

An die Vorsitzende
Frau Ingrid Arndt-Bauer, MdB
Finanzausschuss des Deutschen Bundestages
Platz der Republik 1
11011 Berlin

Hamburg, den 03. März 2017

Stellungnahme

Der Hintergrund: Die Immobilienpreise sind in einigen Lagen deutlich überhitzt, sie haben sich von den Mieten entkoppelt und wachsen seit einigen Jahren zum Teil mit zweistelligen Raten. Das nominale Zinsniveau ist auf historisch niedrigem Niveau, so dass zum einen die Immobiliarkredite sehr günstig, zum anderen die Anlagealternativen wie beispielsweise das Sparbuch oder die Kapitallebensversicherung für viele deutsche Sparer unattraktiv sind.

Eine Überhitzung und insbesondere ein jähes Absinken der Preise am Ende dieses Prozesses sind vor allem dann mit volkswirtschaftlichen Gefahren verbunden, wenn sie zu erheblichen Kreditausfällen und infolgedessen zu einer Destabilisierung der Kreditwirtschaft führen. Insbesondere tritt dies dann auf, wenn die Finanzierung der Kredite in wesentlichen Teilen auf ein steigendes oder zumindest gleichbleibendes Preisniveau angewiesen ist, d.h., bei einer Finanzierung mit einhundert Prozent oder mehr Fremdkapital, und Sicherheitspuffer bei der Finanzierung fehlen.

Koppelungsprodukte wie Bauspardirektfinanzierungen und Lebensversicherungsdarlehen können die Risiken dadurch erhöhen, dass sie eine unerwartete Finanzierungslücke verursachen oder eine Finanzierung ohne oder mit sehr niedriger Eigenkapitalunterlegung begünstigen. Aufgrund der Komplexität der Koppelungsprodukte sind mögliche Gefahren für die Verbraucher schwer erkennbar.

Das Ausfallrisiko der Kredite kann aber auch durch unerwartete hohe Kosten bei einer ungeplanten Rückführung steigen, insbesondere durch die Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung. Vorfälligkeitsentschädigungen werden häufig deutlich über dem eigentlichen Schaden für die Banken angesetzt.

A. Auslaufende Koppelungsprodukte

Je komplexer die Koppelungsprodukte, desto schwieriger wird es für die Verbraucher, die tatsächliche Rendite zu berechnen und Risiken zu entdecken. Ein gutes Beispiel hierfür sind die Lebensversicherungskredite. Die Bank zahlt ein tilgungsfreies Immobiliendarlehen aus. Gleichzeitig bespart der Verbraucher eine Kapitallebensversicherung, die nach Ablauf zur Tilgung des Kredits

verwendet wird. Das bedeutet, man tilgt das Darlehen bis zum Schluss nicht, zahlt also den Kreditzins auf den ganzen Darlehensbetrag. Gleichzeitig spart man nun, anstatt zu tilgen und so die Kreditzinslast zu senken, über eine Kapitallebensversicherung. Diese wiederum wirft aber lange Zeit wenig Zins ab, da der Sparanteil der Kapitallebensversicherung klein ist. Die Renditeberechnung einer Kapitallebensversicherung alleine ist bereits ohne einen Sachverständigen nicht machbar. Die Gesamtrendite dieser Mischung aus Spar- und Kreditvertrag zu berechnen ist von vornherein für die meisten Verbraucher aussichtslos. Vor allem in den Jahren vor 2006 war diese Finanzierungsform sehr beliebt, da die Ablaufleistungen aus Lebensversicherungsverträgen, die bis dahin abgeschlossen wurden, unter bestimmten Bedingungen steuerfrei sind.

Neben der mangelnden Transparenz dieses Mischprodukts birgt diese Art der Finanzierung erhebliche Risiken, nicht zuletzt in der aktuellen Situation. Aufgrund der niedrigen Erträge der Kapitallebensversicherungen ist häufig nicht mehr sichergestellt, dass am Ende der Kreditlaufzeit genug Kapital angespart ist, um den Kreditbetrag zurückführen zu können.

B. Neu abgeschlossene Koppelungsprodukte

Für Bausparkassen bricht in der Niedrigzinsphase das klassische Geschäftsmodell zusammen. Günstige Zinsen lassen sich auch ohne einen Bausparvertrag abschließen, Bausparverträge sind in der Ansparphase wenig rentierlich. Als Ausweg setzen die Bausparkassen auf die Bauspardirektfinanzierung, d.h., ein Darlehen wird ausgezahlt und tilgungsfrei gestellt. Gleichzeitig wird ein Bausparvertrag abgeschlossen, der nach Zuteilung das Darlehen ablösen soll. Der Verbraucher hat also effektiv zwei Kredite und ein Bausparkonto. Auch hier ist es den Verbrauchern nicht möglich, die Rendite leicht nachzuvollziehen.

Auch durch dieses Koppelungsprodukt vergrößern Bausparkassen die Risiken, die sich für den einzelnen Verbraucher und in Summe auch für den Immobilienmarkt insgesamt durch die Überhitzung der Preise ergeben. Während bisher gerade das Ziel des Bausparens war, zuerst einen Eigenkapitalanteil zu bilden, wird eigenkapitalfreie Direktfinanzierung durch diese Konstruktion erst ermöglicht. Eigenkapital ist aber gerade als Sicherheitspuffer im Fall von Notverkäufen unbedingt zu empfehlen. Muss eine noch nicht abgezahlte Immobilie aufgrund einer Lebenskrise, wie einer Scheidung, Arbeitslosigkeit oder Krankheit kurzfristig verkauft werden, führt bei der eigenkapitalfreien Finanzierung ein temporär niedriger Verkaufspreis zu einer Finanzierungslücke.

Bauspardirektkredite erhöhen auch aufgrund ihrer Komplexität das Ausfallrisiko. Finanztest und die Verbraucherzentrale Hamburg haben vor kurzem darauf hingewiesen, dass eine Finanzierungslücke zwischen dem Ende des tilgungsfreien Darlehens und der Anschlussfinanzierung durch den Bausparkredit entstehen kann, einfach dadurch, dass der Bausparvertrag noch nicht zuteilungsreif ist. Dies ist weder ungewöhnlich noch vorhersehbar. Dadurch, dass diese Zwischenfinanzierungslücke unvermittelt und kurzfristig zu schließen ist, sind die Konditionen in der Regel derart ungünstig, dass sie den Kredit erheblich verteuern und zu einem Ausfall der Gesamtkonstruktion führen können.

C. Vorfälligkeitsentschädigung

Die Vorfälligkeitsentschädigung soll dem Darlehensgeber seinen Schaden aufgrund einer vorzeitigen Beendigung des Darlehens ersetzen. Ist die geforderte Entschädigung jedoch so hoch, dass sie

nicht mehr leistbar ist, führt sie zu einem Zahlungsausfall und kann zu einer Überschuldung der Kreditnehmer führen. Wichtig wäre, dass sich die Höhe daher an dem tatsächlichen Schaden für das Kreditinstitut orientiert und nicht künstlich aufgebläht wird.

Kündigt ein Kreditnehmer vorzeitig, hat das Kreditinstitut den Kreditbetrag plötzlich brach liegen. Für diesen hat sie ihrerseits Finanzierungskosten. Es ist unwahrscheinlich, dass ein Kreditinstitut diesen Betrag nicht wieder in Form eines vergleichbaren Kredites anlegen kann. Sie sollten also höchstens die Differenz, die sich ggf. in den Zinskonditionen zwischenzeitlich ergeben hat, ausgeglichen bekommen (Aktiv-Aktiv Ansatz).

Man kann davon ausgehen, dass die Banken einen alternativen Kreditnehmer finden, da die vorzeitigen Kündigungen berechenbar sind. Ein gewisser, sehr stabiler Prozentsatz des Volumens wird immer aufgrund von beispielsweise Arbeitslosigkeit, Scheidung oder Umzug gekündigt. Banken haben eine Gewinnerzielungsabsicht. Sie werden also keine Mittel aufnehmen, für die sie mit hoher Wahrscheinlichkeit keinen Bedarf haben.

Vor diesem Hintergrund ist die häufig verwendete Methode zur Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung nicht nachvollziehbar. Hier wird unterstellt, die Kreditinstitute könnten nur ungünstig zu in schlecht verzinsten Pfandbriefen investieren (Aktiv-Passiv Ansatz). Durch diesen fiktiven Ansatz wird die Zinsdifferenz und damit der Schaden deutlich höher berechnet, als bei dem oben beschriebenen Aktiv-Aktiv Ansatz.



Dr. Dirk Ulbricht

Direktor

Dr. Dirk Ulbricht ist Direktor und Senior Researcher am Institut für Finanzdienstleistungen e.V. (iff). Er beschäftigt sich mit Finanzdienstleistung und hat dabei einen Fokus auf finanziell verwundbare Verbraucher. Er ist Projektleiter des jährlich erscheinenden Überschuldungsreports, der die Lage überschuldeter Menschen in Deutschland wissenschaftlich analysiert. Seit diesem Jahr ist er Mitglied des Financial Innovation Standing Committee – CWG der ESMA. Dirk Ulbricht hat am ifo Institut für Wirtschaftsforschung und der Ludwigs-Maximilians Universität in München promoviert und am Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung unter anderem zur Konjunkturanalyse, Immobilienmärkten und privater Altersvorsorge geforscht. Er bei der Allianz als Führungskraft im Innen- und Außendienst gearbeitet.