

FORDERUNGEN ZUR UMSETZUNG DER EU-WOHNIMMOBILIENDARLEHENSRICHTLINIE

vzbv fordert mehr Transparenz und Berechenbarkeit

Darlehen zur Finanzierung von Wohnimmobilien zählen zu den wichtigsten Verträgen, die Verbraucher abschließen. Kaum ein anderer Vertrag ist mit so hohen und langfristigen Verbindlichkeiten verbunden. Auch volkswirtschaftlich handelt es sich um einen Bereich von hoher Bedeutung: Zum 31.12.2013 belief sich das Volumen der Wohnimmobiliendarlehen von Privatpersonen laut Statistik der Bundesbank auf über 836 Milliarden Euro.

Mit der Umsetzung der EU-Wohnimmobiliendarlehensrichtlinie werden zahlreiche Neuregelungen notwendig. Sie eröffnen die Chance, wichtige Probleme für Verbraucher bei dieser Darlehensart zu lösen. Reformbedarf besteht insbesondere bei der Vorfälligkeitsentschädigung, der Kostentransparenz von Finanzierungscombinationen sowie den Entgelten für die Finanzierungsberatung.

1. Vorfälligkeitsentschädigungen benötigen eine angemessene, transparente und eindeutige Berechnungsweise. Sie müssen in der Höhe begrenzt und zu einem Vorfälligkeitsausgleich umgestaltet werden

Als Vorfälligkeitsentschädigung wird der Ausgleich des finanziellen Nachteils bezeichnet, den ein Kreditinstitut bei der vorzeitigen Rückzahlung eines grundpfandrechtlich gesicherten Darlehens erleidet. Ihre gesetzlichen Vorschriften sind bislang einseitig auf die Interessen der Kreditgeber ausgerichtet. Lückenhafte Vorgaben für die Berechnungsweise führen zu einer Vielzahl überhöhter oder zumindest strittiger Forderungen. Bei stark sinkendem Zinsniveau entstehen zudem extrem hohe und tendenziell existenzbedrohende Belastungen für die Kreditnehmer. Der vzbv fordert deshalb folgende Reformen:

Änderung und Standardisierung der Berechnungsweise einer Vorfälligkeitsentschädigung

- ❖ Es ist eine einheitliche Berechnungsmethode für die Bemessung der Vorfälligkeitsentschädigung zu schaffen. Die bisherigen Wahlmöglichkeiten in den Berechnungen sind zu beenden.
- ❖ Zudem ist gesetzlich vorzugeben, dass der Schaden, der sich aus der Veränderung des allgemeinen Zinsniveaus seit Vertragsabschluss ergibt, ausschließlich auf Basis der in der Bundesbankstatistik erfassten Renditen von Hypothekenpfandbriefen ermittelt wird.

Renditen von Hypothekenpfandbriefen repräsentieren die Refinanzierungssätze im Markt am besten. Um nicht kontrollfähige Berechnungsparameter (ersparte Risiko- und Verwaltungskosten, Refinanzierungsstruktur des Darlehens) künftig zu vermeiden, ist als einheitliche Berechnungsmethode der so genannte Passiv-Passiv-Vergleich vorzugeben. Dieser ermittelt den so genannten Zinsverschlechterungsschaden, der sich durch die Veränderung des allgemeinen Zinsniveaus ergibt, durch den Vergleich der Hypothekenpfandbriefrenditen zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses und dem Zeitpunkt der vorzeitigen Darlehensrückzahlung.

- ❖ Sofern zusätzlich ein entgangener Gewinn (Zinsmargenschaden) zu ersetzen ist, ist der Weg eines pauschalierten Ausgleichs zu wählen. Entsprechend der bisherigen Praxis von Kreditinstituten ist dabei eine Nettomarge von maximal 0,5 Prozent p.a. anzusetzen.
- ❖ Es ist zudem klarzustellen, dass bei der Schadensberechnung alle Optionsrechte des Kreditnehmers (wie insbesondere die Sondertilgungsmöglichkeiten) schadensmindernd zu berücksichtigen sind.

Deckelung des Ausgleichs zum Schutz vor existenzgefährdenden Vorfälligkeitsentschädigungen

- ❖ Die zulässige Höhe einer Vorfälligkeitsentschädigung ist auf maximal fünf Prozent des vorzeitig zurückgezahlten Darlehensbetrages zu begrenzen. Eine derartige Deckelung ist nach den Vorgaben der EU-Richtlinie erlaubt. Sie ist auch nötig, um extrem hohe Belastungen der Darlehensnehmer zu vermeiden, die - wie in jüngster Zeit - bei starken Zinsrückgängen seit Abschluss des Darlehensvertrages entstehen.
- ❖ Eine solche Deckelung würde zudem die einseitige und nicht adäquate Verlagerung des Vorfälligkeitsrisikos auf die Darlehensnehmer beenden. Die Kreditinstitute besitzen – anders als der normale Darlehensnehmer – das Knowhow und die Instrumente, um sich gegen Zinsänderungsrisiken abzusichern.

Es ist deshalb angemessen und zumutbar, den Kreditinstituten zumindest die kalkulatorische Vorsorge vor extremen Belastungsspitzen bei vorzeitigen Kreditrückzahlungen zu überantworten. Die Risikovorsorge wird zwar tendenziell zu etwas höheren Zinssätzen führen. Durch den starken Wettbewerb ist aber zu erwarten, dass dieser Effekt nur geringfügig ausfallen wird. Da der vorzeitige Abbruch einer Finanzierung ein Risiko darstellt, das kein Darlehensnehmer für sich ausschließen kann, ist der Verteuerungseffekt zudem wie eine obligatorische Versicherung gegen Extrembelastungen bei einer Vorfälligkeitsentschädigung zu betrachten.

Umgestaltung der Vorfälligkeitsentschädigung zu einem beidseitigen Vorfälligkeitsausgleich

- ❖ Die bislang einseitig auf einen Nachteilsausgleich für die Kreditinstitute ausgelegte Vorfälligkeitsentschädigung ist zu einem beidseitigen Vorfälligkeitsausgleich zu entwickeln. Das bedeutet: Der Kreditgeber darf nicht nur bei gesunkenem Zinsniveau einen Nachteilsausgleich in Bezug auf die dann niedrigeren Zinsen am Markt für eine Wiederanlage verlangen. Er muss bei gestiegenem Zinsniveau auch den Vorteil an den Darlehensnehmer auskehren, der durch aus den dann höheren Zinsen am Markt für eine Wiederanlage entsteht.

Dies entspricht der finanzwirtschaftlichen Betrachtungsweise, die stets – und nicht nur bei gesunkenem Zinsniveau – auf den aktuellen Marktwert eines Finanzgeschäftes abstellt. Dies entspricht auch am ehesten dem kostenorientierten Ansatz der Richtlinie, die zudem verbietet, dass Vorfälligkeitsentschädigungen als Sanktion wirken dürfen, was man annehmen müsste, wenn die Marktzinsentwicklung nur einseitig berücksichtigt wird.

2. Zinstransparenz bei Finanzierungskombinationen

Bei Darlehensangeboten und in Darlehensverträgen ist der effektive Jahreszins des Kredites auszuweisen. Dieser Effektivzins soll alle Faktoren berücksichtigen, die sich – neben dem nominalen Sollzins – auf die Kosten des Kredites auswirken. Ziel ist, für Preisklarheit zu sorgen und einen Vergleich der Kredite auf standardisierter Basis zu ermöglichen. Diese auch von der Richtlinie vorgesehene Angabe kann jedoch beim Vergleich von Angeboten im deutschen Markt unterlaufen werden: Bei einem großen Teil der am Markt angebotenen Baufinanzierungen handelt es sich um Kombinationen aus Krediten und Sparverträgen.

Zu nennen sind insbesondere Sofort- und Vorausdarlehen ohne laufende Tilgung, die mit Bausparverträgen gekoppelt werden. Bei ihnen führt die bislang übliche (und erlaubte) Berechnungsweise der Effektivzinssätze dazu, dass die wahren Kosten der Finanzierungskombination regelmäßig deutlich zu niedrig ausgewiesen werden. Der Effektivzins des Vorausdarlehens und der Effektivzins des anschließenden Baudarlehens für sich liegen dann unter dem wirklichen Effektivzinssatz der gesamten Finanzierung. Dieser Effekt wurde zuletzt durch die Stiftung Warentest (Finanztest 02/2014) nachgewiesen. Danach traf dies bei mehr als 20 Prozent der untersuchten Angebote zu. Vergleicht der Laie diese Zinssätze mit Angeboten ohne diese Kombination scheinen die anderen Angebote zu Unrecht teurer als die Kombinationsfinanzierung zu sein.

Da es sich um ein spezifisch deutsches Marktphänomen handelt, ist dieses Problem bei der Verabschiedung der EU-Richtlinie nicht explizit berücksichtigt worden. Es gibt jedoch keinen Grund, die bisherige Täuschung der Darlehensnehmer und die damit auch von der Idee der Richtlinie her abweichende Verzerrung des Wettbewerbs im Markt für Baufinanzierungen weiter fortzuführen.

- ❖ Bei Kombinationen aus Krediten und Sparverträgen ist der effektive Jahreszins der Finanzierungskombination anzugeben – so wie er vor einigen Jahren bereits für Koppelprodukte eingeführt wurde, die im Rahmen der staatlich geförderten Altersvorsorge („Wohn-Riester“) zulagenberechtigt sind. Eine solche Reform benötigt keine Änderung der Berechnung des Effektivzinsses, wie sie in der EU-Richtlinie vorgegeben wird. Erforderlich ist lediglich, dass bei Finanzierungskombinationen auch die zwischenzeitlichen Sparleistungen als Tilgungsleistungen berücksichtigt werden.

3. Provisionsfreie Beratung auch bei Immobiliendarlehen

Die Beratung bei Baudarlehen muss sich im besonderen Maße an den Bedürfnissen und Interessen des Kreditnehmers ausrichten. Fehlerhafte Abschlussempfehlungen basierend auf Vertriebsanreizen wie Provisionen statt den objektiv erforderlichen Anforderungen und den dazu besten verfügbaren Vertragsmodellen, schaden Verbrauchern nicht nur, sie können ihre Solvenz gefährden.

- ❖ Genauso wie bei der Anlageberatung sollte der Begriff der unabhängigen Beratung geschützt werden. Dies sollte umfassen, dass unabhängige Berater eine ausreichend große Zahl von auf dem Markt verfügbaren Kreditverträgen berücksichtigen und keinerlei Vergütungen von Kreditgebern erhalten beziehungsweise einbehalten dürfen.
- ❖ Perspektivisch ist innerhalb der nächsten fünf Jahre der provisionsfreie Vertrieb zu entwickeln, in dem – wie von der Richtlinie den Mitgliedsstaaten nahegelegt – die Zahlung von Provisionen der Kreditgeber an Kreditvermittler gänzlich verboten wird. Bis dahin ist

dafür Sorge zu tragen, dass die Existenz von Provisionszahlungen und ihre Höhe richtlinienkonform und wirksam offengelegt werden, damit Verbraucher den immanenten Interessenkonflikt erkennen können. Das ist auch bei gebundenen Vermittlern sicherzustellen, wenn sie diese Leistungen erhalten.

Stand: 07. Juli 2014

Kontakt:

Verbraucherzentrale Bundesverband e.V. (vzbv)
Geschäftsbereich Verbraucherpolitik – Team Finanzen
Markgrafenstr. 66 · 10969 Berlin
Tel. 030-258 00 -309
fdl@vzbv.de
www.vzbv.de