

Haas, Heide; Voigtländer, Michael

Working Paper

Transparenz statt Deckelung: Reformpotenziale des Vorfalligkeitsentgelts

IW Policy Paper, No. 13/2014

Provided in Cooperation with:

German Economic Institute (IW), Cologne

Suggested Citation: Haas, Heide; Voigtländer, Michael (2014) : Transparenz statt Deckelung: Reformpotenziale des Vorfalligkeitsentgelts, IW Policy Paper, No. 13/2014, Institut der deutschen Wirtschaft (IW), Köln

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/102952>

Standard-Nutzungsbedingungen:

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

Terms of use:

Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.

You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.

If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.

Transparenz statt Deckelung

Reformpotenziale des Vorfälligkeitsentgelts

Autoren: Heide Haas / Prof. Dr. Michael Voigtländer
Telefon: 0221 4981-744 / -742
haas@iwkoeln.de / voigtlaender@iwkoeln.de

Inhalt

1. Hintergrund	3
2. Festzinskultur in Deutschland	4
3. Folgen einer Deckelung des Vorfälligkeitsentgelts.....	5
3.1 Zinsaufschläge zulasten der Verbraucher	6
3.2 Eingeschränktes Angebot an Langfristfinanzierung.....	7
3.3 Deckelung wird leicht zur pauschalen Gebühr.....	8
4. Alternative Reformoptionen: Symmetrie vs. einheitliche Methodik.....	9
5. Fazit: Einheitliche Berechnung für mehr Transparenz	11
Literatur	12

1. Hintergrund

Die derzeitige Niedrigzinsphase ist für die meisten Immobilienkäufer ein Segen. Schließlich determinieren die Zinskosten zu einem wesentlichen Teil die laufenden Kosten für Immobilienkäufer, sofern ein Großteil der Kaufsumme mit Fremdkapital getätigt wird. Dies ist für die meisten Haushalte, aber auch für institutionelle Anleger üblich. Wer derzeit jedoch einen Festzinskredit vorzeitig zurückzahlen möchte, muss feststellen, dass Banken dies nur gegen die Zahlung einer Entschädigung, dem sogenannten Vorfälligkeitsentgelt, akzeptieren. Nach einer aktuellen Studie des Bundesverbandes der Verbraucherzentralen kann die Höhe der zu zahlenden Beträge teilweise 10 Prozent oder mehr der noch zu tilgenden Restschuld betragen (VZBV, 2014).

Das Vorfälligkeitsentgelt soll den Schaden einer Bank kompensieren, der aus der vorzeitigen Kündigung eines besicherten festverzinslichen Darlehens resultiert. Wird beispielsweise ein Kreditvertrag über eine Laufzeit von zehn Jahren zu einem Zins von 5 Prozent abgeschlossen und es kommt zu einer Kündigung nach bereits fünf Jahren, muss die Bank die Mittel wieder neu anlegen, beispielsweise durch eine neue Kreditvergabe. Liegt das Marktzinsniveau zu diesem Zeitpunkt jedoch nur noch bei 3 Prozent, würde die Bank durch die vorzeitige Zurückzahlung einen Verlust machen. Das Vorfälligkeitsentgelt sollte daher gerade so bemessen sein, dass sich die Bank im Fall einer Kündigung durch den Kreditnehmer nicht schlechterstellt als bei einer regulären Fortführung des Kredits. Zusätzlich erfüllt die Entschädigung der Banken noch weitere bedeutende volkswirtschaftliche Funktionen wie die Stabilisierung des Marktumfelds und eine bessere Planbarkeit und Sicherheit durch langfristige Finanzierung (vgl. Dübel, 2014, 5 f.).

Bedingt durch den deutlichen Rückgang der Zinsen in den letzten Jahren sind die von den Banken erhobenen Vorfälligkeitsentgelte deutlich angestiegen. Deshalb fordern die Verbraucherschutzzentralen eine Deckelung des Vorfälligkeitsentgelts auf 5 Prozent des vorzeitig zurückgezahlten Darlehensbetrags. Diese Forderung ist in Zusammenhang mit der Umsetzung der europäischen Hypothekarkreditrichtlinie zu sehen, die bis zum 21. März 2016 in Deutschland umgesetzt werden soll. Das Vorfälligkeitsentgelt und dessen europäische Harmonisierung wurden im Zuge der Erstellung der Richtlinie bereits intensiv diskutiert (vgl. EU-Kommission, 2009). Um die nationalen Besonderheiten jedoch zu berücksichtigen, hat man sich gegen eine vollständige Harmonisierung entschieden und lediglich den nationalen Regierungen die Maßgabe erteilt, dass es eine „faire und objektiv gerechtfertigte Entschädigung für etwaige Kosten in unmittelbarem Zusammenhang mit der vorzeitigen Rückzahlung des Kredits“ geben sollte (Europäisches Parlament und Europäischer Rat, 2014, 45).

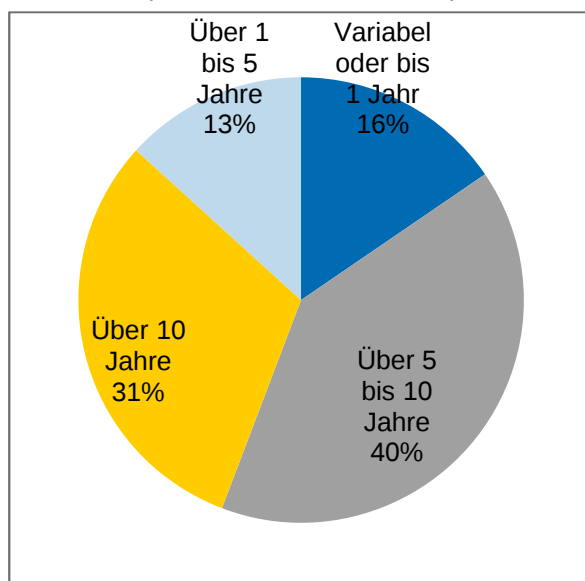
Im Folgenden wird erläutert, welche Folgen eine Deckelung des Vorfälligkeitsentgelts auf den Markt haben könnte. Hierzu wird in einem ersten Schritt der in Deutschland

bedeutende Markt für fest verzinsliche Darlehen vorgestellt, für den auch das Zinsänderungsrisiko eine gesteigerte Bedeutung einnimmt. Sodann werden mögliche ökonomische Folgen einer Begrenzung des Vorfälligkeitsentgelts diskutiert. In Kapitel 4 werden mit einer symmetrischen Ausgestaltung sowie einer Vereinheitlichung und weitgehenden Standardisierung der Berechnungsmethoden alternative Ansätze aus der gegenwärtigen Debatte vorgestellt. Es zeigt sich, dass aus ökonomischer Perspektive einzig eine bundesweite Vereinheitlichung der Berechnungsmethodik des Vorfälligkeitsentgelts den Kunden mehr Transparenz bietet und zugleich langfristige Kredite ihre hohe Attraktivität bewahren.

2. Festzinskultur in Deutschland

Deutschland gehört zu den Ländern, in denen gerade in der Immobilienfinanzierung überwiegend festverzinsliche Darlehen vergeben werden. Betrachtet man die neu vergebenen Wohnungsbaukredite an private Haushalte in Deutschland, weisen rund 71 Prozent der Kredite für den Wohnungsbau an private Haushalte eine ursprüngliche Laufzeit von fünf Jahren und mehr auf (Abbildung 1). Variable Darlehen, die jederzeit kündbar sind und ohne zusätzliche Kosten sofort zurückgeführt werden können, dienen in Deutschland in der Regel nur der Zwischenfinanzierung, wenn beispielsweise auf den Verkauf einer anderen Immobilie gewartet wird (Voigtländer et al., 2013). In anderen Ländern, wie etwa dem Vereinigten Königreich oder Spanien, sind hingegen variable Darlehen vorherrschend.

Abbildung 1: Neugeschäft an Wohnungsbaukrediten an private Haushalte nach ursprünglicher Laufzeit (Bestand: Ende Juni 2014) in Prozent



Quelle: Deutsche Bundesbank; eigene Darstellung

Grundsätzlich weisen variable Darlehen und festverzinsliche Darlehen unterschiedliche Vorteile auf. In der Regel sind variable Darlehen günstiger, weil die Banken nicht das Risiko einer Zinsänderung tragen müssen. Außerdem können variable Darlehen wie erwähnt jederzeit gekündigt und auch flexibel getilgt werden. Festverzinsliche Darlehen bieten hingegen eine größere Planungssicherheit, weil über den Zeitraum der Zinsfestschreibung die Zinskosten fixiert sind. Darüber hinaus zeigt sich, dass sich die Immobilienmärkte in Ländern mit festen Darlehen deutlich stetiger und stabiler entwickeln als in solchen mit variablen

Darlehen. Ursächlich hierfür ist, dass die Festzinsdarlehen auch die Nachfrage nach Immobilien verstetigen, weil über die Zinsfixierung ein Großteil der Immobilieneigentümer gegenüber der Kapitalmarktentwicklung immunisiert ist (Voigtländer, 2013). Neben klassischen variablen und festen Darlehen gibt es auch eine Reihe von Mischprodukten. So gibt es beispielsweise variable Darlehen mit Zinskappung, Festzinsdarlehen mit Sondertilgungsrechten, wie sie mittlerweile auch in Deutschland üblich sind, und Festzinsdarlehen mit vollständiger Umfinanzierungsmöglichkeit (Jäger/Voigtländer, 2006).

Für die Fokussierung auf Festzinsdarlehen in Deutschland gibt es verschiedene Gründe (vgl. Hüther et al., im Erscheinen). Aufgrund des gut entwickelten Mietwohnungsmarktes in Deutschland können die Haushalte zunächst mieten und brauchen erst dann eine Wohnung zu kaufen, wenn sie davon ausgehen können, dass sie auch dauerhaft an dem gewählten Standort leben möchten. In den meisten anderen Staaten ist dagegen der Anteil von Mietwohnungen deutlich niedriger als in Deutschland, sodass dort durchschnittlich im Lebenszyklus deutlich mehr Immobilien gekauft werden (Braun/Pfeiffer, 2004). Dadurch gewinnt die frühzeitige Kündbarkeit aufgenommenen Kredite eine deutlich höhere Bedeutung als die Planungssicherheit. Auch Mentalitätsunterschiede spielen für die unterschiedlichen Konsumentenpräferenzen eine Rolle. So zeigen internationale Untersuchungen, dass Deutsche meist Risiken scheuen und langfristige Planungen den kurzfristigen vorziehen, was auch in den vergleichsweise hohen Sparquoten sichtbar wird.

Neben der Nachfrage spielen jedoch auch die Rahmenbedingungen für das Finanzierungsangebot eine wichtige Rolle in der Preissetzung von Krediten. So sind für die Kostenkalkulation der Banken neben den Standardrisikokosten eines Kredits auch die Eigenkapitalzusatzkosten und die Refinanzierungskosten entscheidend (Schierenbeck et al., 2001). Durch regulatorische Anforderungen werden die Standardrisikokosten und die Eigenkapitalzusatzkosten direkt und indirekt mit beeinflusst. Basierend auf strengen gesetzlichen Regularien erlauben vor allem Pfandbriefe den deutschen Kreditinstituten eine besonders sichere Form der Refinanzierung von langfristigen Darlehen (vgl. Voigtländer et al., 2013, 92 ff.). Darüber hinaus spielt jedoch auch das Vorfälligkeitsentgelt eine Rolle bei der Kalkulation der Zinskosten von langfristigen Krediten. Schließlich müssen Banken in diesen Fällen die Kosten der Umfinanzierungsoptionen oder des erwarteten Zinsschadens in ihren Kalkulationen mitberücksichtigen.

3. Folgen einer Deckelung des Vorfälligkeitsentgelts

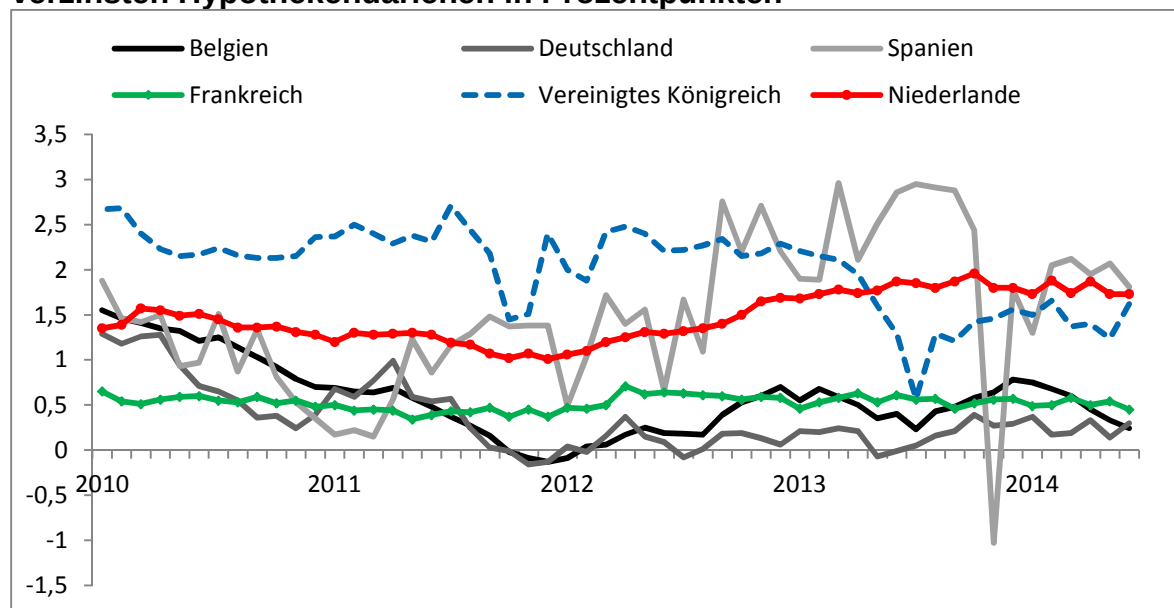
Wie bereits im vorherigen Abschnitt skizziert wurde, spielen für die Kostenkalkulation in der Kreditvergabe diverse Faktoren eine Rolle. Welchen Einfluss Regularien zu Vorfälligkeitsentgelten haben, lässt sich jedoch nur schwer quantifizieren. Ein Abgleich der Kreditkostenfaktoren legt jedoch nahe, dass eine Deckelung des

Vorfälligkeitsentgelts erstens zu einer Verteuerung der Festzinskredite führen kann. Derzeit weisen Festzinskredite mit einer längeren Laufzeit in Deutschland nur einen geringen Zinsaufschlag gegenüber variablen Darlehen auf, wodurch die Kreditnehmer von kostengünstiger Planungssicherheit profitieren. Zudem würde eine Deckelung die Wirtschaftlichkeit eines Angebots langfristiger Kredite durch Banken mindern, wodurch sich zweitens das Angebot langfristiger Festzinskredite in Deutschland verringern könnte. Drittens zeigen Erfahrungswerte aus Frankreich und Belgien, dass eine Begrenzung des Vorfälligkeitsentgelts in der Praxis leicht zu einer pauschalisierten Gebühr werden kann, was weder ökonomisch sinnvoll noch in jeder Situation für die Verbraucher sinnvoll erscheint. Im Folgenden werden die genannten Argumente dargestellt.

3.1 Zinsaufschläge zulasten der Verbraucher

Im europäischen Vergleich sind in Deutschland die Kostenunterschiede zwischen Hypothekendarlehen mit einer 10-jährigen Zinsbindung gegenüber variabel verzinsten Darlehen besonders gering (Abbildung 2). Zum Teil ist dies auf vergleichsweise hohe Kosten für variable Darlehen in Deutschland zurückzuführen. Aus den bisherigen Überlegungen geht jedoch auch hervor, dass eine Deckelung des Vorfälligkeitsentgelts zu einer Erhöhung der Zinskosten bei langfristigen Hypothekendarlehen führen wird.

Abbildung 2: Zinsspread bei 10-jähriger Zinsbindung und einem variabel verzinsten Hypothekendarlehen in Prozentpunkten



Quelle: EZB Statistical Data Warehouse

Neben der Dauer der restlichen Zinsfestschreibung hängt die Höhe des Zinsaufschlags vor allem von der erwarteten Zinsentwicklung ab (vgl. Dübel, 2005). Erwarten die Marktteilnehmer in Zukunft fallende Zinsen, werden die Banken einen höheren Zinsaufschlag verlangen als für den Fall, dass die Zinsen künftig eher steigen werden. Schließlich sind Kündigungen eines Festzinsdarlehens für die Banken dann unschädlich, wenn das aktuelle Zinsniveau über dem vertraglich fixierten Satz liegt. Demnach wäre in der aktuellen Niedrigzinsphase allenfalls von geringen Aufschlägen auszugehen. Analysen für Dänemark zeigen hingegen, dass in „normalen“ Perioden der Aufschlag für einen vollständigen Verzicht auf das Vorfälligkeitsentgelt zwischen 50 und 75 Basispunkten liegen kann (Jäger/Voigtländer, 2006). Bei einem Darlehensbetrag von 200.000 Euro entspricht dies bereits Zusatzkosten von 1.000 bis 1.500 Euro jährlich. Bei einer Kappung auf 5 Prozent der Restschuld wäre der Aufschlag im Durchschnitt geringer, jedoch immer noch merklich, besonders für Haushalte mit niedrigen Einkommen. Dabei sind auch Umverteilungseffekte zu berücksichtigen. McFadden (2006) weist für die USA darauf hin, dass mit zu niedrig angesetzten Vorfälligkeitsentgelten auch eine regressive Umverteilung verbunden ist. Gerade Darlehensnehmer mit hoher Bildung und hohem Einkommen nutzen die Option der Kündigung, während Kreditnehmer mit geringeren Bildungsabschlüssen den Markt häufig weniger genau beobachten und nicht umschulden.

Schließlich ist zu berücksichtigen, dass die Kosten der vorzeitigen Rückzahlung mit begrenzter Entschädigung letztlich von allen Verbrauchern zu zahlen wären, obwohl die vorzeitige Rückzahlung nur von wenigen Verbrauchern tatsächlich genutzt wird. Die Konsequenz hiervon wäre eine Sozialisierung der Nachteile aus der Deckelung der Vorfälligkeitsentschädigung.

3.2 Eingeschränktes Angebot an Langfristfinanzierung

Wichtiger sind aber die Effekte auf dem Markt und die Wahlmöglichkeiten der Verbraucher zwischen Finanzierungsoptionen, wie das Beispiel Spanien zeigt. In den 1990er Jahren bestand das Ziel des spanischen Gesetzgebers darin, den Markt für Hypothekarkredite transparenter und einfacher zu gestalten. Daher wurde zum einen beschlossen, dass sich variable Zinsen an einem Referenzzinssatz orientieren müssen, und zum anderen, dass die Vorfälligkeitsentschädigung bei allen Darlehen auf 1 Prozent der Restschuld begrenzt wird. In der Folge erhöhten die Kreditgeber die Konditionen für Festzinsdarlehen, da sie nun damit rechneten, bei einer vorzeitigen Kündigung den hieraus resultierenden Schaden größtenteils allein tragen zu müssen. Um diese potenziellen Kosten zu berücksichtigen, wurden die Zinssätze für alle Kunden erhöht. Die Differenz zwischen variablen und festen Zinsen wurde damit deutlich größer, was dazu führte, dass Festzinsdarlehen weitestgehend vom Markt verschwanden. Während noch in den 1980er Jahren Festzinsdarlehen in

Spanien dominierten, werden dort heute überwiegend variable Darlehen vergeben (Charles River Associates, 2004). Im Vergleich zu Spanien ist die für Deutschland diskutierte Kappung zwar moderater, aber gerade in Kombination mit anderen Regulierungen der Banken könnte es zu einer deutlichen Verteuerung von Festzinsdarlehen kommen, die angesichts der stabilitätsfördernden Eigenschaften der Festzinsdarlehen nicht gewünscht sein können.

So setzt Basel III generell Anreize zu kürzeren Zinslaufzeiten oder verteuert diese. Schließlich müssen die Banken bei langfristigen Finanzierungen auch entsprechend langfristige Refinanzierungen nachweisen. Sowohl Banken als auch Versicherungen werden aber Anreize gesetzt, eher Schuldverschreibungen mit kürzeren Laufzeiten zu kaufen, weil die Eigenkapitalanforderungen mit der Laufzeit steigen. Allein deswegen besteht bereits die Gefahr, dass sich langfristige Darlehen gegenüber kurzfristigen Darlehen deutlich verteuern werden (vgl. Hüther et al., im Erscheinen). Muss nun noch zusätzlich ein Zinsaufschlag für die Möglichkeit nicht kompensierender Vorfälligkeitsentgelte erhoben werden, würden Festzinsdarlehen noch einmal teurer. Damit könnte sich der Markt wie in Spanien drehen oder aber sich zumindest die Laufzeiten – und damit die Planungssicherheit für die Kunden – deutlich reduzieren. Dies dürfte den Präferenzen der meisten Kunden widersprechen.

Grundsätzlich können Banken in Deutschland auch Festzinsdarlehen mit Kündigungsrecht und variable Darlehen anbieten. Viele Banken bieten mittlerweile auch variable Darlehen mit Cap an, bei denen der Zins also eine maximale Höhe nicht überschreiten kann. Solche Darlehen sind mit höheren Risiken oder aber mit höheren Zinsaufschlägen verbunden, erlauben dafür aber eine sehr flexible Tilgung. Wer hingegen zu günstigen Darlehen und mit größtmöglicher Planungssicherheit finanzieren möchte, ist auf ein klassisches Festzinsdarlehen angewiesen, das aber gerade durch die diskutierte Reform unattraktiver wird. Gerade vor dem Hintergrund der Wahlmöglichkeiten muss also die Kappung des Vorfälligkeitsentgelts abgelehnt werden.

3.3 Deckelung wird leicht zur pauschalen Gebühr

Beispiele für die Durchsetzung einer Deckelung der Vorfälligkeitsentgelte finden sich im Frankreich der 1970er und im Belgien der 1990er Jahre. So wurde in Frankreich 1979 das Entgelt auf die Zinszahlungen von sechs Monaten und bis zu einer maximalen Höhe von 3 Prozent der ausstehenden Kreditsumme begrenzt. Belgien führte eine ähnliche Begrenzung des Vorfälligkeitsentgelts auf ein, die den ausfallenden Zinszahlungen für drei Monate entsprach. Inzwischen ist das zu zahlende Entgelt in beiden Ländern jedoch zu einer mehr oder weniger standardisierten Gebühr geworden und erwies sich somit in der Praxis nicht als tragfähiges Konzept (Dübel, 2014, 13 ff.).

Eine derartige Entwicklung schadet nicht nur den Kreditinstituten, deren gegebenenfalls entstandener Schaden durch eine vorzeitige Kündigung nicht adäquat kompensiert werden kann. Auch für die Verbraucher kann eine Gebühr deutlich teurer ausfallen, als dies bei einem schadenskompensierenden Kostenmodell der Fall ist. Solange die Zinsen zum Kündigungszeitpunkt des Kredits deutlich niedriger ausfallen als zu der Zeit des Vertragsabschlusses ist das Gebührenmodell meist günstiger für die Verbraucher, da sie nicht den gesamten Zinsschaden, sondern nur einen Teil in Höhe der Gebühr tragen müssen. Sind die Zinsen jedoch während der Laufzeit des Kredits angestiegen, sind die pauschal erhobenen Gebühren meist deutlich teurer für die Verbraucher. In diesem Fall würde nach dem Kostenmodell keine Entschädigung anfallen, während eine fixe Gebühr auch dann erhoben wird, wenn die Kosten des Kreditgebers unter der Entschädigung liegen.

4. Alternative Reformoptionen: Symmetrie vs. einheitliche Methodik

Neben einer Kappung werden auch zwei weitere Reformvorschläge diskutiert, die im Folgenden skizziert werden sollen: die symmetrische Ausgestaltung der Vorfälligkeitsregelungen sowie die Präzisierung und Vereinheitlichung der Berechnungsgrundlage.

Als problematisch anzusehen ist dabei der Vorschlag, die Vorfälligkeitsregelung „symmetrisch“ (VZBV, 2014, 5) auszugestalten. Gemeint ist damit die Möglichkeit, dass Kreditinstitute zwar einerseits einen Schadensausgleich erhalten sollen, wenn ihnen ein Nachteil durch die vorzeitige Kündigung entsteht. Sollte der Bank andererseits jedoch aufgrund steigender Zinsen durch die vorzeitige Kündigung des Kreditnehmers ein Vorteil entstehen, fordert der Bundesverband der Verbraucherzentralen, dass der entsprechende Betrag dem Kreditnehmer gezahlt werden soll (VZBV, 2014, 23). Dies klingt zunächst nachvollziehbar, widerspricht jedoch dem gängigen Rechtsverständnis, besonders dem Schadensrecht.

Grundsätzlich haben sich schließlich beide Parteien über die Vertragslaufzeit an einen Zins gebunden und anders als bei einem Anlageprodukt ist eine Kündigung generell nicht vorgesehen. Bei einer Kündigung des Vertrags ist es daher geboten, dass die vertragstreue Seite entschädigt wird, eine Entschädigung des kündigenden Kreditnehmers ist jedoch nicht plausibel.

Darüber hinaus ist fraglich, ob die Bank die Mittel tatsächlich zu einem höheren Zinssatz wieder anlegen kann, gerade weil die Kreditnachfrage bei steigenden Zinsen rückläufig sein kann. Insgesamt würde eine solche Regelung damit zu weiteren Zinsaufschlägen auf die Kreditkosten führen, die das Angebot an Festzinsdarlehen und damit die Robustheit der deutschen Immobilienfinanzierung und des Immobilienmarktes gefährden würden.

Eine andere Forderung, die sowohl den Kreditnehmern zugute kommen und gleichzeitig die Sicherungsfunktion der Langfristfinanzierung erhalten würde, besteht hingegen in einer transparenteren und vereinheitlichten Berechnungsgrundlage für die Höhe des fälligen Vorfälligkeitsentgelts (Dübel, 2014; VZBV, 2014). Trotz der Komplexität der Kreditkostenkalkulation ließen sich für die Ermittlung des Vorfälligkeitsentgelts auf bundesdeutscher Ebene einheitliche Berechnungsgrundlagen festlegen, um eine verbesserte Kostentransparenz zu gewährleisten. Eine praxistaugliche und zugleich ökonomisch sinnvolle Variante besteht in einer Standardisierung auf Basis des Aktiv-Passiv-Vergleichs.

Für die Berechnung der Vorfälligkeitsentgelte wird in Deutschland bereits in den meisten Fällen ein Aktiv-Passiv-Vergleich herangezogen (Dübel, 2014, 8). Dabei wird der für die Bank entstandene Zinsschaden durch einen Vergleich des ursprünglich vereinbarten Kreditzinssatzes mit dem Wiederanlagezinssatz in Pfandbriefe der entsprechenden Restlaufzeit ermittelt. Anders als beim Aktiv-Aktiv-Vergleich werden nicht die neu vergebenen Hypothekendarlehen als Ersatzanlage verwendet, sondern die Anlage in Hypothekendarlehen. Die Verwendung von Hypothekendarlehen weist den entscheidenden Vorteil auf, dass deren Renditen der öffentlich zugänglichen Statistik der Bundesbank zu entnehmen sind und so eine einheitliche Vergleichsgrundlage für die Kreditinstitute gewährleistet werden kann. Von dem so ermittelten Zinsverlust werden die durch die frühzeitige Kündigung ersparten Risiko- und Verwaltungskosten des Kredits aufseiten der Bank abgezogen.

In der aktuellen Rechtsprechung wird die Berechnung der Verwaltungskosten aufgrund der hohen Komplexität im Einzelfall bereits pauschalisiert (vgl. Dübel, 2014, 51). Für eine allgemeingültige Gesetzgebung wäre vor einer vollkommenen Pauschalisierung dieses Kostenfaktors jedoch zu bedenken, dass mitunter starke Kostenunterschiede zwischen einzelnen Geschäftsmodellen bestehen können. Im Sinne der Verbraucher sollte jedoch darauf geachtet werden, dass die der Berechnung zugrunde liegenden Verwaltungskosten dem Kreditnehmer vor Vertragsabschluss mitzuteilen sind. Hinsichtlich der Kreditrisikokosten sind bei einer Standardisierung die individuellen Risikoaufschläge zu beachten, die je nach Kreditnehmer stark variieren können. Um weiterhin eine korrekte Risikobewertung vornehmen zu können, sollte daher von einer vollkommenen Standardisierung der Kreditrisikokosten abgesehen werden und stattdessen eine Offenlegung der individuellen kalkulatorischen Risikokosten bei Abschluss des Kreditvertrags erwogen werden. Um die Rahmenbedingungen für die Kreditnehmer nachvollziehbarer zu machen, besteht zusätzlich die Möglichkeit, den Bankkunden neben der Offenlegung der Berechnungsgrundlagen im Darlehensvertrag, beispielsweise über ein Internetportal, eine Berechnungsvorlage zur Verfügung zu stellen. Damit können Kreditnehmer unter der Angabe ihrer jeweiligen Kreditdaten schnell ermitteln, wie hoch die von ihnen zu zahlende Vorfälligkeitsentschädigung

zum jeweiligen Zeitpunkt ausfallen würde. Ein derartiges Angebot wird bereits von einigen Instituten bereitgestellt.

5. Fazit: Einheitliche Berechnung für mehr Transparenz

Auf dem deutschen Immobilienmarkt stellen Festzinskredite mit Vorfälligkeitsentschädigung ein wichtiges Produkt dar, da sie die Planungssicherheit beider Vertragsparteien und damit auch eine deutlich höhere Stabilität des Finanzierungsmarktes gewährleisten können. Vor dem Hintergrund des aktuellen Niedrigzinsumfelds und den damit verbundenen Anreizen, langfristige Kredite zugunsten günstigerer kurzfristiger Kredite aufzulösen, stehen diverse Reformvorschläge der aktuellen Regelungen zur Debatte.

Basierend auf den hier diskutierten ökonomischen Faktoren ist von einer Kappung oder aber einer Pauschalisierung des Vorfälligkeitsentgelts abzuraten. Weder eine Pauschalisierung noch eine Deckelung sind dazu in der Lage, den entstandenen Zinsschaden aus einem frühzeitig gekündigten Kreditvertrag adäquat zu kompensieren. Der mangelnde Schadensausgleich kann durch die Banken auf zwei Wegen gegenfinanziert werden: Entweder wird der potenzielle Zinsschaden bei Festzinskrediten in Form von höheren Zinskosten eingepreist, oder aber das Angebot an langfristigen Festzinskrediten wird von den Banken eingeschränkt. Die beschriebenen Folgen sind für die kreditgebenden Institute und auch für die Verbraucher nicht erstrebenswert. Kritisch wäre besonders die Einschränkung des Angebots an langfristiger Finanzierung, die nicht nur dem deutschen Finanzierungssystem insgesamt, sondern auch dem Immobilienmarkt Stabilität verleiht.

Auch eine symmetrische Ausgestaltung der Vorfälligkeitsregelungen ist abzulehnen.

Ein sinnvolles Reformvorhaben im Sinne der Verbraucher bestünde hingegen in einer Vereinheitlichung der Berechnungsmethode für die Höhe des Vorfälligkeitsentgelts. Dies würde einerseits eine größere Transparenz hinsichtlich der anfallenden Kosten bei frühzeitiger Kündigung des Kreditvertrags sicherstellen und andererseits eine verlässliche Rechtsgrundlage für die Kreditinstitute schaffen. Werden die in Kapitel 4 erläuterten Rahmenbedingungen für eine weitgehende Standardisierung der Berechnungsgrundlagen berücksichtigt, wird der Verbraucherschutz gestärkt ohne die stabilitätssichernde Funktion der Festzinsfinanzierung zu beeinträchtigen.

Literatur

Braun, Reiner / Pfeiffer, Ulrich, 2004, Mieter oder Eigentümer – Wer wird stärker gefördert?, Eine Analyse zum Subventionsabbau zum Jahresbeginn 2004, Endbericht, Berlin

Charles River Associates, 2004, An assessment of the extent of an identified need for simplified, standard financial services products. A report for the European Commission, Brüssel

Dübel, Hans-Joachim, 2005, Fixed-rate Mortgages and Prepayment in Europe. A model review and conclusions for the prepayment indemnity model, Verband deutscher Pfandbriefbanken, Berlin

Dübel, Hans-Joachim, 2014, Vorfälligkeitsentschädigungen in Europa 2013. Empirische Analyse von Regulierungen zu Vorfälligkeitsentschädigungen und deren Auswirkungen auf Angebot und Preisgestaltung von Festzins-Hypothekarkrediten, Finpolconsult, Berlin

EU-Kommission, 2009, Study on the costs and benefits of the different policy options for mortgage credit, Final Report, Brüssel

Europäisches Parlament und Europäischer Rat, 2014, Richtlinien 2014/17/EU des Europäischen Parlaments und des Rates über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher und zur Änderung der Richtlinien 2008/48/EG und 2013/36/EU und der Verordnung (EU) Nr. 1093/2010, Amtsblatt der Europäischen Union, Nr. L 60, Brüssel

Hüther, Michael / Voigtländer, Michael / Haas, Heide / Deschermeier, Philipp, im Erscheinen, Die Bedeutung der Langfristfinanzierung durch Banken, IW-Analysen, Nr. 99, Köln

Jäger, Manfred / Voigtländer, Michael, 2006, Immobilienfinanzierung – Hypothekenmärkte und ihre gesamtwirtschaftliche Bedeutung, IW-Analysen, Nr. 22, Köln

McFadden, Daniel, 2006, Free Markets and Fettered Consumers, in: American Economic Review, 96. Jg., Nr. 1, S. 5–29

Schierenbeck, Henner / Rolfes, Bernd / Schüller, Stephan, 2001, Handbuch Bankcontrolling, Wiesbaden

Voigtländer, Michael, 2013, The Stability of the German Housing Market, in: Journal of Housing and the Built Environment, S. 1–12

Voigtländer, Michael et al., 2013, Wirtschaftsfaktor Immobilien 2013. Gesamtwirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft, Zeitschrift für Immobilienökonomie Sonderausgabe, Nr. 2013, Berlin

VZBV – Verbraucherzentrale Bundesverband e.V., 2014,
Vorfalligkeitsentschädigungen. Überprüfung und Bewertung der Angemessenheit
und Rechtmäßigkeit von Entschädigungszahlungen von Verbrauchern bei vorzeitig
gekündigten Immobilienkrediten, Berlin