

REFORM DER VORFÄLLIGKEITSENTSCHÄDIGUNG

Im Rahmen der Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie fordert der Verbraucherzentrale Bundesverband eine Reform der Regelungen zur Vorfälligkeitsentschädigung. Die Eckpunkte wurden bereits mit einer begleitenden Untersuchung und einer Studie im Juli 2014 vorgestellt.¹

Grund zum Handeln

Der vzbv sieht einen Reformbedarf hinsichtlich der Berechnung und maximalen Höhe von Vorfälligkeitsentschädigungen und hat hierzu ein entsprechendes Modell entwickelt.

Das vzbv-Modell, das wir zur neuen Vorgehensweise vorschlagen, versucht ausgewogen und fair die Bedürfnisse von Verbrauchern wie auch Darlehensgebern in einen Ausgleich zu bringen. Es kann im Ergebnis sogar helfen, den heutigen Aufwand für Darlehensgeber zu reduzieren. Daher interessiert es uns sehr, wie die Branche selbst die Vorschläge beurteilt.

Wir stellen nachfolgend das Konzept vor und verbinden es mit Fragen. Ihre Antworten können wesentlich dazu beitragen, im Ergebnis zu einem tragfähigen neuen Vorgehen zu kommen. Die Hintergründe und Machbarkeitsprüfungen zu diesen Vorschlägen sind in der Untersuchung und der Studie näher unterlegt, auf die wir hier nur verweisen.

Das Modell

Das Modell umfasst eine neue Berechnungsmethode, eine Deckelung, die aber so hoch angelegt ist, dass sie nur vor extremen Belastungen bei starkem Zinsabfall schützt und zu normalen Zeiten keine Begrenzung des Ausgleichs verursachen sollte und dem Übergang zu einem beidseitigen Ausgleich. Letzterer erscheint uns vor dem Hintergrund, dass der Gesetzgeber Entschädigungen künftig ausdrücklich zulassen muss, unverzichtbar um dem Gleichbehandlungsgrundsatz gerecht zu werden.

A. Änderung und Standardisierung der Berechnungsweise einer Vorfälligkeitsentschädigung

- Es wird eine **einheitliche Berechnungsmethode** für die Bemessung der Vorfälligkeitsentschädigung geschaffen.
- Der Schaden, der sich aus der Veränderung des allgemeinen Zinsniveaus seit Vertragsabschluss ergibt, wird **ausschließlich auf Basis der in der Bundesbankstatistik erfassten Renditen von Hypothekenpfandbriefen** ermittelt (Passiv-Passiv-Modell). Komplexe Berechnungen von Verwaltungskosten und Risikoabschlägen entfallen, dennoch wird die Zinsmarktentwicklung gegenüber der Vertragserwartung zutreffend abgebildet.

¹ [Vorfälligkeitsentschädigungen in Europa 2013 | Gutachten von Hans-Joachim Dübel, Finpolconsult.
http://zap.vzbv.de/ea32b458-fc3d-4f19-b775-1ccadd9f2f62/Vorfaelligkeitsentschaedigungen_Europa_Gutachten_Finpolconsult_2014-04-16.pdf](http://zap.vzbv.de/ea32b458-fc3d-4f19-b775-1ccadd9f2f62/Vorfaelligkeitsentschaedigungen_Europa_Gutachten_Finpolconsult_2014-04-16.pdf)

- ❖ Sofern zusätzlich ein entgangener Gewinn (Zinsmargenschaden) zu ersetzen ist, wird ein **pauschalierter Ausgleich** vorgenommen. Die vorgeschlagene **Nettomarge von maximal 0,5 Prozent p.a.** orientiert sich an bekannten Ansätzen der Branche.
- ❖ **Alle Optionsrechte des Kreditnehmers** (wie insbesondere die Sondertilgungs- und Tilgungssatz-Erhöpfungsmöglichkeiten) sind **schadensmindernd zu berücksichtigen**. Mit ihrer Ausübung müssen die Darlehensgeber rechnen – und dies ist auch schon eingepreist.

Fragen an die Verbände:

- Sehen Sie Probleme bei der Anwendung dieses Vorschlags, wenn ja welche?
- Teilen Sie die Ansicht, dass das Verfahren den Aufwand erleichtern würde?

B. Deckelung des Ausgleichs zum Schutz vor existenzgefährdenden Vorfälligkeitsentschädigungen

- ❖ Die zulässige Höhe einer Vorfälligkeitsentschädigung wird auf **fünf Prozent des vorzeitig zurückgezahlten Darlehensbetrages** begrenzt.

Die Deckelung ist nach den Vorgaben der EU-Richtlinie erlaubt. Sie ist nötig, um extrem hohe Belastungen der Darlehensnehmer zu vermeiden, die – wie in jüngster Zeit – bei starken Zinsrückgängen seit Abschluss des Darlehensvertrages entstehen.

Die Deckelung verteilt das Zinsänderungsrisiko adäquat auf beide Vertragsseiten. Bei extremen Zinsverfall besitzen die Darlehensgeber – anders als der einzelne Darlehensnehmer – mehr Möglichkeiten, um sich gegen Zinsänderungsrisiken abzusichern. Bei normaler Marktlage bleibt es dabei, dass im Falle eines Zinsabschwunges der Darlehensnehmer den Ausgleich für den Darlehensgeber alleine erbringt.

Fragen an die Verbände:

- Sehen Sie Alternativen, die Folgen von starken Zinsabfällen zu begrenzen, wie?
- Würden sie den Höchstbetrag anders setzen? Wie und warum?

C. Umgestaltung der Vorfälligkeitsentschädigung zu einem beidseitigen Vorfälligkeitsausgleich

- Ergibt die Berechnung des Ausgleiches in Bezug auf das Marktzinsniveaus einen Gewinn für den Darlehensgeber, so wird dieser von den Forderungen gegenüber dem vorzeitig zurückzahlenden Verbraucher abgezogen.

Dies entspricht neben rechtlichen Erwägungen auch der finanzwirtschaftlichen Betrachtungsweise, die stets – und nicht nur bei gesunkenem Zinsniveau – auf den aktuellen Marktwert eines Finanzgeschäftes abstellt.

Fragen an die Verbände:

- Der Ausgleich gegenüber dem Verbraucher dürfte keine Mehrkosten für den Darlehensgeber bedeuten. Wird dies anders gesehen und wenn ja, an welche Stelle würde ein Fehlbetrag entstehen?

Stand: 03. Februar 2015

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