

Gut gemeinte Leitplanken werden zu Hürden

Von Joachim Wuermeling



Die Konditionen für Baufinanzierungen werden sich aufgrund der Regulierungskosten wohl verschlechtern, warnt Joachim Wuermeling. Und mit steigendem Aufwand geht der Trend zu Finanzierungen von der Stange. Wuermelings Forderung an den Gesetzgeber lautet deshalb, Regulierungsmaßnahmen wohl dosiert einzusetzen und vor allem Wechselwirkungen der einzelnen Maßnahmen weitaus stärker als bisher zu beachten. Red.

Den Grundstein für die eigenen vier Wände legen viele Deutsche mit der richtigen Baufinanzierung. Diese Investition ist die größte und dauerhafteste im Leben vieler Verbraucher. Für die Kreditwirtschaft spielt die private Immobilienfinanzierung daher eine wichtige Rolle. Je nach Geschäftsmodell bestehen 40 bis 60 Prozent der Kreditbücher aus Forderungen gegen Haus- und Wohnungseigentümer. Für die Sparda-Banken ist es, neben dem Giro- und Tagesgeldkonto, das wichtigste Angebot der Palette: Rund 60 Prozent der Aktiva verleiht die Gruppe als Baukredite an Privatkunden. Damit zählen die Sparda-Banken zu den größten regionalen Baufinanzierern in Deutschland.

Wie wichtig eine angemessene Regulierung der Kreditwirtschaft bei der Vergabe

von Immobilienkrediten ist, haben unter anderem die Entwicklungen in den USA, Irland oder Spanien ab dem Ende der neunziger Jahre deutlich gezeigt. Dort wurden in Zeiten ansteigender Immobilienpreise zu leichtfertig Kredite vergeben und der Verschuldungsgrad vieler Kreditnehmer stieg exorbitant mit den bekannten Folgen. Diese Probleme gab es in Deutschland nicht. In Deutschland galten damals schon strengere Kriterien für die Vergabe von Immobilienkrediten.

Regulierung zulasten von Banken und Verbrauchern steht im Raum

Es lässt sich getrost festhalten, dass sich das bestehende stabile System der Baufinanzierung bewährt hat. Mit einer Kreditausfallrate der Sparda-Banken von 0,02 Prozent der durchschnittlichen Bilanzsumme, gibt es keinen Grund, die Baufinanzierung mit tiefgreifenden Regulierungen zum Nachteil von Verbrauchern und Banken zu belasten.

Gerade diese Gefahr steht aber im Raum. So prüft der Ausschuss für Finanzstabilität

derzeit, ob und wie die Gefährdung der Wirtschaft als Ganzes durch Immobilienkredite verringert werden kann. Der Ausschuss schlägt Maßnahmen vor, die sowohl einen gravierenden Eingriff in die Geschäfte der Banken bedeuten als auch den Zugang für Verbraucher zu Wohnimmobilienkrediten beschränken würden.

Es gibt Überlegungen, der BaFin neue Eingriffsrechte in den Immobilienmarkt zu erteilen.

■ Denkbar sei beispielsweise eine vorgeschriebene Mindesthöhe des einzubringenden Eigenkapitals, wenn Immobilien mithilfe eines Kredits finanziert würden.

■ Auch Mindesttilgungsraten für Baufinanzierungen werden diskutiert.

Ein stabiles System hat sich bewährt

Die derzeitige Lage am Immobilienmarkt rechtfertigt jedoch keineswegs die geplanten Eingriffe: Immobilienkredite werden in Deutschland deutlich restriktiver vergeben als in anderen Ländern. Einer Umfrage von TNS zufolge ging der Anteil der Deutschen, die ein Hypothekendarlehen besitzen, im Zehn-Jahresvergleich von 13 Prozent im Jahr 2005 auf 11 Prozent im vergangenen Jahr leicht zurück. In Irland und Spanien dagegen verdreifachte sich das Kreditvolumen über die Jahre vor dem Platzen der Blase. Auch dass in Deutsch-

Zum Autor

Prof. Dr. Joachim Wuermeling, Vorsitzender des Vorstands, Verband der Sparda-Banken e.V., Frankfurt am Main.

land Kredite für Wohnimmobilien auf lange Sicht zu festen Konditionen vergeben werden, sorgt für stabilere Verhältnisse, als es in Spanien und Irland der Fall gewesen ist.

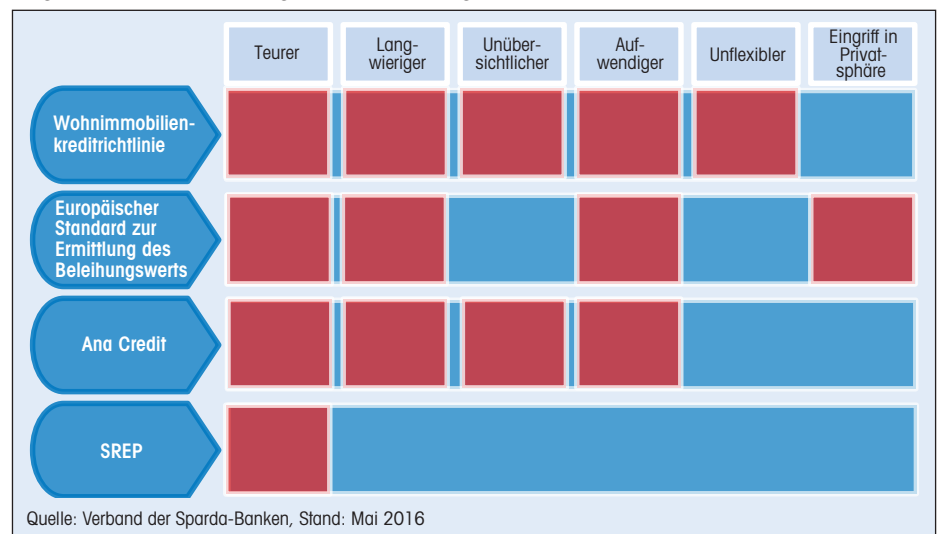
Die Immobilienpreise sind in vielen Teilen Deutschlands, insbesondere in den Ballungszentren, in den letzten Jahren deutlich angestiegen. Da ist es keine Frage, dass es wichtig ist, Mechanismen parat zu haben, die die Baufinanzierung und Verbraucher in Deutschland absichern. Wir sind aber mit dem auch heute schon zur Verfügung stehenden Instrumentarium für solche Situationen gut gerüstet. Ganz im Gegenteil, wir laufen durch die Vielzahl der angedachten und kommenden Maßnahmen im Bereich der Baufinanzierung Gefahr, das bestehende stabile System zu untergraben. Dies ist umso problematischer, da wir in Deutschland im Vergleich zu anderen europäischen Ländern eine niedrige Eigentumsquote haben. Und das, obwohl sich zwei von drei Mietern eigentlich ein Eigenheim leisten könnten, wie die Sparda-Studie „Wohnen in Deutschland“ von 2014 ergab.

Belastungen für die Baufinanzierung

Der gesetzliche Rahmen für die Baufinanzierung droht für Verbraucher und Banken durch zahlreiche Regelungen deutlich enger zu werden. Alleine fünf Maßnahmen machen dies deutlich:

- Erstens: Am 21. März 2016 ist das Gesetz zur Umsetzung der europäischen Wohnimmobilienkreditrichtlinie ohne große mediale Aufmerksamkeit in Kraft getreten. Künftig müssen Banken jedem Kreditnehmer bei einer ganz normalen Baufinanzierung 20 Vertragsseiten mehr aushändigen. Das sind zum Beispiel umfangreiche Angaben und Hinweise zur vorzeitigen Rückzahlung und zur Vorfälligkeitsentschädigung. Diese Sonderfallregelungen gelten also für jeden – unabhängig davon, ob sie gebraucht werden oder nicht. Pro Jahr erstellt und übergibt die Sparda-Gruppe

Regulatorische Belastungen – Auswirkungen auf Verbraucher



eine Million Seiten Papier zusätzlich an ihre Kunden. Dabei geht der Gesetzgeber davon aus, dass der Kunde das alles liest und auch versteht. Die Kreditverträge für die Verbraucher werden durch diese bürokratische Mehrbelastung jedoch unübersichtlicher und weniger transparent.

- Die zweite Belastung der Baufinanzierung könnte sich aus dem europäischen Standard zur Ermittlung des Beleihungswerts ergeben. Wenn eine Innenbesichtigung von Wohnobjekten, wie geplant, obligatorisch würde, führte das zu einem Mehraufwand für die Sparda-Gruppe von 130 000 Stunden beziehungsweise 81 zusätzlichen Vollzeit-Mitarbeitern im Jahr. Strengere Beleihungswertermittlungsregeln reduzieren tendenziell den Beleihungswert und erhöhen die Eigenkapitalquote.

- Die dritte Belastung, die sich derzeit noch in der Planung befindet, ergibt sich aus der Datenabfrage von Ana Credit, dem europäischen Kreditregister. Die EZB plant, dass das Kreditregister durch die Kreditinstitute gepflegt wird. Für jeden Kredit müssten Hunderte von Informationen teils händisch zusammengetragen werden, weil diese heute nicht oder nicht in der geforderten Form verfügbar sind. Für die Sparda-Banken werden schätzungsweise mehr als 50 Prozent der angeforderten Daten und deren Quellen mit erheblichem Mehrauf-

wand manuell zu erfassen sein. Um die Voraussetzungen für dieses Meldewesen zu schaffen und zu unterhalten, müssten die Sparda-Banken, wie viele andere mittlere und kleinere Banken auch, Investitionen in Millionenhöhe aufbringen. Dass dies letztendlich auch der Kreditnehmer mitfinanzieren muss, ist leider unabdingbar.

- Die vierte Belastung ist eine, vor der die kleineren und mittleren Banken seit Beginn der indirekten Aufsicht durch die EZB gewarnt haben. Die BaFin hat angekündigt, das sogenannte SREP-Konzept in diesem Jahr auch auf die kleineren und mittleren Banken anzuwenden. Wenn die BaFin einer Bank wegen Zinsänderungsrisiken einen Kapitalzuschlag auferlegt, wird dies mittelbar auch die Zinskonditionen für Baukredite verteuern.

- Die fünfte Belastung droht mit der Überarbeitung des Kreditrisikostandardansatzes (KSA). Von dort sind für verschiedene Baufinanzierungen höhere Anforderungen an die Eigenmittelunterlegung zu erwarten. Beispielfhaft seien hier Kredite für Grundstückskäufe genannt. Diese sollen nach den Vorstellungen des Regulators künftig mit einem mehr als viermal so hohen Risikogewicht eingestuft werden. Im Ergebnis würde dies dazu führen, dass die Eigenmittelanforderungen an solche Kredite ansteigen und die zusätzlichen Eigen-

kapitalkosten die Finanzierung für den Kunden verteuern.

Auswirkungen auf die Konditionen

Jede der dargestellten regulatorischen Maßnahmen mag für sich in Teilen begründbar sein und hat, isoliert betrachtet, keinen massiven Einfluss auf die Baufinanzierung. Allerdings summieren sich die Auswirkungen und in der Gesamtschau führen die Maßnahmen zu beträchtlichen Nachteilen, nicht nur für Banken, sondern gerade auch für die Verbraucher.

Jeder, der einen Vertrag für eine Baufinanzierung unterzeichnet oder begleitet hat, weiß, wie viel Bürokratie jetzt schon in den Prozessen steckt. Und der Aufwand wird mehr: Längere Verträge mit mehr Informationen, die den Vorgang noch komplexer machen. Dazu wird jeder, der einen Baufinanzierungsvertrag abschließt, mit Angaben belastet, die für die meisten irrelevant sind. Eine Wertermittlung durch eine ergänzende Innenbesichtigung macht den Finanzierungsablauf komplexer, teurer und

zeitaufwendiger. Im schlechtesten Fall wurde die Immobilie schon an einen anderen Interessenten verkauft, wenn die Baufinanzierung dann endlich zugesagt ist.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich die Konditionen für Baufinanzierungen aufgrund der Regulierungskosten verschlechtern. Hinzu kommt, dass weniger Verbraucher eine Baufinanzierung erhalten können. Denn der Zugang würde zum Beispiel durch Vorgaben zur Höhe des eingebrachten Eigenkapitals erheblich erschwert. Dazu werden Anreize verringert, in Kreditverträgen längere Sollzinsbindungen einzugehen, obwohl diese von den Kunden bevorzugt werden und auch stabilisierend auf den Immobilienmarkt wirken.

Individuelle Lösungen statt Gleichmacherei

Die regulatorischen Maßnahmen werden große wie mittlere und kleine Banken zwingen, ihre Geschäftsmodelle zu vereinfachen. Der Trend geht zur Baufinanzie-

rung von der Stange statt individuell und nach Maß. Das eigentliche Ziel der Regulierung, die Finanzstabilität zu erhöhen, wird mit dieser Gleichmacherei ad absurdum geführt.

Um den europäischen Finanzmarkt im Zuge der Finanzkrise zu stabilisieren, haben Politik und Regelsetzer viele verschiedene Regulierungen für Banken erlassen. Oft hat die Zeit gefehlt, um die Folgen und Wechselwirkungen umfassend zu analysieren.

Wechselwirkungen müssen beachtet werden

Daher sollte bei jeder geplanten Maßnahme zunächst die zentrale Frage geklärt werden: Ist eine Maßnahme überhaupt erforderlich? Wenn ja: Erreicht eine Maßnahme ihr Ziel? Welche Risiken und Nebenwirkungen gibt es? Überwiegen die Kosten oder der Nutzen – auch für kleine und mittlere Banken? Gibt es Wechselwirkungen? Was bedeutet das am Ende für den Verbraucher?

Besonders wichtig ist die Warnung vor einer gesetzlichen Standardisierung von Finanzprodukten. Gerade bei Kreditprodukten wie der Baufinanzierung ist das Zuschneiden des Darlehens auf das individuelle Kundenbedürfnis von zentraler Bedeutung, denn die wirtschaftlichen und persönlichen Lebenssituationen sind unendlich vielfältig.

Allen wäre geholfen, wenn die Regulierungsmaßnahmen wohl dosiert umgesetzt würden – was die Anzahl angeht, aber auch die Intensität. So können unnötige Belastungen für kleine und mittlere Institute vermieden werden. Die Beachtung der Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Maßnahmen ist hierbei ein entscheidender Punkt. Einige Maßnahmen wären bei der Kreditvergabe keine Leitplanken, sondern Hürden. Davon würden weder die Verbraucher, noch die Kredit- und Volkswirtschaft profitieren. ■■■