



VERBAND DEUTSCHER PFANDBRIEFBANKEN

Repräsentant
und Stimme seiner
Mitgliedsinstitute

Aareal Bank ... AHBR ... Berlin Hyp ... Deutsche Hypo ... Deutsche Schiffsbank ... Dexia Kommunalbank ... DG HYP ... Düsseldorfer Hypothekenbank ... Essen Hyp ... Eurohypo ... HSH Nordbank Hypo ... Hypo Real Estate Bank ... Hypo Real Estate Bank International ... Hypo Real Estate Holding ... HypoVereinsbank ... Karstadt Hypothekenbank ... Kreissparkasse Köln ... Landesbank Baden-Württemberg ... Münchener Hyp ... SEB ... Sparkasse KölnBonn ... UniCredito ... WarburgHyp ... Westdeutsche ImmobilienBank ... WL-BANK ... Wüstenrot Bank

Die Eurohypothek – ein Sicherungsinstrument der Zukunft

» Seit Jahren wünschen sich Immobilienfinanzierer und Investoren ein europaweit einheitliches Sicherungsinstrument für Immobilienfinanzierungen: die Eurohypothek, die im jüngsten Grünbuch über Hypothekarkredite in Europa genannt wird. Der folgende Beitrag von Dr. Otmar Stöcker, Geschäftsführer des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken, zeigt den aktuellen Stand der Arbeiten hierzu auf.

Das Immobilien(finanzierungs)geschäft war in den letzten Jahren in einigen EU-Staaten sehr dynamisch, allerdings nicht überall gleichermaßen. Mit einem Volumen von mehr als 4 Billionen Euro haben Hypothekarkredite in Europa eine sehr große Bedeutung. Das Volumen der grenzüberschreitenden Transaktionen der vdp-Mitgliedsinstitute wächst (vgl. Grafik), obwohl es bisher keinen europaweiten Binnenmarkt für Hypothekarkredite gibt.

Ein solcher Binnenmarkt ist wünschenswert, denn Kapital ist in Europa nicht gleich verteilt. Gerade die neuen EU-Staaten bedürfen einer großen Kapitalzufuhr. Die Herausforderung für die Europäische Union besteht nun darin, auf der Grundlage verschiedener Rechtsstraditionen moderne Instrumente für grenzüberschreitende Immobilienfinanzierungen zu schaffen.

Eurohypothek-Guidelines erarbeitet

Die Idee der Eurohypothek ist nicht neu. Bereits 1966 hat der sog. Segré-Bericht der damaligen EWG-Kommission vorgeschlagen, ein flexibles Grundpfandrecht in allen Mitgliedstaaten einzuführen. 1987 hat die Internationale Union des Lateinischen Notariats mit einer ähnlichen Anregung große Aufmerksamkeit erregt. Diesem Thema haben sich in mehreren europäischen Ländern Wissenschaftler und in den vergangenen Jahren auch immer mehr Praktiker gewidmet. Der heutige Verband deutscher Pfandbriefbanken hat sich an diesen Arbeiten federführend beteiligt. Dabei wurde immer wieder deutlich, dass die nationalen Hypothekenrechtsordnungen nicht nur sehr unterschiedlich sind, sondern zuwei-

len die Hypothekenarten so wenig flexibel ausgestaltet sind, dass moderne Kreditstrukturen überhaupt nicht oder nur sehr aufwendig hypothekarisch besichert werden können.

1998 wurde vom Verband eine Arbeitsgruppe aus Wissenschaftlern, Notaren und Bankjuristen einberufen, die „Leitlinien für ein nicht-akzessorisches Grundpfandrecht für Mitteleuropa“ erarbeitet und veröffentlicht haben. Diese Leitlinien wiederum wurden im Jahre 2004 zur Arbeitsgrundlage der in Spanien initiierten europaweiten Expertengruppe „The Eurohypothech“, an der auch der heutige vdp mitwirkte. Hier wurden die Leitlinien überarbeitet und erstmals als „guidelines“ in englischer Sprache formuliert.

Von November 2004 bis zum April 2005 haben Experten aus mehreren europaweiten Arbeitsgruppen unter Federführung des vdp in Berlin gemeinsam die

„Basic Guidelines for a Eurohypotheck“ erarbeitet, die im Mai 2005 von der Polnischen Stiftung für Hypothekarkredit veröffentlicht wurden. Diese Arbeitsergebnisse sind die Basis für weitere Überlegungen zur Fortentwicklung des Hypothekenrechts in Europa. Größter Erfolg der Bemühungen bislang ist, dass die Idee der Eurohypotheck in das „Grünbuch – Hypothekarkredite in der EU“ der EU-Kommission aufgenommen wurde, das am 19. Juli 2005 veröffentlicht worden ist. Darin kündigt die EU-Kommission an, die erarbeiteten Vorschläge zu prüfen.

Bedarf für eine Eurohypotheck

Die Fälle, in denen eine einzige Bank einem Kunden ein Darlehen gibt, das durch ein Grundpfandrecht an einer einzelnen Immobilie gesichert wird (und sich während der gesamten Laufzeit des Darlehens daran nichts ändert), werden immer mehr zur Ausnahme. Heute werden grundpfandrechtlich gesicherte Darlehen geändert, anfänglich und nachträglich syndiziert, abgetreten, verbrieft, durch mehrere Objekte gesichert, geteilt und teilweise verkauft. Maßnahmen der Refinanzierung, der Eigenkapitaloptimierung, der Risikosteuerung und der Diversifikation machen es heute zunehmend erforderlich, große Portfolios von Hypothekendarlehen zu übertragen.

Viele nationale Rechtsordnungen bieten Lösungen für einige der rechtlichen Probleme an, häufig allerdings nur für spezielle Strukturen. All diese sind schon schwierig genug auf nationaler Ebene, aber nahezu unlösbar bei grenzüberschreitenden Fällen. Deswegen sollte die Eurohypotheck nicht auf bestimmte einzelne Finanzierungsstrukturen zugeschnitten sein, sondern als neutrales Kreditsicherungsinstrument so flexibel konstruiert werden, dass sie allen Finanzierungsansätzen dienen und auch für Kreditstrukturen der Zukunft herangezogen werden kann.

Schutz des Eigentümers

Mit Blick auf den Verbraucherschutz ist darauf zu achten, dass der Eigentümer einer mit einer Eurohypotheck belasteten Immobilie nicht schlechter gestellt würde als mit seiner nationalen Hypothek. Dies ist ohne weiteres erreichbar, wie die Vor-



*incl. neue Mitglieder

schläge der Expertengruppe zeigen. Allen bisherigen Konzepten ist gemeinsam, dass es sich bei der Eurohypotheck lediglich um eine rechtstechnische Trennung des Grundpfandrechts von der besicherten Forderung handelt, also nur das Kreditsicherungsrecht betroffen ist. Mit anderen Worten: Das allgemeine Darlehens- und Verbraucherschutzrecht bleibt unberührt. Die starre gesetzliche Akzessorität wird durch eine flexible vertragliche Bindung der gesicherten Forderung mit der Kreditsicherheit ersetzt

Treuhand-Konstruktionen erleichtert

Aufgrund dieser rechtstechnischen Trennung könnte eine Eurohypotheck europaweit Sicherungskonstruktionen ermöglichen, die darauf beruhen, dass nur die Darlehensforderung verkauft bzw. abgetreten wird, die Grundpfandrechte jedoch treuhänderisch gehalten werden. Die von der EU-Kommission eingesetzte „Forum-Gruppe Hypothekarkredit“ hat in Verbindung mit einer Eurohypotheck auch ein europaweites Trust-Recht gefordert.

Der deutsche Gesetzgeber hat vor kurzem die Rechtsgrundlagen für eine solche Struktur im deutschen Recht erlassen. Nach der Sicherungsgrundschuld, die mittlerweile das Modell einer Eurohypotheck ist, könnte das neue Refinanzierungsregister ein wichtiger Baustein für diesen Vorschlag der Forum-Gruppe werden. Damit würde das deutsche Treuhand-Recht vergleichbar wichtige Beiträge zum Aufbau eines europaweiten Hypothekenmarktes liefern, wie dies die deutsche Pfandbriefgesetzgebung zur Entwicklung des europäischen Marktes der „covered bonds“ bereits seit Jahren leistet.

Fazit

Europaweit diversifizierte Hypothekenkredit-Portfolios aufzubauen – und diese an andere Banken oder Refinanzierungsvehikel zu übertragen – ist eine gewaltige Herausforderung, die leider allzu häufig nicht oder jedenfalls nicht mit vertretbarem Aufwand gemeistert werden kann. Eine Eurohypotheck würde diese Aufgabe erleichtern, was neben den Finanzierern auch ihren Kunden zugute käme.

vdp

VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN

| Immobilien- | Staats- | Schiffsfinanzierung |