

VFE-Studie Anschreiben

Liebe Kollegen,

in der Anlage sende ich eine bereits im Fruehjahr fertiggestellte Studie zum o.a. zentralen Thema der Hypothekarkreditsektorentwicklung in Deutschland und Europa.

Sie wurde gestern auf einer gemeinsamen Pressekonferenz mit dem Verbraucherschutzverband vzbv vorgestellt, der den Vergleich finanziert hatte.

Primaer geht es um die Implementierung der EU-Direktive CARRP, an deren Entstehung ich als internationaler Consultant in den vergangenen 15 Jahren in einem halben Dutzend Vergleichsstudien mitgewirkt habe.

Die Direktive geht zwar, was die Definition der Abschnittsfinanzierung (im engl. non-callable) bzw. der sie bestimmenden Vorfaelligkeitsentschaedigungen geht, nicht sehr weit. Das waere zu wuenschen gewesen, denn das 'deutsche' Festzinsprodukt kann man als wichtiges Mittelklasseprodukt zwischen der Luxusvariante jederzeitig vorfaellig rueckzahlbar (USA) und der Kleinwagenvariante Gleitzinskredit (Spanien, Irland, USA nach 2002, usw) interpretieren. Insbesondere wird die Einfuehrung dieses Produktes inzwischen auch in den USA intensiv diskutiert.

Die Direktive stellt aber einige wichtige Prinzipien, wie die Kostenorientierung der Entschaedigung, auf, die nach meiner Ansicht in verschiedenen europaeischen Laendern - darunter Deutschland - zu Gesetzesaenderungen fuehren muessen. U.a. wird der sog. Margenschaden fuer entgangene Gewinne der Banken reformiert werden muessen, ich plaediere in der Studie fuer eine Pauschalierung und Neuinterpretation als Acquisitionskosten eines neuen Kreditnehmers (analog zu einer Kreditbrokergebuehr). Der Margenschaden wird auch bei einer internen Refinanzierung mit der gleichen Bank in Zukunft entfallen muessen.

Sie erlaubt auch weiterhin Beschraenkungen im Volumen, ein Thema, das angesichts der europaeischen Kapitalmarktwirren insbesondere in Deutschland und daraus resultierenden teilweise exorbitant hohen Vorfaelligkeitsentschaedigungen auch kreditrisikopolitische Relevanz hat. Insbesondere ist aus meiner Sicht zu befuerchten, dass beim Platzen einer Hauspreisblase und neuerlichen starken Zinssenkungen das Eigenkapital der Kreditnehmer zu stark erodiert. Es waere sinnvoll ueber eine weite Kappung nachzudenken, die den grundsaeztlichen Charakter der Abschnittsfinanzierung beibehaelt und dieses Risiko als Versicherungspraemie ueber die Marge zu bepreisen.

Der auftraggebende Verbraucherschutzverband hat selbstverstaendlich weitergehende Vorstellungen, die ausreichend publiziert sind.

Sekundaer geht es in der Studie aber auch um die weitere Entwicklung des deutschen Hypothekarkreditmarktes. Die Einfuehrung der Abschnittsfinanzierung 1974 war ein 'quick fix' der deutschen Hypothekenbanken, um ihre Glaebiger, die Versicherungen, gegen Prepaymentrisiken in der Hochinflationsphase zu schuetzen. Vor diesem Datum waren Hypothekarkredit UND Pfandbriefe in Deutschland vorfaellig rueckzahlbar. Die Wiedereinfuehrung des jederzeit ohne Entschaedigung vorfaellig rueckzahlbaren Produktes (im Engl. callable) in groesserem Stil sollte auf Deutschland's Finanzsektorreformagenda stehen. Daneben steht nach den katastrophalen Erfahrungen mit dem Beinahe-Kollaps des Pfandbriefsystems 2008 immer noch die grosse Pfandbriefreform aus. http://finpolconsult.de/mediapool/16/169624/data/Covered_Bonds/Finpolconsult_Pfandbriefsystem_Endbericht.pdf Beides kann ueber die Einfuehrung kuendbarer und rueckkaufbarer Pfandbriefe nach daenischem Modell kombiniert werden.

Fuer Rueckfragen stehe ich gerne zur Verfuegung.

Mit freundlichen Gruessen,

Achim Duebel

Hans-Joachim (Achim) Dübel
Finpolconsult.de
Klosterstr. 71
10179 Berlin
Tel: ++49.30.42086-1019 (office)
++49.160.96 62 79 17 (cell phone)
++49.30.68 07 45 88 (home office)
Skype: achim.duebel
Em: aduebel@finpolconsult.de
www.finpolconsult.de