

Stellungnahme der Raiffeisenbankengruppe Österreich zum „Grünbuch Hypothekarkredite in der EU“

In Unterstützung der Bundeskreditsparte der Wirtschaftskammer Österreich nehmen wir Stellung wie folgt:

Integration des Hypothekarkreditmarktes

Bereits der bestehende „Hypothekarkreditmarkt“ ist ein integrierter Markt mit hohem Wettbewerb, wo die Banken den Anforderungen anspruchsvoller Kunden mit Produktvielfalt zu wettbewerbsfähigen Preisen und transparenter Informationspolitik begegnen.

Daher ist eine Harmonisierung des Hypothekarkreditmarktes für uns kein dringliches Anliegen. Zu unterschiedlich sind die rechtlichen Rahmenbedingungen in den einzelnen Mitgliedsstaaten, dass vorerst ein einheitliches Hypothekarrecht geschaffen werden müsste, bevor an eine Harmonisierung des Hypothekarkredit-Marktes gedacht werden kann.

Im „Grünbuch zur Finanzdienstleistungspolitik 2005-2010“ spricht die Kommission davon, dass sie bei einfachen Produkten mit der Harmonisierung beginnen möchte. Warum dann aber beim Hypothekarkreditmarkt mit seinen komplexen Strukturen und den ihn betreffenden sehr unterschiedlichen Rechtsmaterien begonnen wird, ist nicht nachvollziehbar.

Jedenfalls muss oberste Maxime für dieses Vorhaben das „Better Regulation Principle“ sein, welches für eine Ausgewogenheit und Nutzen für alle Marktteilnehmer, Verbraucher wie Kreditgeber in jeder Größe, sorgt. Die hier angedachten Maßnahmen scheinen vorerst diesem Anspruch nicht gerecht zu werden, da sie unseres Erachtens mit enormen Aufwänden und Kosten verbunden sein werden, die nur wenigen Globalplayern nützen und letztlich auch für die Kunden, v.a. die Konsumenten, relevant werden müssten:

Die Entscheidung, ob legislative Maßnahmen gesetzt werden sollen oder nicht, hängt davon ab, ob die potentiellen Vorteile die veranschlagten Kosten übersteigen. Dabei sollte auch sichergestellt sein, dass die Initiativen nur gesetzt werden, wenn sie zweckmäßig und die damit verbunden Belastungen im Hinblick auf die Zielsetzung vertretbar sind.

Wenn neue Maßnahmen zur weiteren Integration gesetzt werden, dann müssen diese die Aufrechterhaltung des bestehenden und gut funktionierenden Hypothekarkreditmarktes fördern ohne dabei Strukturpolitik zu betreiben.

Nach Abwägung auf dieser Entscheidungsgrundlage besteht nach unserer Einschätzung derzeit – wie gesagt - keine Anforderung für eine weitere Integration des Hypothekarkreditmarktes:

Die gesamtwirtschaftliche Bedeutung des Projektes darf nicht überbewertet werden, weil der durchschnittliche Verbraucher im Regelfall seinen Kreditbedarf vorrangig bei lokalen Kreditinstituten deckt und somit eher nur in Ausnahmefällen (z.B. Finanzierung eines ausländischen Zweitwohnsitzes) eine Kreditgewährung durch einen ausländischen Kreditgeber in Betracht kommt.

Der Verbraucher wählt für die meist größte und wichtigste Finanzierung seines Lebens (siehe Grünbuch Seite 5), die Schaffung des Wohnraums in der Regel, ein Kreditinstitut in seiner

Umgebung aus. Bei der gegenständlichen Finanzierung ist der direkte Kontakt zwischen dem Kunden und der Bank sowie auch die Kommunikation in der gleichen Sprache von entscheidender Bedeutung. Nicht umsonst hat sich das sogenannte „Hausbankenprinzip“ schon so lange bewährt: der Kunde wickelt seine Bankgeschäfte hauptsächlich bei einer Bank, seiner Hausbank, ab. Dadurch entsteht eine langjährige Geschäftsbeziehung, die durch ein starkes gegenseitiges Vertrauen geprägt ist. Die vorgeschlagenen Maßnahmen würden mit diesem Prinzip brechen.

Es ist wohl davon auszugehen, dass ein einheitlicher Hypothekarkredit für alle EU-Länder in absehbarer Zukunft nicht realisierbar ist.

Noch eine kurze Einschätzung zur „London Economics“ – Studie:

Wie auch der Verband der europäischen Bausparkassen sehen auch wir die Studie als einen Versuch, europarechtliche Maßnahmen zu rechtfertigen, obwohl die Wachstumsimpulse aus der Marktintegration gering sind.

Im Detail

Der österreichische Gesetzgeber hat im Grundsatz keine unterschiedliche Behandlung der Verbraucherkredite danach, ob sie hypothekarisch besichert sind oder nicht, vorgenommen, sondern insbesondere die Vorgaben der Verbraucherkredit RL auch auf die hypothekarisch besicherten Kredite angewendet. Es ist davon auszugehen, dass auch die derzeit noch in Ausarbeitung befindliche Verbraucherkredit RL in Österreich wieder auch für hypothekarisch besicherte Kredite umgesetzt werden wird.

Unterschiedliche Regelungen für hypothekarisch sichergestellte und andere Kredite resultieren (zB bei den vorvertraglichen Informationen, den Pflichtangaben im Kreditvertrag u.ä.) in unterschiedlichen Systemanforderungen und damit zwangsläufig höheren Kosten. Der richtige Weg wäre daher die weitestgehende Gleichbehandlung der Hypothekarkredite mit anderen Verbraucherkrediten verbunden mit Differenzierungen dort, wo es sachlich geboten erscheint. Dies soll als Prämisse auch für die nachstehenden Punkte gelten.

Ad (16)

- Der „Verhaltenskodex für wohnwirtschaftliche Kredite“ sollte seinen freiwilligen Charakter behalten. Die Banken haben im Vertrauen auf diesen Kodex Investitionen getätigt. Dies muss bei der Förderung des Vertrauens in das Instrument „Verhaltenskodex“ berücksichtigt werden.

Die grenzübergreifende Inanspruchnahme von Hypothekarkrediten kann nicht dadurch gefördert werden, dass den Kreditgebern neue zwingende Verhaltensvorschriften auferlegt werden, dies wäre sogar kontraproduktiv. Grenzüberschreitendes Hypothekarkreditgeschäft kann nicht nur auf der Kundenseite (Nachfrage), sondern muss auch auf der Kreditgeberseite (Angebot) stimuliert werden, da ein derartiger Markt nur dann zustande kommt, wenn ausreichend Anbieter darauf auftreten, dazu ist aber jede neue zusätzliche einzuhaltende Vorschrift kontraproduktiv.

Es ist aber darauf hinzuweisen, dass die Regelungen des Verhaltenskodex unbedingt im Gleichklang mit den sonstigen Vorschriften für Verbraucherkredite stehen müssen.

- Der richtige Mittelweg zwischen zu viel und zu wenig an Informationen kann nur auf freiwilliger Basis erreicht werden, dabei muss aber wieder auf den Gleichklang mit den Verbraucherkrediten hingewiesen werden.
- Wie bei jeder anderen Ware oder Dienstleistung bestimmen sich auch beim Hypothekarkreditgeschäft aus Sicht des Kunden vergleichbare Angebote ausschließlich nach dem Preis = Zinssatz. Da ist kein Unterschied zu anderen Waren oder Dienstleistungen wie z.B. Kauf eines Auto/einer Wohnung, Errichtung eines Eigenheims durch einen Baumeister, etc.
Bei diesen anderen Waren/Dienstleistungen ist für den Käufer neben dem Preis die persönliche Vorliebe für die Auswahl der Objekte entscheidend.
Beim Hypothekarkredit ist aufgrund dessen langer Laufzeit neben dem Preis die Vertrauensbeziehung zwischen Bank und Kunde entscheidend, die durch Standardisierung von Angeboten nicht ersetzt werden kann - auch beim Auto/der Wohnung würden eine einheitliche genormte Karosserie/Grundriss und Wohnungsausstattung bzw. eine einheitliche Materialbeschaffenheit des Eigenheimes jeden Wettbewerb nicht fördern, sondern im Gegenteil einschränken, da für den Kunden der Anreiz der Auswahl zwischen mehreren unterschiedlichen Produkten fehlt und auf der Anbieterseite auch keine Motivation zur Schaffung neuer innovativer Produkte besteht.

Sollte die Kommission dennoch auf Änderungen in diesem Bereich beharren, so ist die Abstimmung mit den Verbraucherkreditbestimmungen vorzunehmen.

Auch die Ermittlung eines gemeinsamen Zeitpunktes für das Angebot ist nicht erforderlich. Es muss nur sichergestellt sein, dass ein für den Kreditgeber bindendes Anbot von der Kommission auch anerkannt wird. Ein den Kreditgeber bindendes Anbot hat für den Kunden den Vorteil, dass er während der Bindefrist einen Anspruch hat, den Kredit zu den im Anbot genannten Konditionen zu bekommen, was bei einem Anbot ohne Bindefrist nicht der Fall sein muss.

- Die Information soll nicht nur vom Kreditgeber, sondern auch von für ihn tätigen Personen, z.B. Makler gegeben werden, die dem Interessenten gegenüber auftreten. Kein verordneter Zwang zur Information, sondern freier Wettbewerb - auch der Autoverkäufer bemüht sich ohne gesetzlichen Zwang um seinen präsumptiven Kunden, die gleiche Spielregel gilt auch für das Hypothekarkreditgeschäft.

Ad (18)

- Im Zusammenhang mit der Beratung des Kreditnehmers ist darauf hinzuweisen, dass es bereits jetzt derartige Beratungspflichten als Ausformung von (vor-)vertraglichen Schutz- und Sorgfaltspflichten gibt und zwar in vielen Mitgliedsstaaten. Es würde daher sinnvoll sein, zunächst festzustellen, wie der gegenwärtige Rechtsbestand EU-weit diesbezüglich ist und ob es hier wirklich Handlungsbedarf gibt. Unseres Erachtens gibt es keinen Handlungsbedarf. Wenn von der Kommission dennoch ein Handlungsbedarf geortet werden sollte, dann soll die Beratung des Kreditnehmers nicht verbindlich vorgeschrieben, sondern zur Wahl gestellt werden
Im übrigen hängt der Beratungsbedarf vom Verwendungszweck, wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit des Kreditnehmers u.ä. ab, und nicht von der hypothekarischen Besicherung, sodass auch hier eine Sonderregelung für den Hypothekarkredit hinfällig ist.

- Beratungsstandards und Sanktionen bei Nichteinhaltung bringen weder auf Kunden- noch auf Kreditgeberseite Vorteile. Die vorherige Angabe von allenfalls anfallenden Beratungsgebühren und der Rolle des Beraters ist sinnvoll. Eine Aufzeichnung des Beratungsinhaltes auf einem haltbaren Träger (Papier/Datenträger) ist abzulehnen, da damit nur zusätzliche Kosten verursacht werden, die wiederum vom Kunden zu tragen wären, diesem aber keinen Vorteil bringen:
Wesentliche Inhalte des Beratungsgesprächs sind ohnehin bereits Inhalt des Kreditanbotes bzw. des bei Zustandekommen abgeschlossenen Kreditvertrages.

Ad (22)

- Da die Fälligkeit der (monatlichen, quartalsweisen) Rückzahlung Teil der vertraglichen Vereinbarung ist, kann sie ohne vertragliche Grundlage nicht einseitig geändert werden. Eine Regelung, die die vorzeitige Rückzahlung durch den Kreditnehmer ohne wichtigen Grund zulässt, ist aus vielerlei, auch verfassungsrechtlichen Gründen fragwürdig.
Im Hinblick darauf müsste man daher die vorzeitige Rückzahlbarkeit von Krediten ohne Zustimmung des Kreditgebers strikt ablehnen.
In eventu könnte ein gesetzlicher Anspruch auf vorzeitige Rückzahlung wenn überhaupt nur dann akzeptiert werden, wenn in Hinblick auf die lange Laufzeit des Hypothekarkredites auch eine entsprechend lange Kündigungsfrist vorgesehen wird.
Für vereinbarte Zeiträume mit festem Zinssatz ist eine vorzeitige Rückzahlung nicht vorstellbar. Dem Verbraucher soll die Möglichkeit eingeräumt werden, auf die vorzeitige Rückzahlung zu verzichten und zwar ohne Bedingungen.
- Der Kreditnehmer hat dem Kreditgeber, den aus der vorzeitigen Rückzahlung entstehenden Schaden zu ersetzen. Da der Schaden aber immer individuell zu berechnen sein wird (unter Berücksichtigung der Refinanzierung der Bank einerseits und der Wiederveranlagungsmöglichkeiten der Bank andererseits) sollte man von einer gesetzlich normierten Schadensberechnung absehen:
Die Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung orientiert sich an den Kosten, die dem Hypothekarkreditgeber durch die vorzeitige Rückzahlung entstehen. Da diese Kosten in enger Relation zum aktuellen Marktzinsniveau im Zeitpunkt der vorzeitigen Tilgung stehen, ist eine gesetzliche Obergrenze nicht zielführend. Eine Inhaltskontrolle vereinbarter/geforderter Vorfälligkeitsentschädigung nach den in den einzelnen Mitgliedsländern geltenden zivilrechtlichen Regeln über nichtige/sittenwidrige Vertragsbestimmungen ist ausreichend. In der Kreditgeschäftspraxis gab und gibt es dazu keine Probleme, die eine Regelung indizieren würden.
- Wenn die Kommission unbedingt am Anspruch auf vorzeitige Rückzahlung festhält, dann soll die Möglichkeit zur vorzeitigen Rückzahlung im Hypothekarkreditvertrag niedergeschrieben werden. In wie weit hier eine Möglichkeit zur Verbrauchernerziehung (in welche Richtung?) bestehen soll, ist nicht nachvollziehbar.
- Diese Ausführungen gelten nicht nur für Hypothekarkredite sondern auch für die VerbraucherkreditRL.

Ad (24)

- Die Formel zur Berechnung des effektiven Jahreszinssatzes folgt einer präzisen mathematischen und ökonomischen Logik und wurde vom Gesetzgeber als Kriterium zur Information, Transparenz und Vergleichbarkeit eingesetzt. In der praktischen Anwendung allerdings zeigt sich, dass ein Konsument, der kein Mathematik-Experte ist, nur die Zahl akzeptieren kann, ohne sie zu verstehen, sodass die Zahl zu einer „Formalität“ wird. Was die Vergleichbarkeit eines „effektiven Jahreszinssatzes“ mit denen aus anderen Angeboten betrifft, ist diese nur dann gegeben, wenn die Anbieter exakt dasselbe Produkt anbieten und dieselben Kalkulationsmethoden angewandt haben. Der Sinn des effektiven Jahreszinssatzes muss daher hinterfragt werden.

Zudem zeigt sich in der Praxis, dass die Kreditwirtschaft in der Vergangenheit bereits bei der Einführung der unterschiedlichen Berechnungsmethoden durch umfangreiche Adaptionen in den Rechenzentren große Kosten zu tragen gehabt hat. Es ist nicht vertretbar, dass nunmehr durch eine Vereinheitlichung nochmals diese Kosten für die Kreditwirtschaft anfallen.

In Österreich muss bereits jetzt der in der Verbraucherkredit RL geregelte effektive Jahreszinssatz auch bei Hypothekarkrediten angegeben werden. Daher sollte auch hier eine Gleichbehandlung mit dem effektiven Jahreszinssatz der Verbraucherkredit RL erfolgen.

- Die Standardisierung der Kostenfaktoren ist abzulehnen.
- Alle Kosten, die nicht im effektiven Jahreszinssatz enthalten sind, sollen gesondert aufgeführt werden. Für die Auswirkungen des effektiven Jahreszinssatzes in konkreten Zahlen reicht das Ausdrücken in der (z.B. monatlichen) Rückzahlungsrate und in den Gesamtkosten des Darlehens, weitere Informationen sind nicht zielführend. Es sollte aber auch dieser Punkt im Gleichklang mit den Verbraucherkrediten abgestimmt werden.

Ad (26)

- Die gesetzlichen Regelungen des Wuchers und der Zinseszinsen sind so abhängig von der sie umgebenden nationalen Rechtsordnung, dass eine punktuelle vereinheitlichte Regelung auf EU-Ebene kaum Sinn machen würde. Die Transparenz der Zinseszinsen müsste im übrigen über den Ausweis der Effektivzinsen zu erreichen sein. Weiters ist zu bedenken, dass Zinsen auch zum Teil eine Abgeltung für die nationale Inflation darstellen und daher auch unter diesem Aspekt eine einheitliche Regelung nicht abgebracht ist.

Für die angestrebte Marktintegration ist das Thema aus unserer Sicht nicht wesentlich.

Ad (28)

- Ebenso wie rechtsverbindliche Zinssatz-Obergrenzen behindern auch Beschränkungen kumulativer Zinssätze nicht die angestrebte Marktintegration.

Es bestehen unseres Erachtens keine Auswirkung auf die Entwicklung hypothekarisch gesicherter Verbraucherkredite.

Ad (29)

- Eine Standardisierung von Hypothekarkreditverträgen (auch nicht durch ein Instrument wie die 26. Regelung) ist abzulehnen. Eine Standardisierung würde die grenzübergreifende Inanspruchnahme von Hypothekarkrediten nicht fördern, sondern im Gegenteil behindern, da die Angebotspalette damit wesentlich eingeschränkt würde und damit für Anbieter der Anreiz zu einem grenzüberschreitenden Marktauftritt und für neue innovative Produkte wegfällt.
Es sollte auch hier eine Gleichbehandlung mit den Verbraucherkrediten erfolgen.

Ad (30)

Generell, nicht nur für Hypothekarkredite gilt unseres Erachtens:

- Aufgrund der unterschiedlichen gerichtlichen Rechtsbehelfe in den einzelnen Mitgliedsstaaten sind zwingende alternative Rechtsmittel nicht zielführend.
- Das Thema Glaubwürdigkeit bestehender alternativer Rechtsmittel ist näher zu hinterfragen:
Letzten Endes geht es nicht um die Glaubwürdigkeit, sondern um die Akzeptanz bzw. die mangelnde Akzeptanz durch die Kunden selbst. Akzeptanz kann nicht erzwungen werden und soll dieses Thema der freiwilligen gesellschaftlichen Entwicklung überlassen bleiben.

Ad (31 - 33)

- Aus unserer Sicht gibt es keinen Grund, den status quo der Rome convention gerade für den Bereich des Hypothekarkredits zu verlassen.

Ad (36)

- Es gibt auch hier keinen sachlichen Grund der Andersbehandlung von Hypothekarkrediten im Vergleich zu den Verbraucherkrediten.

Ad (38)

- Der Wert einer Immobilie ist deswegen in den einzelnen Mitgliedstaaten unterschiedlich, da er auch vom Vorhandensein oder Fehlen von alternativen (Miet)objekten und insbesondere von der in den einzelnen Mitgliedstaaten zum Teil unterschiedlichen zivilrechtlichen Gestaltung der Nutzung von Grund und Boden abhängt. Die in den einzelnen Mitgliedsstaaten entwickelten Bewertungsverfahren berücksichtigen diese nationalen Gegebenheiten, ein einheitlicher EU-Standard für Bewertungsverfahren ist daher nicht zielführend.
- Gleiches gilt für die angedachte gegenseitige Anerkennung der nationalen Bewertungsstandards. Diese kann sinnvollerweise nur soweit erfolgen, als sie mit den eigenen Prinzipien im Einklang steht.
Der Wert einer Liegenschaft kann sinnvollerweise nur nach dem örtlich üblichen Bewertungsverfahren ermittelt werden, da der Wert ja jenen Preis darstellt, zu dem vor Ort Interessenten bereit sind, die Liegenschaft zu kaufen. Diese Interessenten orientieren sich aber selbstverständlich nur an den ortsüblichen Werten.

Ad (42)

- Wir haben keine Einwände gegen den hier geäußerten Vorschlag der Kommission. Wir möchten aber darauf hinweisen, dass uns eine Sonderregelung für Hypothekarkredite nicht sinnvoll erscheint.

Ad (46)

- Die Kenntnis von Inhalt und Funktionsweise der nationalen Grundbuchsregister ist (wie von der Kommission ausgeführt) Grundvoraussetzung für grenzübergreifende Hypothekarkreditgeschäfte jeder Art.
- Unseres Erachtens sollte die Kommission die Finanzierung von Initiativen für einen erleichterten grenzübergreifenden Zugang zu diesen Registern künftig nicht einzustellen:
 - Die Förderung grenzübergreifender Hypothekarkredite darf nicht einseitig nur aus dem Blickwinkel der Kreditnehmer gesehen werden, denn für einen grenzüberschreitenden Marktauftritt ist auch Voraussetzung, dass überhaupt Anbieter am Markt auftreten. Die Kommission sollte unseres Erachtens bei der Umsetzung ihrer Aufgaben die Interessen aller Rechtsobjekte wahrnehmen.
 - Die Umsetzung und Finanzierung von politischen Zielen sehen wir als Aufgabe der EU-Gemeinschaft an.
 - Ein erleichteter Registerzugang dient nicht nur den Banken, sondern ebenso allen EU-Bürgern als auch den Eigentümern der Liegenschaften: Sowohl das Prinzip der Niederlassungsfreiheit als auch das Prinzip des freien Waren- und Dienstleistungsverkehrs umfasst den freien Liegenschaftserwerb durch EU-Bürger. Für diesen freien Grundverkehr ist aber der erleichterte Zugang zu den Liegenschaftsregistern unerlässlich. Bekanntermaßen gibt es mehr unbelastete Liegenschaften als Liegenschaften, die an Banken verpfändet sind. Somit ist der Blickwinkel aus unserer Sicht genau umgekehrt: Der erleichterte grenzübergreifende Register-Zugang ist primär im Interesse der EU-Bürger, diesen den EU-weiten Erwerb von Liegenschaften und dazu die einfache Information über die Beschaffenheit von ins Auge gefasster Grundstücke zu erleichtern.

Ad (48)

- Die im Grünbuch zum Ausdruck gebrachte Position der Kommission ist zu unterstützen: Es sollte zunächst (und so rasch wie möglich) geprüft werden, ob und in welcher Form die Euro-Hypothek im gegebenen Umfeld der nationalen Rechtordnung möglich ist.

Ad (51)

- Die Einsetzung einer Ad-hoc-Arbeitsgruppe zum Thema Finanzierung von Hypothekarkrediten wird begrüßt.
- Initiativen wie Erarbeitung von Standards für die Dokumentation und Festlegung grenzübergreifender Finanzierungsmodelle sind aus unserer Sicht nicht der geeignete Ansatzpunkt für die Förderung, sondern ist dies vielmehr der Aspekt der Übertragbarkeit von Hypothekarkrediten.

Ad (52)

- Die Hypothekarkreditvergabe muss auch zukünftig so wie bisher auf Kreditinstitute beschränkt bleiben. Der Gedanke, dass derartige Kredite von Instituten vergeben werden könnten, die keine Einlagen oder rückzahlbare Beträge entgegennehmen und somit nicht unter die EU-Definition des Kreditinstitutes fallen, ist entschieden abzulehnen:
 - Hypothekarkreditverträge sind langfristige Verträge, in der Regel nimmt der EU-Bürger nur einmal zur Finanzierung seiner Wohnraumbeschaffung diesen Kredit auf und zahlt ihn während seiner aktiven Arbeitslebenszeit in kleinen Raten zurück. Daher ist für den Kreditnehmer auch die Kontinuität und der Bestand des finanzierenden Kreditgebers während der gesamten Darlehenslaufzeit von großer Wichtigkeit, da damit die auf die gesamte Laufzeit offene Finanzierung gewährleistet und dadurch der Bestand der Wohnung/des Eigenheims für den EU-Bürger gesichert ist.
 - Wie europaweit Beispiele der Vergangenheit gezeigt haben, bringen Bankenzusammenbrüche nicht nur den Verlust von Einlagen, sondern haben auch gravierende Auswirkungen auf die von diesen Banken finanzierten Wohnbauten (Schlagwort "Wohnbauskandale").
 - Im Interesse der Kreditnehmer ist es daher wichtig, dass Hypothekarkredite auch künftig nur von Kreditinstituten vergeben werden können, die auch dementsprechenden Aufsichtsvorschriften unterliegen.