

Schwerpunkt Bausparen

Europäische Regulierung der Baufinanzierung – Chance und Gefahr für das Bausparen

Offenbar ist die Spezialität des Bausparens in Brüssel nur schwer zu vermitteln. Anders ist es kaum zu erklären, dass die Europäische Kommission Entscheidungen trifft, die in den Augen des Autors für Bausparkassen mehr Gefahren als Nutzen beinhalten. Jüngstes Beispiel ist die geplante Reform der Einlagensicherung. Sie würde die Institute enorm belasten, obwohl ihre Kollektive bereits durch strenge Gesetze und eine intensive Aufsicht geschützt sind. Stattdessen vernachlässigt die Kommission die überfällige Integration des EU-Binnenmarktes für Wohnungsbaufinanzierungen und sieht das fragile britische Finanzsystem noch immer als europäisches Vorbild an. (Red.)

Bausparen ist nicht nur in Deutschland und Österreich ein elementarer Bestandteil der Wohnungsbaufinanzierung. Auch in Osteuropa sind die Bausparkassen aktiv: in Tschechien, der Slowakei, in Ungarn, Kroatien und Rumänien. Die Kombination von Spar- und Kreditvertrag unterliegt dabei einer Vielzahl von nationalen Vorschriften, die ihren Ursprung aber zu einem Großteil in Brüssel haben.

Reform der Einlagensicherung

Für die Sparphase beim Bausparen ist dabei der aktuelle Richtlinienvorschlag zur Reform der Einlagensicherung in der EU wohl die elementarste Herausforderung. Die Europäische Kommission schlägt vor, dass künftig in der gesamten EU Einlagen in Höhe von 100 000 Euro gesichert werden, wobei die Mitgliedstaaten von dieser Summe weder nach oben noch nach unten abweichen dürfen. Darüber hinaus sollen Kreditinstitute 1,5 Prozent ihrer Einlagen in die jeweiligen Einlagensicherungssysteme einzahlen

– ein Vielfaches des heutigen Betrages. Mit diesem Richtlinienvorschlag plant die Europäische Kommission einen Richtungswechsel hin zu einer Ex-ante-Finanzierung der Einlagensicherung. Die Bausparkassen sind von diesem Reformvorschlag gleich doppelt betroffen:

- Erstens dürfen Bausparkassen im Gegensatz zu Universalbanken nur das Bauspargeschäft betreiben; Wertpapierdienstleistungen, Kreditkartengeschäft, Zahlungsverkehr oder die allgemeine Kreditvergabe sind ihnen durch die nationalen Bausparkassengesetze untersagt. Diese Geschäftsfeldbeschränkung wird allerdings im Richtlinienvorschlag und bei der Anforderung an alle Kreditinstitute, innerhalb einer gewissen Risikogewichtung Beiträge an das Einlagensicherungssystem zu zahlen, nicht berücksichtigt. Dabei haben Universalbanken und Bausparkassen bei weitem nicht dasselbe Risiko für die Sicherheit der Einlagen. In sechs EU-Mitgliedsstaaten sehen nationale Bausparkassengesetze zum Beispiel spezielle Vorschriften für die Steuerung des Kollektivs, die Besicherung der Darlehen und die Zuführung zum sogenannten Fonds zu bauspartechischen Absicherung vor, die die Bauspargemeinschaft schützen.

- Zweitens können die Bausparkassen die gestiegenen Kosten für die Einlagensicherung, anders als die Universalbanken, nicht einfach an den Kunden weiterreichen. Denn die Bauspartarife und damit die Zinskonditionen sind von der nationalen Bankaufsicht auf ihre Tragfähigkeit hin geprüft und anschließend genehmigt worden. Die Bausparkassen müssen sich an diese Tarife und Bedingungen halten. Damit droht eine überproportionale Belastung.

Das besondere risikoarme Geschäftsmodell der Bausparkassen muss daher bei der Reform der Einlagensicherungsrichtlinie berücksichtigt werden. Eine Harmonisierung darf kein Selbstzweck sein und die Vielfalt funktionierender Systeme, die sich in der Finanzkrise bewährt haben, nicht zerstören.

Verantwortungsvolle Kreditvergabe

Eine Chance könnte sich für die Bausparkassen bei einer Weiterentwicklung des Binnenmarktes ergeben, würde die Europäische Kommission dieses Ziel der Europäischen Union ernsthaft verfolgen. In einem integrierten Markt ohne Marktzutrittsbeschränkungen und national gestalteten Barrieren könnten die Bausparkassen einen noch größeren Beitrag zu stabilen Wohnungsbaufinanzierungen leisten. Leider hat die Europäische Kommission die Schaffung eines europäischen Binnenmarktes insbesondere im Bereich der Wohnraumfinanzierung zurückgestellt. Der noch interne Richtlinienentwurf zur Regulierung des Hypothekarkredits sieht zwar zahlreiche Mindestvorschriften vor, über die die Mitgliedstaaten hinaus Regeln setzen und aufrechterhalten können. Er beschäftigt sich aber nicht mit den wirklichen Hindernissen bei der grenzüberschreitenden Kreditvergabe.

Stattdessen sollen unter dem Stichwort der verantwortungsvollen Kreditvergabe und Kreditaufnahme europäische Mindeststandards für die Werbung, die vorvertraglichen Informationspflichten, den Umfang der Beratung und der Erläuterungspflichten, die Kreditwürdigkeitsprüfung, den effektiven Jahreszins aber auch für Kreditvermittler geschaffen werden. Die Notwendigkeit einer Regulierung des Hypothekarkredits auf europäischer Ebene wird damit begründet, dass die Finanzkrise gezeigt habe, wie wichtig solche Mindeststandards seien. Dabei unterlässt es die Kommission jedoch, hier genauer zu differenzieren, obwohl es im Rahmen der Liberalisierung der Kreditvergabestandards nur in einigen wenigen EU-Mitgliedstaaten Mängel gegeben hat,

Der Autor

Mag. Herbert Pfeiffer

Präsident, Europäische Bausparkassenvereinigung, Brüssel, und Mitglied des Vorstands, Prvá Stavebná Sporiteľ'na, a.s., Bratislava



insbesondere in Großbritannien und Irland.

In diesem Zusammenhang ist daran zu erinnern, dass die Europäische Kommission selbst die Liberalisierung des europäischen Hypothekenmarktes nach angelsächsischem Vorbild über Jahre hinweg propagiert hat. Eine eigens zu diesem Zweck in Auftrag gegebene Studie bei einer britischen Unternehmensberatung bezifferte den Mehrwert der Integration der Hypothekarkredite für die Wirtschaft der EU auf fast 95 Milliarden Euro in zehn Jahren. Die Grundannahme für diese Wachstumszahl war jedoch die Übertragung des angelsächsischen Hypothekarkreditmodells auf die gesamte EU – mit Einführung eines Subprime-Segments und Beleihungswerten über 100 Prozent, um mit den Krediten auch noch Konsumgüter kaufen zu können.

Die Bausparkassen hatten frühzeitig vor solchen Plänen gewarnt. Sie wurden dafür auch in dieser Zeitschrift eher belächelt. Auch die Europäische Kommission hat ihre Lehren aus der Krise gezogen. Dabei wird jedoch einfach die frühere Rechtfertigung zur Regulierung ersetzt: nämlich die einer anzustrebenden Liberalisierung durch die einer angemessenen Reaktion auf die Finanzmarktkrise. Der Inhalt der Regulierungsvorschläge ist weitgehend der Gleiche geblieben; es wurde quasi nur die Verpackung geändert.

Mehr Gefahren statt Chancen

Wenn es die Europäische Kommission hinsichtlich der Prävention von Finanzkrisen auf dem Markt der Wohnungsbaufinanzierung ernst meinen würde, würde sie statt teilweise überflüssiger Mindeststandards Verbraucherschützende Vorschriften für Fremdwährungskredite vorschlagen, schärfere Vorschriften für die Verbriefung von Krediten vorlegen und strenge Standards für nicht einlagenbasierte Institute als Kreditgeber insbesondere im Subprime-Segment definieren.

Für die Bausparkassen eröffnen sich durch die Regulierungsvorhaben der EU-Kommission eher Gefahren als Chancen. Bleibt zu hoffen, dass sich das Europäische Parlament und die nationalen Gesetzgeber dem entgegenstellen. Die Solidität eigenkapitalbasierter Baufinanzierungssysteme mit eingebauten Risikopuffern und strengen gesetzlichen Auflagen darf in Brüssel nicht zur Disposition stehen.