

Immobilienbrief*Gefährliche Kreditregulierungen*

Die neue europäische Verbraucherkreditrichtlinie wird kommen. Es geht dabei vor allem um vorvertragliche Informationspflichten und eine einheitliche Definition des effektiven Jahreszinses und um mehr grenzüberschreitenden Wettbewerb auf dem Markt der Verbraucherkredite. Betroffen sind Kredite zwischen 200 und 100 000 Euro. Eine Reihe von Kreditarten werden von der Anwendbarkeit der Richtlinie jedoch ausgenommen, so auch der typische Hypothekarkredit. Nach den Erwägungsgründen des Richtlinienentwurfs soll dies aber nur für durch Grundpfandrechte besicherte Kredite gelten, während es nicht ausreichen soll, dass Kredite „nur der Renovierung oder der Wertsteigerung eines bestehenden Gebäudes dienen“. Entscheidend ist also nicht der Zweck der Finanzierung, sondern das Bestehen eines Grundpfandrechts.

Teile der Kreditwirtschaft haben diese Differenzierung erheblich kritisiert und fordern, dass Immobilienfinanzierungen insgesamt nicht als Verbraucherkredite im Sinne der Richtlinie gelten sollten. Einigkeit besteht darin, dass jedenfalls das typische Hypothekendarlehen richtigerweise nicht von der Richtlinie erfasst wird. Die Gründe dafür liegen auf der Hand: Die Ausgangslage bei Abschluss eines Hypothekarkredits ist eine völlig andere als bei Aufnahme eines typischen Kredits für Konsumzwecke. Wer seine Immobilie für lange Zeit belastet, der macht dies nicht unüberlegt. Entsprechende Erklärungen bedürfen außerdem der notariellen Beurkundung.

Wichtig ist jetzt, dass bestimmte Überlegungen aus der Verbraucherkreditrichtlinie nicht auf den Hypothekarkredit überschwapen. Es gibt Anlass zur Sorge. So prüft der europäische Gesetzgeber zurzeit Maßnahmen zur weiteren Integration der Hypothekarkreditmärkte. So bereitet die Kommission ein „Weißbuch Hypothekarkredit“ vor, und es gilt als wahrscheinlich, dass dieses für bestimmte Bereiche eine Richtlinie für Hypothekarkredite vorschlagen wird. Dies wirft die Frage auf, was sie einem deutschen Darlehensnehmer bringen könnte. Denkbar wären theoretisch eine Verbilligung der Darlehen durch Wettbewerbsintensivierung und eine Steigerung der Produktvielfalt durch Einführung neuer, auf dem heimischen Markt bisher unbekannter Produkte.

Beim Blick auf die Darlehenskonditionen zeigt sich, dass die europäischen Märkte für Hypothekendarlehen bereits hocheffizient sind. Auf nationaler Ebene sind diese Märkte sehr wettbewerbsintensiv. Speziell deutsche Hypothekendarlehensnehmer profitieren von Konditionen,

die zu den günstigsten in ganz Europa gehören, wie zuletzt eine Studie des Europäischen Hypothekenverbandes nachwies. Eine EU-Integration würde den deutschen Eigenheimfinanzierern keine besseren Darlehensbedingungen bringen.

Bleibt die Frage nach einer größeren Produktvielfalt. Hier zeichnet sich der deutsche Markt durch eine Vertragsfreiheit aus, die nur durch den Verbraucherschutz begrenzt wird. Der deutsche Eigenheimfinanzierungsmarkt bietet für jede und jeden das passende Produkt. Gerade in der jüngsten Vergangenheit hat sich gezeigt, wie flexibel der deutsche Markt ist. Schon kleine Änderungen der Kundennachfrage führen zu neuen Produkten. Dabei ist das von deutschen Eigenheimfinanzierern klar bevorzugte Produkt zur Finanzierung der eigenen vier Wände das hypothekarisch besicherte Festzinsdarlehen mit langer Laufzeit. Es bietet Planungssicherheit, macht gegen Zinssteigerungen immun, und es ist günstig, weil sich die Bank ihrerseits langfristig refinanzieren kann, ohne mit einer Kündigung des Darlehens rechnen zu müssen. Es ist nicht erkennbar, wie dieses hervorragende System durch eine EU-Regulierung noch besser werden könnte. Aber gerade der in Deutschland so beliebte Festzinskredit ist manch anderen Ländern ein Dorn im Auge. Die EU könnte die Produktvielfalt also sogar einschränken, in dem Darlehensnehmern per Richtlinie Kündigungsoptionen aufgezwungen werden, bei deren Ausübung die Bank einen Refinanzierungsschaden nicht oder nur zu geringen Teilen unmittelbar dem Kunden gegenüber geltend machen kann. So gerade geschehen bei der Verbraucherkreditrichtlinie. Dieser Schaden müsste dann bei allen Darlehenskunden auf die Kreditkosten umgelegt werden.

Bei all den positiven Entwicklungen, die von Brüssel ausgehen, muss man sich fragen, worin der Sinn einer europäischen Regelung liegen soll, welche die Wahlfreiheit der Kreditnehmer einschränkt und ihre Darlehen verteuert. Gut nur, dass auf Drängen der Bundesregierung in die Erwägungsgründe des Richtlinienentwurfs eine Passage aufgenommen wurde, dass die Regelungen der Verbraucherkreditrichtlinie für festverzinsliche Hypothekendarlehen nicht passen. Es ist zu wünschen, dass die Bundesregierung in diesem Punkt hart bleibt. Richtiger und für den Verbraucher sinnvoller wäre es, wenn in ganz Europa die Produktvielfalt gefördert und damit der Wettbewerb gesteigert würde.

LOUIS HAGEN

Der Autor ist Hauptgeschäftsführer des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken, Berlin.