ländern – im Zivilrecht geltenden **Grundsatz „pacta sunt servanda** „ dar.

Letztlich geht es um die Frage, wer bei einer grundsätzlich vereinbarten langfristigen Zinsbindung das Risiko der Fehleinschätzung der Entwicklung des Marktzinseszinses trägt. Dabei darf bei der Interessenabwägung nicht unberücksichtigt bleiben, dass der Darlehensnehmer bereits bei Vertragsabschluss zwischen billigeren kürzeren und längeren teureren Zinsbindungen wählen kann. Es ist sein – freiwillig eingegangenes – wirtschaftliches Risiko wenn er sich langfristig bindet, sich jedoch später herausstellt, dass aufgrund der Zinsentwicklung für ihn eine kürzere Zinsbindung wirtschaftlich vorteilhaft gewesen wäre. Umgekehrt kann er von einer langfristigen Zinsbindung profitieren, wenn die Zinsen später steigen.

Faktisch würde dem Verbraucher mit einem uneingeschränkten Anspruch auf jederzeitige vorzeitige Rückzahlung ein **jederzeitiges und unbegrenztes Widerrufsrecht** bezüglich des Darlehensvertrages eingeräumt.

Bei festverzinslichen Darlehen, die das Kreditinstitut auch seinerseits auf der Refinanzierungsseite – und zwar ohne eine eigene Kündigungsmöglichkeit – mit festverzinslichen Anlagen refinanziert hat, darf eine vorzeitige Rückzahlungsmöglichkeit vor Ablauf der Zinsbindung nur im Ausnahmefall zugelassen werden.

Eine **Rückzahlungsmöglichkeit vor Ablauf der Zinsbindung muss immer mit einer Vorfälligkeitsregelung** verknüpft sein, die sicherstellt, dass die Bank nicht den (teilweisen) Schaden zu tragen hat, der aus einer vorzeitigen Rückzahlung entsteht. Nicht nur im deutschen Recht ist anerkannt, dass die Vorfälligkeitsentschädigung dazu dient, dem Kreditgeber den Schaden zu ersetzen, der ihm durch die vorzeitige Rückzahlung der Darlehensvaluta entsteht und ihn so zu stellen, „ wie er bei ordnungsgemäßer Durchführung der Darlehensvertrages stehen würde „ (BGH WM 1997, S. 1747ff; Begründung zum Regierungsentwurf des Schuldrechtsmodernisierungsgesetzes, BT – Drucksache 14/6040, S. 254 f.). Unter dieser Prämisse könnten wir uns vorstellen, dass, beschränkt auf einige ganz **konkrete eng begrenzte Ausnahmefälle**, eine vorzeitige Rückzahlungsmöglichkeit eingeräumt wird. In dem Forum-Group-Bericht wurde vorgeschlagen, dass die Rückzahlungsmöglichkeit (gegen Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung) auf die Fälle Tod, Verkauf, Arbeitslosigkeit beschränkt wird. Wir halten diese Eingrenzung für zutreffend.

Obergrenzen bei der Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung darf es **nicht** geben, weil die Höhe des entstehenden Schadens von der jeweiligen, im Vorhinein nicht voraussehbaren, Zinsentwicklung abhängt.

7. Wie sollte der Verbraucher die Möglichkeiten der vorzeitigen Rückzahlung informiert werden?

Wenn die Rückzahlungsmöglichkeit auf einige wenige konkrete Fälle beschränkt wird, können diese konkreten Fälle dem Verbraucher im vorvertraglichen Stadium genannt werden. Bereits im Verhaltenscodex sind vergleichbare Informationspflichten vorgesehen.

8. Zweck des effektiven Jahreszinses

Der effektive Jahreszins dienet sowohl Informations- als auch Vergleichszwecken.

9. Sollte es sowohl für die Berechnungsmethode als auch für die Kostenfaktoren einen EU-Standard geben?

Durch die Verbraucherkreditrichtlinie 87/102/EWG nebst deren Novellierungen sowie durch die Richtlinien vom 16.02.1998, ABL.L 111 vom 01.04.1998 über den Schutz der Verbraucher bei der Angabe der Preise der ihnen angebotenen Erzeugnisse und die Umsetzung dieser Richtlinien in nationales Recht, insbesondere auch durch die Novellierung der PangV in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.07.2000, erfolgte bereits eine weitgehende Harmonisierung der Berechnungsmethoden und der

Berechnungsgrundlagen für den effektiven Jahreszins. Einen weitergehenden Harmonisierungsbedarf sehen wir deshalb aktuell nicht. Wir würden uns diesem allerdings auch nicht verschließen. Jedoch darf bei einer weitergehenden Harmonisierung nicht verkannt werden, dass dadurch ganz erhebliche Mehrkosten auf die Kreditwirtschaft bei der Umsetzung zukämen, die letztlich wieder auf die Verbraucher abgewälzt werden müssten. Eine Änderung der Berechnungslogik beim effektiven Jahreszins verursacht tiefe Eingriffe in die EDV-Systeme der Kreditwirtschaft, was neben den hohen Kosten auch dazu führen würde, dass bei der Umsetzung ausreichend Zeit zur Verfügung gestellt werden müsste.

10. Sollen alle Kosten, die nicht im effektiven Jahreszins enthalten sind, gesondert aufgeführt werden und die Auswirkungen des effektiven Jahreszinses in konkreten Zahlen, wie den monatlichen Kosten oder den Gesamtkosten des Darlehens, ausgedrückt werden?

Die **Angabe aller Entgelte**, die mit dem Hypothekarkredit in Zusammenhang stehen, ist **nicht möglich**. Dies gilt insbesondere für Kosten, die bei Dritten geschuldet werden (beispielsweise Notare, Grundbuchämter, Versicherungen usw.).

11. Antiwucher-Regelungen

In zahlreichen europäischen Ländern wie z.B. auch in Deutschland (§ 138 BGB) und in Österreich (§ 879 ABGB) sind Wucherzinsen ohnehin gesetzlich verboten. Eine weitere gesetzliche Regelung halten wir nicht für erforderlich.

Was die von der Kommission angesprochenen **Zinsschwankungsbreiten** betrifft, so befürworten wir diese **nicht**. Sie stehen im Widerspruch zu den Grundsätzen eines risikoadjustierten Pricings, die von Basel II bzw. dessen Umsetzung in europäisches und nationales Recht vorgegeben sind.

12. Standardisierung von Hypothekarkrediten

Eine formelle Standardisierung von Hypothekarkrediten halten wir **nicht** für **wünschenswert**. Dadurch ginge die Produktvielfalt verloren und würden sich die Wahlmöglichkeiten des Verbrauchers reduzieren. Produktvielfalt ist nur über den Grundsatz der wechselseitigen Anerkennung sicherzustellen, so dass Kreditinstitute ihre für den Heimatmarkt entwickelten Hypothekarkredite möglichst unverändert auch im Ausland anbieten können. Damit einher muss die Rechtswahlmöglichkeit gehen.

Eine Europäische Regulierung oder Selbstregulierung sollte sich auf Produktvielfalt und Produkttransparenz konzentrieren und sich mit inhaltlichen Produktregulierungen zurück halten.

13. Alternative Rechtsmittel

In Deutschland hat sich im Hypothekarkreditbereich das Ombudsmannverfahren bewährt. Wir könnten uns auch auf europäischer Ebene ein vergleichbares Verfahren vorstellen.

14. Rechtsfragen – Übereinkommen von Rom

Was die Rechtsfragen betrifft, so befürworten wir grundsätzlich die Beibehaltung der allgemeinen Grundsätze des Übereinkommens von Rom in seiner derzeitigen Fassung, was also im Wesentlichen bedeuten würde, dass die Vertragsparteien für ihren Vertrag das anzuwendende Recht frei wählen können. Dies setzt jedoch weiterhin voraus, dass dadurch das Prinzip der gegenseitigen Anerkennung nicht ausgehebelt wird.

15. Datenbanken

Der grenzüberschreitende Zugang zu Datenbanken für alle Kreditgeber unter gleichen Bedingungen wird befürwortet. Dagegen sollte u.E. wegen der voraussichtlich hohen Kosten auf die Einführung neuer Datenbankstrukturen verzichtet werden, denn letztendlich wäre der dafür erforderliche Aufwand vom Verbraucher zu tragen.

16. Bewertung

a) Bewertungsverfahren

Vorauszuschicken ist zunächst, dass es bei der **Ermittlung von Marktwerten** schon heute in der EU keine großen Unterschiede gibt:

In allen Ländern werden vermietete Immobilien nach der Ertragswert – Methode bewertet und typische Eigennutzer – Immobilien nach der Vergleichswert – bzw. Sachwert – Methode.

Im Detail gibt es freilich Unterschiede. Dies muss auch so sein, da die Methodiken der Bewertungen den unterschiedlichen Rahmenbedingungen in den einzelnen Märkten folgen. Die Rahmenbedingungen zwischen den einzelnen Ländern unterscheiden sich insbesondere durch unterschiedliche Rechts – und Steuersysteme und Verhaltensweisen der Marktteilnehmer.

Die weitgehende Vereinheitlichung der Bewertungsrichtlinien in sämtlichen EU – Mitgliedstaaten dürfte auch im Hinblick auf die zukünftig möglichen unterschiedlichen (Basel II – bedingten) Bewertungsansätze in einem überschaubaren Zeitrahmen nur sehr eingeschränkt realisierbar sein, weil die Wahl der zur Verfügung stehenden Bewertungsansätze der Entscheidung des einzelnen Kreditgebers vorbehalten bleibt.

Im Gegensatz zur Marktwertermittlung gibt es bei der **Immobilienbewertung für hypothekarische Zwecke innerhalb der EU wesentliche Unterschiede**. Einige Länder folgen dem Beleihungswert – Prinzip, andere dem Marktwertprinzip. Dem **Beleihungswert** (Mortgage Lending Value) – **Prinzip** ist aus unserer Sicht der **Vorzug zu geben**, u.a., da er zur Ermittlung der 60% - Grenze für das Realkreditgeschäft tauglich ist.

Zudem gibt es auf Seiten der Beleihungswertermittlung erste Harmonisierungen zwischen den Ländern. Siehe hierzu die Veröffentlichungen zum Mortgage Lending Value (MLV) des Europäischen Hypothekenverbandes (EHV – European Mortgage Federation; Ansprechpartner ist Herr Kälberer (vdp-Büro Brüssel)) und das sog. Blue Book der TEGoVA(=The European Group of Valuers Associations). Es sollte also auf diesem von den Bewertungsexperten bereits gelegten Harmonisierungsfundament aufgebaut werden.

Darüber hinaus ist der Mortgage Lending Value inzwischen im Europa – Papier zu Basel II ebenso verankert wie in der Solvabilitätsrichtlinie.

Vom **Grundsatz** her sollte das Prinzip gelten:

- gegenseitige Anerkennung der Marktwertermittlungsmethoden, soweit der Marktwert der Definition nach TEGoVA entspricht,
- und
- Ableitung des Beleihungswertes aus diesem Marktwert, den bankaufsichtsrechtlichen Regelungen des Landes folgend, in dem der Immobilienkredit gebucht wird.

b) Qualifikation der Sachverständigen

Die Ausbildung und Qualifikation der Sachverständigen (SV) ist in der Tat in den Ländern der Europäischen Gemeinschaft sehr unterschiedlich. Es ist sehr schwer zu erkennen, welcher SV für die jeweilige Bewertungsaufgabe im jeweiligen Land die notwendige Expertise besitzt.

Die einzige europaweit geltende Norm hinsichtlich der Qualifizierung der Expertise von Personen ist die Euronorm 45013, die zwischenzeitlich zur Weltnorm ISO 17024 erhoben wurde.

Wir würden es sehr begrüßen, wenn **grenzüberschreitend** auf **zwei parallele Systeme der Anerkennung von SV-Qualifikationen** zurückgegriffen werden könnte:

1. Anerkennung langjährig etablierter Qualifikationssysteme (z.B. Chartered Surveyor für Gutachter, die Immobilien in UK bewerten, z.B. öffentlich bestellte SV für Gutachter, die Immobilienmarktwerte in Deutschland erzeugen)
2. Nach der Euronorm 45013 zertifizierte Sachverständige für die jeweilige Bewertungsaufgabe

Grundprinzip muss sein:

Immobilienbewertungen dürfen nur anerkannt werden, wenn der Sachverständige einen Qualifizierungsnachweis erbringt, dass er über die nötige Expertise im nationalen/regionalen Markt ebenso verfügt, wie über die Bewertung der entsprechenden Objektart und über die Bewertung entsprechend dem Bewertungsziel Marktwert oder Mortgage Lending Value.

Die vorbeschriebenen zwei Maßnahmen würden erhebliche Transparenz schaffen und die gegenseitige Anerkennung der Sachverständigenarbeiten zum Zwecke des grenzüberschreitenden Hypothekarkredits fördern.

17. Zwangsversteigerungsverfahren

Die Frage wie und in welcher Zeit Grundpfandrechte, die für den Hypothekarkredit gestellt werden, verwertet werden können, ist ein wichtiges Kriterium im Kreditvergabeprozess. Es ist zu begrüßen, wenn die Kommission allen Beteiligten Informationen über Kosten und Dauer von Zwangsvollstreckungsverfahren in allen Mitgliedstaaten zur Verfügung stellen und regelmäßig aktualisieren will. Wenn Kosten für diesen „Informationsdienst“ erhoben werden sollen, dann muss die Gestaltung so sein, dass sie nur denen auferlegt werden, die den Dienst tatsächlich nutzen.

18. Steuern

Wir unterstützen das Vorhaben der Kommission, steuerliche Hindernisse für die grenzüberschreitende Gewährung von Hypothekarkrediten abzubauen.

19. Grundbuchregister

Es gilt hier ähnliches wie bei den Datenbanken (vgl. Ziff. 15). Der grenzüberschreitende Zugang zu Grundbuchregistern sollte für alle Kreditgeber unter gleichen Bedingungen möglich sein.

20. Euro – Hypothek

Die Schaffung einer entsprechenden Euro – Grundpfandrechtsurkunde **wird befürwortet**, wenn sichergestellt ist, dass dann das Recht ohne Probleme auch in die jeweiligen Grundpfandrechtsregister der Mitgliedstaaten eingetragen wird. Dies muss im Vorfeld überprüft werden. Ebenso, ob und gegebenenfalls welche Änderungen des länderspezifischen Grundbuchrechts erforderlich sind, damit eine adäquate Umsetzung möglich ist.

Unter Bezugnahme auf die Überlegungen, die im Rahmen der „Initiative Finanzplatz Deutschland“ angestellt werden, wäre es dabei bei der Gestaltung einer entsprechenden Euro – Hypothek auch im Sinne einer verbraucherfreundlichen Lösung wünschenswert, wenn für die Grundpfandrechtsbestellung adäquate edv – mäÙige Lösungen gefunden werden könnten.

21. Ad hoc Arbeitsgruppe zur Prüfung etwa erforderlicher Maßnahmen im Bereich der Finanzierung von Hypothekarkrediten (Primär – und Sekundärmarkt)

Wir begrüßen und unterstützen die Überlegungen der Kommission, eine Arbeitsgruppe einzusetzen, die die Notwendigkeit und Art etwaiger Maßnahmen im Bereich von Hypothekarkrediten (Primär – und Sekundärmarkt) prüfen soll, wobei alle Marktteilnehmer in dieser Arbeitsgruppe vertreten sein sollten. Wie

eingangs schon festgestellt, sehen wir bezüglich der Schaffung geeigneter Rahmenbedingungen für einen funktionierenden Sekundärmarkt noch einen erheblichen Nachholbedarf der Kommission. Die Erleichterung der Risikodiversifizierung (Schaffung effizienter Hypothekenzweitmärkte) und Optimierung der Refinanzierungsbedingungen und bessere Kapitalallokationen (Insolvenzfestigkeit von Pfandbriefen oder Zweckgesellschaften zur Emission von MBS; Hypothekenkredite als abtrennbares Sondervermögen der Bank) führen zu Effizienzgewinnen, die auch dem Verbraucher zugute kommen werden.

Ganz allgemein werden von uns in diesem Zusammenhang auch einheitliche Verbriefungsbestimmungen für den grenzüberschreitenden Verkauf von Kreditforderungen und Sicherheiten befürwortet.

Zusammenfassend ist zu diesem zentralen Punkt festzustellen, dass die Entwicklung eines effizienten und liquiden Kapitalmarktes für Hypothekarkredite und deren Refinanzierung ein Schlüsselbereich für einen erfolgreichen EU – Hypothekarkreditmarkt ist. Ein entwickelter Sekundärmarkt in Kombination mit effizienten Refinanzierungsmechanismen bietet großes Integrationspotential.

22. Soll die Hypothekarkreditvergabe auf Kreditinstitute beschränkt bleiben?

Mit allem Nachdruck lehnen wir es ab, dass Hypothekarkredite auch von Instituten vergeben werden könnten, die nicht den Vorschriften der Finanzdienstleistungsaufsicht unterliegen. Durch die vielfältigen aufsichtsrechtlichen Vorschriften und Vorgaben wird sichergestellt, dass ein hoher Standard gewährleistet ist. Dies dient auch dem Verbraucherschutz. Es wäre außerdem wettbewerbsverzerrend, wenn andere Marktteilnehmer, die nicht den strengen aufsichtsrechtlichen Regeln unterliegen, ebenfalls Hypothekarkredite vergeben könnten.

Abschließend dürfen wir noch anmerken, dass es auch im Vertriebsbereich noch massive Hemmnisse gibt, die einem europäischen Hypothekarkreditmarkt entgegenstehen. So müsste etwa der Abschluss eines Hypothekarkredits auch über das Internet in elektronischer Form ermöglicht werden.

Zu Fragen betreffend die Stellungnahme kontaktieren Sie bitte:

RA Johann G.G. Becher
Syndikus
Konzernbereich Recht
Bay. Hypo- und Vereinsbank AG
Salvatorstraße 13
D - 80311 München
Telefon +49 (89) 3 78-25074
Telefax +49 (89) 3 78-28776

Frau Dr. Valeska Grond
Syndikus
Rechtsabteilung
Bank Austria Creditanstalt AG
Nordbergstraße 13
A-1090 Wien
Telefon +43 (0) 50505-51105
Telefax +43 (0) 50505-53175