

Umfrage

Anliegen für die Arbeit des Europäischen Parlaments und der Kommission

Die EU-Politik gewinnt für die Immobilienwirtschaft zunehmend an Bedeutung. Die Auswirkungen einzelner EU-Entscheidungen bekommt die Branche in verschiedenen Bereichen bereits deutlich zu spüren. Folglich werden viele Forderungen laut: Das beginnt bei der Bitte um koordinierte Stadtentwicklung und weniger Sanierungsdruck, mehr Wirtschaftlichkeit und dem Bedürfnis als bedeutender Wachstumsmotor wahrgenommen zu werden. Hinzu kommt der Wunsch nach klar definierten Regulierungen mit Augenmaß, Markttransparenz und dem Schutz langfristiger Finanzierungen. Vor allem gilt es laut den Autoren, das Vertrauen von Investoren und Verbrauchern zu stärken und etablierte Produkte zur Wohnungsbaufinanzierung weiterhin dezentral gestalten zu können. Alles in allem bleibt es ein Balanceakt zwischen einem einigen, starken Europa und föderaler Selbstbestimmung. (Red.)

Koordinierte Stadtentwicklungspolitik und mehr Wirtschaftlichkeit



Axel Gedaschko,
Präsident GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin

Im Vergleich zum Bundestagswahlkampf 2013 hat das Thema Wohnungsbau bei der diesjährigen Europawahl in den Wahlprogrammen der Parteien nur eine untergeordnete Rolle gespielt. Denn anders als beispielsweise die Wettbewerbspolitik gehört die Wohnungspolitik nicht direkt zum Kompetenzbereich der EU. Diese Tatsache darf jedoch über eines nicht hinwegtäuschen: Die Europäische Kommission, das Parlament und der Rat haben in den vergangenen Jahren insbesondere im Bereich der europäischen Energiepolitik, aber auch im Bezug auf die Strukturpolitik und Stadtentwicklung große Bedeutung für die Wohnungswirtschaft in Deutschland gewonnen. Viele Entscheidungen auf europäischer Ebene – wie die Energieeffizienzrichtlinie für Gebäude – wirken direkt in die wohnungswirtschaftliche Praxis der Unternehmen ein. Es war, ist und bleibt daher ein Kernanliegen des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, sich auf europäischer Ebene für stabile politische Rahmenbedingungen zugunsten des gut funktionierenden deutschen Wohnungsmarktes einzusetzen.

Im europäischen Vergleich zeichnet sich das deutsche Wohnungswesen insbesondere durch zwei Besonderheiten aus: Die

Wohnraumversorgung im Rahmen der Daseinsvorsorge der Kommune wird von den kommunalen Wohnungsunternehmen in sozial sensibler und wirtschaftlich effizienter Form wahrgenommen. Zudem verfügt Deutschland über ein wirtschaftlich orientiertes Genossenschaftswesen. Die 2 000 im GdW organisierten Wohnungsbaugenossenschaften haben sich in der aktuellen Wirtschaftskrise als stabilisierender Faktor erweisen. Sie sind aufgrund des Förderauftrages der Mitglieder und aufgrund ihres nachhaltigen Geschäftsmodells, das sich nicht an kurzfristigen Renditeerwartungen orientiert, weniger anfällig. Trotz ihres Auftrages zur Förderung der Mitglieder sind Genossenschaften aber Wirtschaftsunternehmen und nicht Teil der Sozialwirtschaft. Der GdW setzt sich dafür ein, dass die Potenziale der Wohnungsunternehmen und -genossenschaften durch die nationale wie auch die europäische Politik und Gesetzgebung als tragende Säule einer funktionierenden nachhaltigen Wirtschafts- und Gesellschaftsordnung noch stärker herausgestellt, gefördert und weiterentwickelt werden. Für die aktuelle europäische Legislaturperiode haben hier insbesondere die Bereiche der europäischen Energiepolitik sowie der Struktur- und Stadtentwicklungspolitik große Bedeutung für die Wohnungswirtschaft.

Wir brauchen – auch auf europäischer Ebene – eine koordinierte Stadtentwicklungspolitik. Denn nahezu alle Mitgliedstaaten sind – unter der Voraussetzung haushaltspolitischer Restriktionen – vom ökonomischen Strukturwandel sowie vom demografischen Wandel betroffen. Der GdW setzt sich daher für eine Verknüpfung von EFRE (Europäischer Fonds für

regionale Entwicklung) und ESF (Europäischer Sozialfonds) ein, die eine integrierte Entwicklung in den Städten gerade im Hinblick auf den demografischen Wandel befördern kann.

Einiges erreicht hat der GdW bereits durch Änderungsanträge bei der Verhandlung der Strukturfonds im Europäischen Parlament, um diese für die Wohnungswirtschaft stärker nutzbar zu machen: So besteht in der neuen EU-Förderperiode 2014 bis 2020 zum ersten Mal die Möglichkeit, in soziale Infrastrukturen zu investieren, sofern der Wohnungsbestand in einer Region beziehungsweise einem Gebiet saniert werden soll. Der GdW begrüßt die Fortführung der bisher erfolgreichen Kohäsionspolitik: Dafür sieht der mehrjährige Finanzrahmen der EU 325 Milliarden Euro von 2014 bis 2020 vor, davon 17,14 Milliarden Euro für Deutschland. Fördermittel für die Bereiche Energie und Klimawandel, soziale Infrastrukturen und städtische Entwicklung stehen auch der Wohnungswirtschaft zur Verfügung.

Energie- und Klimapolitik

Immer höhere energetische Maßstäbe auf EU-Ebene, die letztlich nur von Deutschland als einem Vorreiter im Bereich Energie- und Klimapolitik eingehalten werden, sind aus Sicht der Wohnungswirtschaft alles andere als ein zukunftsfähiges Modell. Der GdW spricht sich daher bei energetischen Vorgaben dringend dafür aus, das Wirtschaftlichkeitsgebot zu berücksichtigen. Dazu zählt ein klares ordnungspolitisches Umfeld, das Verlässlichkeit und

Planungssicherheit mit einem realistischen Zeitplan bietet. Ungeeignete Instrumente sind hingegen Sanierungspflichtigen, verpflichtende Sanierungsraten oder Pflichtanteile zum Einsatz erneuerbarer Energien. Aktuell fordert die Europäische Kommission eine Reduktion der Treibhausgasemissionen von vierzig Prozent unter den Stand von 1990 und mindestens ein Anteil von 27 Prozent erneuerbarer Energiequellen. Dabei setzt sich der GdW dafür ein, dass für die Umweltziele verlässlich Bezug auf das Basisjahr 1990 genommen wird. Jede Verschiebung von Basisjahren entwertet bereits getätigte Investitionen. Dies darf nicht passieren.

Eine weitere Kernforderung der Wohnungswirtschaft ist die Gleichbehandlung von Strom-Eigenerzeugung und Mieterbeziehungsweise Quartierstrom sowie gesetzliche Regelungen, um die dezentrale Energieerzeugung in wirtschaftlicher Weise zu ermöglichen. Stromerzeugung im kleinsten Umfang muss so weit gehen, dass ein Vermieter seine Gebäude mit Allgemiestrom und seine Mieter mit Haushaltsstrom versorgen kann. Eine aktuelle Entschließung des Europäischen Parlamentes unterstützt die Argumentati-

on der Wohnungswirtschaft für eine dezentrale Energieerzeugung als Baustein des Energiesystems. Künftig könnten neben der reinen Betrachtung der Energieeffizienz von Gebäuden auch die Verwendung ökologisch sinnvoller Baumaterialien, der Wasserverbrauch oder zum Beispiel die Abfallentsorgung mittels Zertifikaten entsprechend einer Lifecycle-Betrachtung berücksichtigt werden. Dabei soll auch die Ökobilanz der Baumaterialien – vom Abbau bis zur Entsorgung – einbezogen werden. Zentral ist es aus Sicht der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Zertifizierung für Gebäude auf freiwilliger Basis zu belassen, statt umweltpolitischen Aktionismus zu betreiben. Technikoffenheit und die Innovationskraft des freien Marktes müssen erhalten bleiben.

Zudem legt die Ökodesign-Richtlinie EU-weite Mindeststandards energieverbrauchsrelevanter Produkte fest und soll die ineffizientesten und leistungsschwächsten Produkte aus dem Markt drängen. Den Wunsch nach mehr Transparenz und Information teilt die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Für die Instandsetzung benötigte

Produkte dürfen aber nicht durch Ökodesign-Anforderungen am Inverkehrbringen gehindert werden, wenn der Einbau effizienterer Produkte zum Umbau eines Systems oder zu erheblichen Nebenarbeiten führt.

Last but not least: Mit ihrer „Richtlinie zur Energieeffizienz“ fordert die EU die Einführung von Zählern, sogenannten „Smart Metern“, die den tatsächlichen Verbrauch und die tatsächliche Nutzungszeit feststellen, soweit dies technisch machbar, finanziell vertretbar und im Vergleich zu den potenziellen Energieeinsparungen angemessen ist. Der GdW setzt sich dafür ein, dass für Verbraucher – das heißt vor allem für die Eigentümer von kleineren Wohngebäuden und Mieter – eine sachgerechte, technikoffene und neutrale Energieberatung sichergestellt werden muss. Zu begrüßen ist das bisherige Vorgehen der EU-Kommission, anhand von Kosten-Nutzen-Analysen die Einführung von Zählern nicht verpflichtend vorzuschreiben. In diesem Zusammenhang muss auch das Thema Datenschutz bei Systemen, die innerhalb eines intelligenten Kommunikationssystems arbeiten, berücksichtigt werden.

Immobilien als langfristiges Investitionsgut klassifizieren



Dr. Andreas Mattner,
Präsident, Zentraler
Immobilien Ausschuss
(ZIA), Berlin

Europa hat gewählt – manch einer sogar mehrfach. Welche Kommissare die Mitgliedstaaten ins Rennen schicken, ist im Moment vielfach unklar. Doch wer auch immer am Ende verantwortlich sein wird: Die EU muss in den kommenden Jahren zentrale inhaltliche Fragen vorantreiben.

Als Dachverband der Immobilienbranche appellieren wir, dabei mit Umsicht und Weitsicht vorzugehen und zu demonstrieren, dass der Ruf der EU als Bürokratie- und Regulierungsmonster verbessert werden kann. Ob bei der Finanzmarktregulierung oder der Energieeffizienz – die Grundgedanken der Rechtssicherheit und der Wirtschaftlichkeit müssen stets

berücksichtigt werden. Die Immobilienbranche ist seit Jahren ein Wachstumsmotor für Europa. Laut Eurostat hat sie 2011 etwa zehn Prozent zum europäischen BIP beigetragen. Unser Sektor ist ein Schlüssel für Wachstum und Beschäftigung. Immobilien haben zudem Bedeutung für die Altersvorsorge und als Inflationsschutz und dienen als Sicherheit nicht nur für Immobilienfinanzierungen. Insbesondere in Zeiten mit einem Leitzins von nur noch 0,15 Prozent und sogar einem „Negativzins“ auf Einlagen bei der EZB wächst die Bedeutung von Immobilien immer weiter.

Diese große volkswirtschaftliche Bedeutung spiegelt sich in der europäischen Politik leider kaum wider. Ziel des ZIA ist daher eine stärkere Wahrnehmung der Interessen der Immobilienwirtschaft, die als langfristig orientierte Branche besonders auf verlässliche regulatorische Rahmenbedingungen angewiesen ist.

Immobilien sind sowohl für institutionelle Investoren als auch für private Anleger ein zentrales Anlagefeld. Der Zugang zu Fremdkapital ist hier ent-

scheidend. Neben Banken als wichtigsten Anbietern von Immobilienkrediten werden auch alternative Finanzierungsmodelle immer wichtiger. Den Vorschlag der Europäischen Kommission zur Einführung eines europäischen langfristigen Investmentfonds (European Long-Term Investment Fund „ELTIF“) begrüßen wir deshalb, auch wenn es noch einiges zu verbessern gilt. Wir hoffen, dass die neue Kommission daran anknüpfen wird. Der ZIA setzt sich dafür ein, Immobilien als langfristiges Investitionsgut zu klassifizieren.

Finanzmarktregulierung und mehr Rechtssicherheit

Im Bereich der Finanzmarktregulierung sind EU-Kommission und EU-Parlament aufgefordert, begangene Fehler zu beheben und abgestimmte Konzepte vorzulegen. Dazu gehört, dass bei Regulierungen die Definitionen und Anwendungsbereiche frühzeitig feststehen, um Rechtsunsicherheit und divergierende Auslegungen zu vermeiden.

Versäumnisse wie bei der Richtlinie über die Verwalter alternativer Investmentfonds (AIFM-Richtlinie) dürfen sich nicht wiederholen. Damals war von Anfang an unklar, ob Immobilien(aktien)gesellschaften oder REITs als alternative Investmentfonds gelten. Weiterhin wurde erst wenige Wochen vor Ablauf der Umsetzungsfrist auf europäischer Ebene festgesetzt, wie die Abgrenzung zwischen Offenen und Geschlossenen Fonds im Sinne der Richtlinie erfolgen soll. Für die betroffenen Branchen ist diese rechtliche Unsicherheit untragbar und wirkt sich auch deshalb weitgehend aus, da in anderen Richtlinien und Verordnungen auf die AIFM-Richtlinie verwiesen wird, zum Beispiel im Rahmen der OTC-Derivateverordnung (EMIR).

Mehr Markttransparenz auf dem Immobilienmarkt

Als Immobilienwirtschaft appellieren wir an die europäischen Institutionen, noch bestehende offene Fragen bei der AIFM-Richtlinie zeitnah und in enger Abstimmung mit den betroffenen Branchen zu klären. Spätestens der angekündigte AIFM-Review ist dafür zu nutzen. Zudem sollten keine neuen Vorschläge zur Finanzmarktregulierung formuliert werden, ohne klare und praxisorientierte Kriterien zur Abgrenzung der Instrumente und Märkte festzulegen. Außerdem sollte eine sachgerechte Trennung zwischen Finanz- und Immobilienbranche erfolgen, bei der die unterschiedlichen Risikoprofile angemessen berücksichtigt werden.

Klare Vorgaben sind auch unabdingbar, um die Markttransparenz, die in vielen

Mitgliedsstaaten zu wünschen übrig lässt, zu erhöhen und damit einen Markt erst durchschaubar und attraktiv zu machen. Die für die Immobilienbranche bestehenden Lücken bei der statistischen Erfassung ihrer Wirtschaftsaktivitäten will der ZIA zunächst auf nationaler Ebene schließen und hat dafür neben Verbesserungsvorschlägen für die amtliche Statistik eine eigene öffentlich zugängliche Transaktionsdatenbank eingerichtet.

Doch auch auf europäischer Ebene kann mehr für die Markttransparenz getan werden. Wir begrüßen, dass Eurostat das Thema der Preisindizes für selbst genutztes Wohneigentum in den Fokus nimmt. Auch die Kommissionsverordnung zur Festlegung von Durchführungsbestimmungen im Hinblick auf die Schaffung von Preisindizes für selbst genutztes Wohneigentum vom Februar 2013 ist richtig.

Für uns ist zentral, dass diese Regeln auf andere Immobilienkategorien ausgeweitet werden. Insbesondere auf den gewerblichen Immobilienmärkten bestehen große Lücken in der Datenerfassung. Bereits eine europäische Übersicht der verschiedenen Standards und eine bessere Vergleichbarkeit der Preisindizes wären hilfreich für Unternehmen, die Immobilien in unterschiedlichen Ländern bewirtschaften. Der ZIA setzt sich deshalb für eine einheitliche Datengrundlage für die Messung der Immobilienpreise sowohl für Wohn- als auch Gewerbeimmobilien ein und fordert zudem eine verbesserte Datengrundlage zum energetischen Zustand der Immobilien.

Die Energiewende ist für ganz Europa ein zentrales Thema. Die Ziele sind ehrgeizig

und nur erreichbar, wenn der Energieverbrauch massiv gesenkt wird. Klar ist auch, dass auf den Gebäudesektor ein erheblicher Teil des Primärenergiebedarfs und der CO₂-Emissionen entfällt. Die Immobilienbranche ist deshalb ein Schlüssel für die Energiewende.

Allerdings stößt man bei der Sanierung von Bestandsgebäuden schlicht an technisch-physikalische und manchmal auch denkmalschutzrechtliche Grenzen. Mit dem geltenden, ordnungsrechtlichen Anforderungsniveau ist die Grenze der Wirtschaftlichkeit für energetische Sanierungsmaßnahmen erreicht, von weiteren Verschärfungen sollte abgesehen und stattdessen verstärkt auf Anreize gesetzt werden.

Der ZIA votiert für einen breiten Instrumentenmix, der Förderung gegenüber ordnungsrechtlichem Zwang betont: Eine auf freiwilliger und marktorientierter Basis verbesserte Energieeffizienz die einzig mögliche Methode zur Energieeinsparung. Alles andere würde zur Verunsicherung von Investoren und Eigentümern führen und wäre somit ein starkes Investitionshemmnis. Staatliche Programme müssen auf ausreichend hohem finanziellem Niveau verstetigt werden. Darüber hinaus sind steuerliche Anreize sinnvoll. Dabei müssen auch Gewerbeimmobilien stärker als bislang im Förderinstrumentarium Berücksichtigung finden.

Als ordnungsrechtlicher Verband wünscht der ZIA den neuen EU-Kommissaren und -Parlamentariern klugen Kopf und ruhige Hand bei der Bewältigung der zahlreichen Aufgaben und steht als konstruktive Ansprechpartner gerne zur Verfügung.

Kredite ausgestalten und Pfandbriefe langfristig schützen



Jens Tolckmitt,
Hauptgeschäftsführer,
Verband deutscher
Pfandbriefbanken (vdp)
e. V., Berlin

Die Europawahl Ende Mai dieses Jahres war der Auftakt für einen komplexen politischen Abstimmungsprozess, an dessen Ende nicht allein die Abgeordneten des Europäischen Parlaments neu

gewählt werden müssen. Auch Mehrheiten für die EU-Kommission samt Kommissaren und Vorsitz müssen gefunden und die EU-Ratspräsidentschaft neu bestimmt werden. Die neuen Mandatsträger sollen ihre Tätigkeit im November aufnehmen. Für die Pfandbriefbanken sind im Dialog mit dem neuen Parlament und der noch zu benennenden Kommission vor allem die folgenden drei Themenbereiche von entscheidender Bedeutung:

- der Stärkung der Rolle des Hypothekarkredits im Binnenmarkt,

- die Harmonisierung gedeckter Schuldverschreibungen in der EU,

- die Sicherung der Langfristfinanzierung.

Erfreulich ist, dass die Vorzugsgewichtung des Hypothekarkredits in der Eigenmittelverordnung (CRR) verankert wurde. Ebenfalls erfreulich ist, dass das System der Vorfälligkeitsentschädigung – ein zentrales Element der deutschen Langfristkultur – von der Kommission nicht infrage gestellt wird. Es sind aber noch zahlreiche Themen auf der Agenda.

Seine privilegierte aufsichtsrechtliche Behandlung ist aus Sicht der Pfandbriefbanken einer der Grundpfeiler der effizienten und kostengünstigen Versorgung mit Immobilienfinanzierungen in Europa. Das Risikogewicht von 35 Prozent für Wohnimmobilien und die 50-prozentige Anrechnung von Gewerbeimmobilien auf das Eigenkapital im Kreditrisikostandardansatz bilden das äußerst niedrige Risikoprofil des Realkredits in angemessener Weise ab. Der Erhalt der Privilegierung von Immobiliendarlehen im Großkreditregime und die sich abzeichnende Diskussion über die Grundschuld als vollstreckbares Sicherungsmittel gehören zu den Dossiers, die von den Pfandbriefbanken in diesem Zusammenhang weiter aufmerksam begleitet werden.

Immobilienkredite werden auch in den europäischen Großkreditregelungen seit jeher privilegiert. Bei der Überarbeitung der Großkreditregelungen im Rahmen der CRR konnte die Kreditwirtschaft eindrücklich nachweisen, dass diese Privilegierung gerechtfertigt ist. Im Ergebnis können Wohn- und Gewerbeimmobilien bis zu 60 Prozent des Beleihungs- beziehungsweise 50 Prozent des Marktwerts anrechnungsmindernd berücksichtigt werden. Auch wenn diese Regelung aktuell nicht auf dem Prüfstand steht, ist nicht auszuschließen, dass die Kommission die vor kurzem veröffentlichten Baseler Großkreditregelungen zum Anlass nimmt, die Privilegierung von Immobilien im Großkreditregime erneut zu diskutieren.

Die Diskussion über die Restschuldbefreiung und darüber, die Vollstreckung der Banken in die Grundschuld zu verhindern, wurde durch einen vergleichenden Bericht über Hypothekenvollstreckung und Überschuldung von Privathaushalten in Europa angestoßen, den die Kommission beauftragt hatte. Mit der darin vorgeschlagenen Lösung, der sogenannten „datio in solutum“ – also der Leistung an Erfüllung statt – sollen Schuldner-Eigentümer dem Hypothekarkreditgeber die belastete Immobilie mit schuldbefreiender Wirkung andienen können. Es käme also zu einer „Rückgabe“ der Immobilie an die finanzierende Bank und einer Restschuldbefreiung. Die Pfandbriefbanken wenden sich entschieden gegen solche Vorstellungen. Sie sind der Ansicht, dass die „datio in solutum“ eine Fülle weiterer Fragen aufwerfen und die Kreditvergabe in unzulässiger Weise belasten würde.

Die Überprüfung und langfristige Sicherung der Privilegierung gedeckter

Schuldverschreibungen in Europa durch die neue Kommission gehört aus Sicht der Pfandbriefbanken zu den wichtigsten aktuellen Dossiers.

Ob Basel III, Solvency II oder die Krisenmanagement-Richtlinie: In all diesen Regelwerken wird der Pfandbrief privilegiert. Die erwiesene Stabilität des Produkts in der Krise hat nicht wenige Begehrlichkeiten geweckt, die bewährte Struktur auch für andere Zwecke nutzbar zu machen, etwa durch Schaffung vergleichbarer Produkte zur Finanzierung anderer Kreditarten wie zum Beispiel Mittelstandsfinanzierungen. Die EU-Kommission hat zudem jüngst ein Projekt angestoßen, das mittel- bis langfristig auf eine europaweite Harmonisierung von Covered Bonds hinauslaufen soll und wesentliche Produktmerkmale vereinheitlichen könnte. Die traditionellen Pfandbrief-Emittenten sehen das mit gemischten Gefühlen, birgt es doch die Gefahr der potenziellen Verwässerung ihres Qualitätsprodukts.

Schutz vor Verwässerungen

Um das hohe Sicherheitsprofil des Instruments zu erhalten und damit die privilegierte aufsichtsrechtliche Behandlung von Covered Bonds/Pfandbriefen im EU Aufsichtsrecht langfristig zu sichern (OGAW, CRR, Solvency II) ist es wichtig, traditionelle gedeckte Schuldverschreibungen gegen alle Verwässerungstendenzen abzuschirmen. Eine maßgeschneiderte, prinzipienbasierte Mindestharmonisierung bestimmter Merkmale europäischer Covered Bonds könnte gleichwohl dazu beitragen, die Wettbewerbsfähigkeit der Assetklasse zu verbessern beziehungsweise Covered Bonds als krisenresistentes Refinanzierungsinstrument der Banken weiter zu stärken.

Es gibt durchaus Gestaltungselemente, die europaweit harmonisiert werden können und deren Harmonisierung Investoren und anderen Stakeholdern echten Mehrwert liefern würde. Zu denken ist dabei an Strukturmerkmale wie einheitliche Transparenzvorschriften, eine einheitliche Definition der pfandbrieffähigen Vermögenswerte, ein einheitliches Verständnis darüber, welche Elemente die besondere Aufsicht über das Produkt auszeichnen sollte, und schließlich gemeinsame Standards, wie ein wirksamer Schutz der Investoren im Falle der Insolvenz des Emittenten sichergestellt werden kann. All das kann der Stärkung des Produkts und seiner Abgrenzung gegen-

über ähnlichen Instrumenten geringerer Qualität dienen – vorausgesetzt allerdings, die Harmonisierung erfolgt auf hohem Niveau und erlaubt jedem Land, darüber hinaus weiter am eigenen Produkt zu feilen. Die Pfandbriefbanken begleiten diesen Prozess mit eigenen Vorschlägen.

Asset Encumbrance angemessen adressieren

Bei der Debatte über die Einbeziehung von Wertpapiergläubigern in die Restrukturierung von Kreditinstituten („bail-in“) im Rahmen der Krisenmanagement-Richtlinie hat sich die Tragweite des Themas Aktivbelastung oder „Asset Encumbrance“ gezeigt. Die EU-weit einheitliche Deckelung der Emission von Covered Bonds zur Eindämmung der Asset Encumbrance lehnen die Pfandbriefbanken ab. Sie ist nicht sachgerecht, denn Asset Encumbrance wird nicht allein durch gedeckte Schuldverschreibungen bewirkt, sondern hat ihre Ursachen ebenso in Geschäften mit der Europäischen Zentralbank oder der Besicherung von Derivatekontrakten. Starre Grenzen für Covered Bonds wären deshalb keine Lösung – und zudem aus systemischer Sicht höchst problematisch, weil dann ihre stabilisierende Rolle in Krisenzeiten gefährdet würde. Deshalb begrüßen die Pfandbriefbanken die Entscheidung, zunächst auf Transparenz und die Überwachung durch die Bankaufsicht im Rahmen der Säule II zu setzen. So erhalten Aufseher und Anleger ein Gesamtbild der Aktivbelastung und können situativ angemessene Rückschlüsse ziehen.

Pfandbriefbanken sind klassische Langfristfinanzierer, die als Scharnier zwischen Realwirtschaft und Kapitalmarkt fungieren. Sie haben deshalb auch ein besonderes Interesse an den Initiativen der EU-Kommission in diesem Bereich. Die Langfristfinanzierung wird von der EU-Kommission als wichtiger Pfeiler für die Stabilität der europäischen Finanzmärkte gesehen. Zwar sind Covered Bonds in den Überlegungen der Kommission zur Langfristfinanzierung berücksichtigt. Es verwundert aber, dass die Kreditwirtschaft ansonsten nur eine ungeordnete Rolle spielt. Deren traditionelle Schlüsselfunktion in der Langfristfinanzierung zu erläutern und auch für die Zukunft zu sichern ist ein zentrales Anliegen der Pfandbriefbanken. Auch deshalb weil es gilt, ein regulatorisch induziertes Abwandern des Geschäfts in den nicht-regulierten Schattensektor zu verhindern.

Regulierung mit Augenmaß



Mag. Herbert Pfeiffer
Präsident, Europäische
Bausparkassenvereini-
gung, Brüssel

Die EU-Kommission hat bisher als Reaktion auf die Finanzkrise über 40 Regulierungsvorhaben auf den Weg gebracht. Diese müssen vielfach noch auf nationaler Ebene umgesetzt werden. Für die Kreditinstitute bedeutet dies einen hohen organisatorischen und finanziellen Aufwand. Dieser betrifft auch risikoarme und spezialgesetzlich geregelte Geschäftsmodelle, die in der Finanzkrise stabilisierend gewirkt haben. Sie laufen Gefahr, an ihre Belastungsgrenze zu stoßen.

Bevor neue Maßnahmen ergriffen werden, sollten deshalb die bestehenden Maßnahmen nach den ersten Erfahrungen damit zunächst einer Überprüfung unterzogen werden. Dabei ist auch darauf zu achten, dass die EU den Rahmen für die Finanzmärkte möglichst im Gleichklang mit den anderen Wirtschaftszentren der Welt fortentwickelt, um Wettbewerbsverzerrungen zulasten europäischer Kreditinstitute zu verhindern.

Vorrang der Subsidiarität

Grundsätzlich sollte nur das europaweit geregelt werden, was unabdingbar ist, um den Binnenmarkt und das dafür notwendige Vertrauen von Investoren und Verbrauchern zu stärken. In der Vergangenheit wurde aber eine einheitliche europäische Antwort oftmals auf das bloße Fehlverhalten einiger Akteure auf nationalen Märkten gegeben.

Die Regulierung des Hypothekarkredits beispielsweise war eine Reaktion auf geplatzte Immobilienblasen in wenigen Staaten, die länderspezifische Ursachen hatten: etwa extrem hohe Beleihungsausläufe, unzureichende Bonitätsprüfungen, eine Dominanz variabler Zinsvereinbarungen und das Werben für

wechselkursrisikobehaftete Fremdwährungskredite mit all den sozialen Verwerfungen, die damit verbunden waren. Die europäischen Bausparkassen würden es begrüßen, wenn solche Probleme in erster Linie dort gelöst werden, wo sie entstanden sind. Nur dies wird der europäischen Grundidee gerecht: „Einheit in Vielfalt“.

Risikoadjustierte Maßnahmen

Dort, wo europaweite Regulierungen unvermeidlich sind, gilt es, sie verursachungsgerecht und risikoadjustiert auszugestalten. Die Mischung aus großen Universalbanken, kleinen und mittleren, oftmals regional agierenden Privat- und Genossenschaftsbanken und spezialgesetzlich geregelten, risikoarmen Geschäftsmodellen, wie das der Bausparkassen als Wohnungsbaufinanzierer in vielen EU-Mitgliedstaaten, hat sich insgesamt bewährt.

Leider ist die EU-Kommission in der Vergangenheit bei ihren Regulierungsplänen allein vom Universalbankenmodell ausgegangen und hatte die Vielfalt der europäischen Institutslandschaft nur unzureichend berücksichtigt. Initiativen aus dem Europäischen Parlament ist eine Korrektur dieses Grundansatzes zu verdanken.

Die europäischen Bausparkassen ermuntern die neu gewählten Europaabgeordneten, auch künftig für eine ausreichende Differenzierung zwischen risikoreichen und risikoarmen Geschäftsmodellen zu sorgen. Aktuell gilt dies insbesondere bei der Beitragskalkulation zwecks Finanzierung der Einlagensicherung und der Sanierung und Abwicklung von Kreditinstituten.

Bewahrung der Vielfalt des Angebots

Als Kapitalgeber für Investitionen spielen Kreditinstitute eine wichtige Rolle. Das Bausparen als besondere Form der Wohneigentumsfinanzierung erhöht für den Kunden die Produktauswahl. Es ist ein Instrument, das mit üblichen Hypothekendarlehen gut kombiniert werden

kann. Ein zweckgerichteter Eigenkapitalaufbau und Zinssicherheit bei der Kreditaufnahme sind Garant für eine solide Umsetzung des Investitionsvorhabens.

Die EU-Kommission hat die hohe Bedeutung von Sparprodukten für die Finanz- und Volkswirtschaft mit ihrem Grünbuch „Langfristige Finanzierung der europäischen Wirtschaft“ zu Recht unterstrichen. Allerdings darf die EU nicht selbst durch ein eigenes Sparprodukt einseitig in den Markt eingreifen und so den Wettbewerb verzerren. Sie sollte vielmehr die Grundlage dafür schaffen, dass die Vielfalt der nationalen Sparprodukte auch grenzüberschreitend angeboten und nachgefragt werden kann.

Nach über 20 Jahren Binnenmarkt ist es leider immer noch unmöglich, Finanzdienstleistungen ohne Anpassung an die 28 Rechtsordnungen anzubieten. Hier bietet sich als Alternative die Wahl des Verbrauchers zwischen dem nationalen Recht und einem optionalen europäischen Recht an. Diese wählbare Rechtsordnung (quasi als „29. Regime“ neben den 28 nationalen Rechtsordnungen der EU) könnte mit hohen adäquaten Verbraucherschutzstandards ausgestattet werden.

Spar- und Stabilitätskultur bewahren

Als unmittelbare Reaktion auf die Finanzkrise hat die Europäische Zentralbank ihre Geldpolitik massiv gelockert und damit den Weg für extrem niedrige Zinsen frei gemacht. Die hochdefizitären europäischen Länder wurden so beim Schuldendienst wesentlich entlastet.

Mittlerweile werden aber die schädlichen Nebenwirkungen der fortgesetzten Niedrigzinspolitik immer sichtbarer: Leidtragende sind vor allem die Sparer, die ihr Geld gerade auch mit Blick auf ihre Altersvorsorge sicher anlegen wollen. Sie müssen sich oft mit einer Verzinsung unterhalb der Inflationsrate zufriedengeben. Dauert diese Politik noch länger an, werden die Menschen das Vertrauen in die Früchte der eigenen Sparleistung verlieren.

Wenn sich die Menschen aber das Sparen sparen, wird es für die EU-Staaten richtig teuer. Das kann sich Europa nicht leisten. Die Sparkultur ist – wie bereits festgestellt – Voraussetzung für

nachhaltige Finanzierungen und damit eine Stabilitätskultur.

Das Europäische Parlament ist aufgerufen, ihrerseits die Europäische Zen-

tralbank immer wieder an ihren Kernauftrag und die Einhaltung des EU-Vertrags zu erinnern, damit diese jetzt zügig diesen Nebenwirkungen entgegensteuert.

Baufinanzierungsstabilität in Europa stärken



Dr. Hartwig Hamm
Verbandsdirektor und Leiter der LBS-Bundesgeschäftsstelle, Berlin sowie Generalsekretär des Weltverbandes International Union for Housing Finance (IUHF) und zweiter Vize-Präsident der Europäische Bausparkassenvereinigung EuBV.

Bausparkassen haben ihre Heimat in Europa, inzwischen mit Sitz in jedem vierten EU-Land. In zwei Mitgliedstaaten – Österreich und Tschechien – sind Bausparverträge sogar stärker verbreitet als hierzulande. Und sie leisten einen wichtigen Beitrag zur stabilen Finanzierung von Bau, Kauf oder Renovierung von Wohneigentum. Nationale Regierungen und Parlamente erkennen das längst an – „Brüssel“ auch?

Schlecht sähe es aus, wenn immer mehr Rahmenbedingungen EU-einheitlich geregelt würden. Denn dann gerieten nationale Besonderheiten zwangsläufig unter die Räder. Dass der Zug zuletzt meist in diese Richtung ging, ist kein falscher Eindruck. Richtig ist zum Glück aber auch, dass auf manchen, auch wichtigen Gebieten nationale Kompetenzen unbestritten sind – zum Beispiel in der Steuerpolitik.

Dezentrale Wohnungsbauförderung

Genauso wurde die Wohnungspolitik von Anfang an nie ernsthaft für „Europa“ reklamiert. Eigentlich ist das kein Wunder, wenn man sich vor Augen hält, dass wichtige Kompetenzen in der Wohnungsbauförderung sogar innerhalb vieler Länder nicht auf der zentralen Ebene angesiedelt sind. Was in Deutschland im Rahmen der Föderalismusreform entschieden wurde – die Verlagerung der Zuständigkeit hierfür auf die Länder – ist kein Sonderfall, sondern im internationalen Vergleich „normal“. Und es ist ja sachgerecht, angesichts der teils völlig unterschiedlichen Wohnungsmarktlagen vor Ort.

In der Vermögenspolitik ist die Ausgangslage ähnlich unterschiedlich. Das gilt auch für den häufig immer noch unterschätzten Beitrag des selbst genutzten Wohneigentums für die breitere Vermögensverteilung – nicht zuletzt zur langfristigen sozialen Sicherung bis hin zum Rentenalter. Es wäre wünschenswert, diesen Beitrag bewusst zu machen für die nationalen wirtschafts-, sozial- und finanzpolitischen Herausforderungen, über die zwischen den Mitgliedstaaten ständig gesprochen wird.

Beibehaltung etablierter Sparprodukte

Neue „Einheitsvorschläge“ zur Sparförderung schaden da nur. Das beweist die Mitteilung der Kommission zur langfristigen Finanzierung in Europa am allerbesten: Nachdem sie in ihrem Grünbuch auf bewährte Instrumente zum langfristigen Sparen und zur Refinanzierung von Investitionen hingewiesen und dabei das Bausparen als positives Beispiel erwähnt hatte, wäre es kontraproduktiv, ein neues Sparprodukt auf EU-Ebene etablieren zu wollen. Denn dies bedroht zwangsläufig traditionelle Angebote.

Auch die Wohnungsbaufinanzierung ist de facto ein nationales Thema. Wenn 99 Prozent der Menschen in Europa hierbei auf heimische Angebote aller Art zurückgreifen, so ist das kein Zeichen für Defizite im Binnenmarkt oder gar für politischen Handlungsbedarf. Kulturell und historisch gewachsene, den Menschen bekannte, beliebte Produkte, die in der eigenen Sprache und vor Ort angeboten werden und dies noch zu wettbewerbsfähigen Konditionen – wer kann diese Vielfalt in Europa grundsätzlich infrage stellen wollen?

Unstreitig wurden Fehler gemacht, Stichwort „Subprime-Krise“. Risiken wurden geschaffen, etwa bei Fremdwährungskrediten oder Finanzierungen mit geringem Eigenkapital und variablem Zins. Die Lehre daraus muss aber sein, dort gegen-

zusteuern, wo es Fehler gibt – ursachengerecht und verursachergerecht. Debatten auch international zu führen, wie man am besten aus schlechten Erfahrungen richtige Schlüsse zieht, das ist gefragt – keine pauschalen Scheinlösungen, die an konkreten Problemen vorbeigehen.

Das gilt gerade beim Verbraucherschutz, der seit Jahren die Aktivitäten des europäischen Gesetzgebers bestimmt. Mit der Verabschiedung der Hypothekarkredit-Richtlinie ist hier ein Höhepunkt erreicht. Zum Glück wurde am Ende vermieden, ausgerechnet langfristig zinssichere Finanzierungen zu erschweren. Mehr denn je gilt nun die Devise: Praktische Erfahrungen mit den Neuregelungen sammeln, statt immer weitere Ideen zu produzieren! Prinzipien wie Transparenz und Entscheidungsfreiheit für die Verbraucher sollten ernst genommen und neue Kompliziertheiten vermieden werden, die nicht den Menschen helfen, sondern nur für unnötige Arbeit bei Rechtsanwälten und Gerichten sorgen.

Fortführung von Institutssicherungssystemen

Die Bankenregulierung stand in den letzten Jahren auch in Europa im Mittelpunkt. Im Kern zu Recht, denn gravierende Krisen – teils mit enormen Auswirkungen auf Staaten und Menschen im ganzen Kontinent – bedurften einer Aufarbeitung. Wo unverantwortlich gehandelt werden konnte und auch so gehandelt wurde, da muss in der Tat Verantwortung neu eingefordert werden, auch mit stringenterer Aufsicht. Angemessener und differenzierter Umgang mit Risiken – dieses Ziel wurde erfreulicherweise zumindest zum Teil berücksichtigt, so bei den Neuregelungen zum Eigenkapital und zur Liquidität sowie bei der Einlagensicherungsrichtlinie. Letztere belässt die Verantwortung für die Fonds weiterhin auf der nationalen Ebene, sie erlaubt im Interesse der Kunden die Fortführung von Institutssicherungssystemen. Und sie erkennt ausdrücklich

an, dass spezialgesetzlich geregelte, besonders risikoarme Geschäftsmodelle wie das Bausparen auch bei den Beiträgen besonders berücksichtigt werden dürfen.

Bei anderen Themen bleiben freilich Fragen offen. So kann es nicht sein, dass nur Banken immer strenger reguliert werden, Nicht-Banken aber weiter noch riskantere Geschäfte machen dürfen. Es kann auch nicht sein, dass großen, riskanten, systemrelevanten Banken Rettung versprochen wird auf Kosten der vielen kleinen, nicht systemrelevanten Institute. Zudem ist nicht hinnehmbar, dass das klassische, einlagenbasierte Bankgeschäft, das sich auch in der Krise als stabil erwiesen hat und zum Nutzen der Menschen mit schmalen Margen operiert, mit teuren Zusatzabgaben belastet wird. Letztendlich müssen immer die Bürger dafür zahlen – wenn nicht als Steuerzahler, so doch als Kunde.

Auch bei Vorgaben zur Kreditvergabe muss man auf dem Boden der Tatsachen bleiben. Um nur zwei Beispiele zu nennen: Es kann nicht vernünftig sein, etwa wegen Problemen bei Wohnungsbaukrediten, die in anderen Ländern vergeben worden sind, ausgerechnet die traditionell ohnehin konservative Kreditvergabepraxis in Deutschland zu erschweren. Oder nur um dem Vorwurf der Untätigkeit zu begegnen, generell die Eigenkapitalanforderungen für Immobilienkredite zu verschärfen, obwohl Zweifel an der Richtigkeit solcher Maßnahmen bestehen – so das jüngste Eingeständnis eines IWF-Vertreters.

Auch ohne EU in Ordnung

Für die europäische Politik wird entscheidend sein, ob Subsidiarität überzeugend gelebt wird: mit Entscheidungen, die für ein einiges, starkes Europa gebraucht werden, aber auch mit Verzicht, wo die Welt vor Ort auch „ohne Brüssel“ in Ordnung ist. Die Baufinanzierung ist vielleicht nicht der wichtigste Prüfstein. Aber der Bürger in Europa kann hier schon ablesen, ob Politik etwas handfest verbessert oder eher nicht.

Und die jüngste Europawahl hat bewiesen, dass die Menschen kritischer geworden sind – gerade wenn es um Angriffe auf Bekanntes und Bewährtes geht. Die Bausparkassen werden mit ihnen darauf achten, dass in Europa künftig nachvollziehbar auf wichtige Eckpfeiler für Solidarität und Stabilität bei der Finanzierung von Wohneigentum gesetzt wird. ■

Taschenbücher für GELD • BANK • BÖRSE

Jeder Band zwischen
100 und 160 Seiten,
broschiert, 17,90 Euro.



Seit über 40 Jahren ein
Begriff in der Fachwelt –
Grundlagenwissen
aus Finanz- und Kreditwirt-
schaft, fundiert aufbereitet
und präzise dargestellt.

Fritz Knapp Verlag | 60046 Frankfurt am Main
Postfach 11 11 51 | Tel. (069) 97 08 33-21 | Fax (069) 707 84 00
E-Mail: vertrieb@kreditwesen.de | www.kreditwesen.de