



Sparda

# HauptstadtBriefing

Verband der Sparda-Banken e.V.

April 2022



VERBAND  
**Sparda-Banken**

## Inhalt

### EDITORIAL

Zeitenwende und herausfordernde Zeiten  
*Florian Rentsch, Vorstandsvorsitzender des Verbandes der Sparda-Banken* ..... 2

**AKTUELLES ZINSUMFELD UND DER IMMOBILIENMARKT** ..... 2

**DEUTSCHLAND** ..... 8

Sustainable Finance..... 8

Änderungsmechanismus für allgemeine Geschäftsbedingungen im Bankgeschäft..... 9

Einführung eines antizyklischen Risikopuffers und eines sektoralen  
Systemrisikopuffers ..... 10

Weitere makroprudenzielle Maßnahmen im Rahmen der Immobilienfinanzierung ..... 11

**EUROPA** ..... 12

Digitaler Euro ..... 12

Reform der Hypothekarkreditrichtlinie ..... 13

Konsultation der Kommission zu makroprudenziellen Vorschriften..... 14

Beratungen zur Überarbeitung der Verbraucherkreditrichtlinie ..... 15

## Editorial

### Zeitenwende und herausfordernde Zeiten

*Florian Rentsch, Vorstandsvorsitzender des Verbandes der Sparda-Banken*

Dachten wir anfangs 2022 noch, wir könnten mit einer abflauenden Corona-Pandemie etwas entspannter in den Frühling starten als in den letzten beiden Jahren, musste dies spätestens am 24. Februar revidiert werden, als Russland den Angriffskrieg auf die Ukraine startete. Auch wir verurteilen den völkerrechtswidrigen Angriff Russlands auf die Ukraine. Bundeskanzler Olaf Scholz und viele andere sprechen in diesem Zusammenhang von einer „Zeitenwende“. Dem kann man nur zustimmen: Nicht nur die Freiheit der Ukraine ist in Gefahr, sondern die Freiheit der westlichen Welt.

Die Auswirkungen des Krieges zeigen sich bereits an vielen Stellen. Die sich seit Jahresanfang aufhellenden Wirtschaftsaussichten trüben sich ein, Energie- und andere Verbraucherpreise steigen massiv, Lieferengpässe werden sich weiter verschärfen, Staatsausgaben werden nicht nur im energie- und sicherheitspolitischen Bereich steigen, sondern auch zur Abfederung der wirtschaftlichen Folgen für Unternehmen und Bürger. Und der Wohnungsmarkt und die Immobilienpreise werden sich auf absehbare Zeit nicht entspannen. Die Aufzählung ließe sich – leider – noch fortführen. Es fällt schwer, sich in der aktuellen Lage anderen Themen zuzuwenden, aber hier ist zuvorderst die „große Politik“ gefragt, der wir eine besonnene und glückliche Hand wünschen. Aus unserer Sicht kann man jedenfalls leider schon jetzt folgern, dass die Unwägbarkeiten für die einzelnen Volkswirtschaften und ihre Bürger – und damit auch für die Banken zunehmen – werden.

Unter anderem die Geldpolitik steht hier im Augenblick im Fokus. Als wir im Sommer 2021 zusammen mit Herrn Prof. Kirchhof dessen Arbeit „Geld im Sog der Negativzinsen“ vorstellten, sahen wir einen klaren Auftrag an Politik, EZB und Bundesbank, aus der Niedrigzinspolitik auszuweichen. Damals lag die Inflation im Euro-Raum aber nur bei 2 %, in Deutschland bereits bei 3,8 %. 7,5 % Inflation im März oder die Prognose mit 6,5 % für 2022 – damals unvorstellbar. Unser damaliger Aufruf, die expansive Geldpolitik zu beenden, blieb weitestgehend ungehört. Auch wenn angesichts der schlimmen geopolitischen Ereignisse anderes im öffentlichen Fokus steht, erwarten wir nun klarere Signale und Entscheidungen. Das Auslaufen der Ankaufprogramme ist ein wichtiger erster Schritt, aber es muss weitergehen. Und – darauf möchte ich deutlich hinweisen – trotz der absehbar steigenden Staatsausgaben und konjunkturellen Eintrübungen in allen Euroländern ist eine unabhängige und besonnene Geldpolitik so wichtig wie nie. Die expansive Geldpolitik der letzten Jahre darf nicht weitergeführt werden. Sie würde nicht nur dazu führen, dass sich Sparen für die Bürgerinnen und Bürger nicht mehr lohnt, sie wäre auch das falsche Signal an die Eurostaaten und ihre Fiskalpolitik.

Wir leben in vielfacher Hinsicht in herausfordernden Zeiten, und wir werden sicherlich noch den einen oder anderen Paradigmenwechsel erleben – national, europäisch, geopolitisch. Das Motto unseres letzten Verbandstags „Stabilität durch Gemeinschaft“ ist in den letzten Wochen noch wichtiger und treffender geworden als es schon im Herbst 2021 vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie war. Herausforderungen wie die aktuellen lassen sich gemeinschaftlich besser bewältigen. Denn dort, wo die Gemeinschaft zusammenhält, entsteht Stabilität. Und diese gilt für uns Sparda-Banken auch über die nationalen Grenzen hinweg. Daher gilt unsere ungeteilte Solidarität den Menschen in der Ukraine, die wir mit der gemeinsamen [Spendenaktion](#) des Deutschen Roten Kreuzes und der Sparda-Gruppe unterstützen.

# Aktuelles Zinsumfeld und der Immobilienmarkt

Im Editorial haben wir kurz die aktuellen Inflationszahlen und die Immobilienpreise gestreift. Wo stehen wir aktuell? Einige Zahlen, die uns die Kollegen der DZ Bank freundlicherweise zur Verfügung gestellt haben, geben einen umfassenden Überblick und Hintergrund zur derzeitigen Lage und wie die Entwicklungen weiter verlaufen könnten.

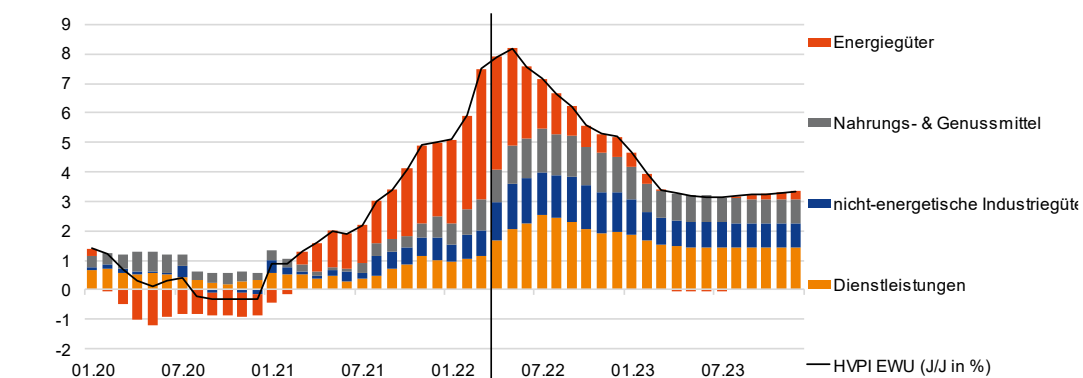
## Die aktuelle Inflation im Euro-Raum

### Ukraine-Krieg treibt Inflation

Energiepreise sind Haupttreiber – Preisauftrieb aber auch in anderen Bereichen



Inflationsprognose: 2021: 2,6% (ist), 2022: 6,5%, 2023: 3,4%; Wachstumsbeiträge zur jährlichen Veränderungsrate des HVPI



Quelle: Eurostat, DZ BANK  
Seite 2

**DZ BANK**  
Die Initiativbank

Die Verbraucherpreise im Euro-Raum sind im März 2022 gegenüber dem Vorjahr um 7,5 % gestiegen nach bereits 5,9 % im Februar. Haupttreiber der Inflation sind vor allem die Preise für Energie (+44,7 % gegenüber dem Vorjahr), die vor dem Hintergrund des Krieges gegen die Ukraine kräftig angezogen haben und sich kurzfristig auch nicht entspannen dürften. Ursache ist unter anderem die anhaltende Diskussion über ein Energieembargo gegenüber Russland, die nicht für eine Preisberuhigung bei Öl und Gas sorgt. Auch vor dem Hintergrund der anhaltenden Omikron-Welle, teilweise rigorosen Lockdown-Maßnahmen und temporären Stilllegungen von Häfen in China werden weiterhin die Lieferketten gestört werden. Es ist nicht auszuschließen, dass so die schon bestehenden Lieferprobleme in vielen Wirtschaftsbereichen sich weiter verschärfen und so auch den Preisdruck jenseits der Energiegüter erhöhen werden. Die Inflation wird daher noch einige Monate auf hohem Niveau bleiben und im Jahresmittel im Euro-Raum bei 6,5 % liegen. Da der aktuelle Preisauftrieb zudem breit angelegt ist und viele Bereiche des Warenkorb der Verbraucher erfasst, werden die privaten Haushalte auch im kommenden Jahr mit höheren Verbraucherpreisen rechnen müssen als bislang angenommen. Hier erwarten die Kollegen der DZ Bank eine jahresdurchschnittliche Inflationsrate von 3,5 %.

Inflation im  
Euro-Raum:  
6,5 % 2022,  
3,5 % 2023

## Die aktuelle Inflation in Deutschland

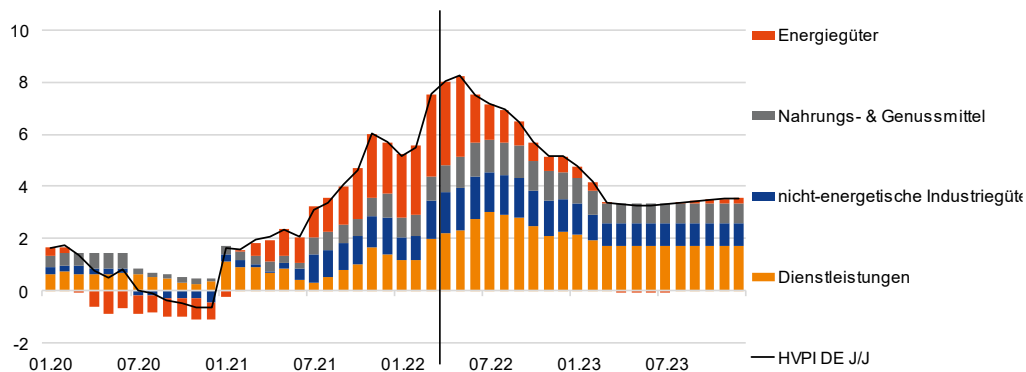
### Inflationsrate steigt im März deutlich

Ende der Fahnenstange noch nicht erreicht



Inflationsprognose: 2021 3,2% (ist), 2022: 6,5% , 2023 3,6%; Wachstumsbeiträge zur jährlichen Veränderungsrate des HVPI

Inflation in  
Deutschland:  
6,5 % 2022,  
3,6 % 2023



Quelle: Eurostat, DZ BANK  
Seite 3

**DZ BANK**  
Die Initiativbank

Nicht anders sieht es in Deutschland aus. Gemessen am Harmonisierten Verbraucherpreisindex (HVPI) stieg die Inflationsrate im März von 5,5 % auf 7,6 %. 8 % im Sommer sind nicht unwahrscheinlich. Man beachte: Dies ist die höchste gemessene Preissteigerungsrate seit der Wiedervereinigung. Drohende Liefer- oder Importstopps für russische Energie werden absehbar weiterhin für Volatilität und Preisdruck bei Öl und Gas sorgen. Und durch den Krieg in der Ukraine steigen nicht nur die Energiekosten für die deutschen Verbraucher weiter signifikant. Auch die Preise für Nahrungsmittel und andere Güter und Dienstleistungen verteuern sich weiterhin, auch auf Grund der eben beschriebenen globalen Lieferproblematik angesichts der handelsbeschränkenden Sanktionen und der wiederkehrenden Lockdowns, etwa in China. Die Inflationsprognose für 2022 der DZ Bank-Kollegen in Höhe von 6,5 % und für das nächste Jahr in Höhe von 3,6 % ist daher realistisch – leider.

### Herausfordernde Zeiten – Zinsen und Geldpolitik

Diese außerordentlich starke Inflationsentwicklung im Euro-Raum setzt natürlich die Europäische Zentralbank unter Druck. Die EZB hat ein erstes Anzeichen für eine Änderung ihrer Geldpolitik mit den Ende März ausgelaufenen Anleihekäufen im Rahmen des PEPP-Programms zu erkennen gegeben. Nach und nach will sie nun auch das Ankauftempo im Rahmen des APP, also des Asset Purchase Programme drosseln. Je nachdem könnten also der Ankauf von Anleihen, die von im Euro-Raum ansässigen Zentralstaaten, Emittenten mit Förderauftrag und europäischen Institutionen begeben werden, gedeckten Schuldverschreibungen und anderen Wertpapieren, auf die das Ankaufprogramm über die letzten Jahre hinweg erstreckt wurde, bereits im Sommer beendet werden. Die große Frage ist nun, wie die Leitzinspolitik der EZB sich in den nächsten Monaten gestalten wird. Angesichts der zu beobachtenden Uneinigkeit innerhalb des EZB-Rats

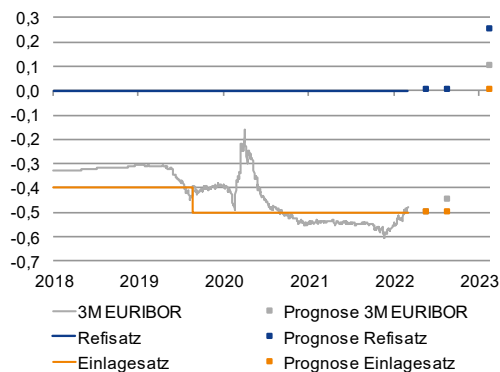
PEPP und APP  
laufen aus –  
Erhöhung der  
Leitzinsen noch  
2022?

## EZB: Notenbank nähert sich der Leitzinswende an

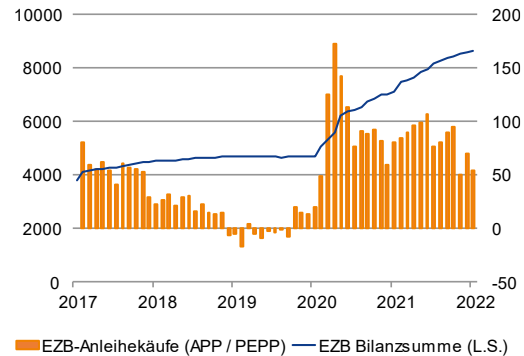
Zunächst müssen aber die Anleihekäufe beendet werden



EZB Leitzinsprognose (in Prozent)



EZB Ankaufprogramme / Bilanz (in Milliarden Euro)



Quelle: Bloomberg, DZ BANK



sind Vorhersagen hier schwierig, wobei die Kollegen der DZ Bank eine erste Leitzinserhöhung um 25 Basispunkte gegen Ende des Jahres für nicht unwahrscheinlich erachten.

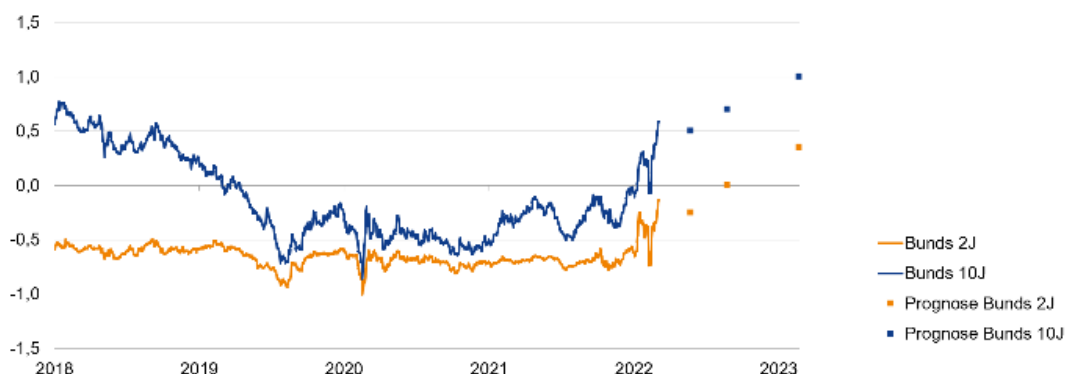
Auch der Rentenmarkt steht weiterhin im Zeichen der stark steigenden Inflationsraten. Hier erwarten die Kollegen der DZ Bank in den nächsten drei Monaten nach dem kräftigen Renditeanstieg der vergangenen Wochen zunächst eine leichte Korrektur der Zehnjahresrenditen, wobei auch stärkere kurzfristige Rücksetzer angesichts der jüngst kräftigen Bewegung sehr wahrscheinlich sind. Dennoch dürfte das Einpreisen der sich abzeichnenden geldpolitischen Zeitenwende

## Auf Jahressicht deutlich höhere Bundrenditen

Rentenmarkt preist geldpolitische Trendwende ein



In Prozent



Quelle: Bloomberg, DZ BANK



den Rentenmarkt insgesamt belasten. Im Falle von Zinserhöhungen besteht weiteres Potenzial für höhere Renditen, und im weiteren Verlauf des Jahres liegt der Zwölfmonatshorizont der Kollegen bei 1,0 %.

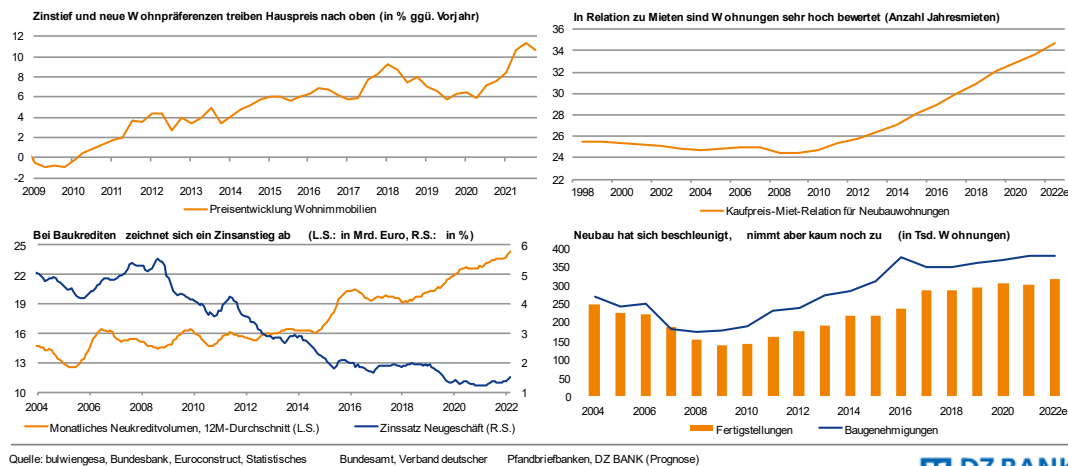
## Herausfordernde Zeiten – Immobilienmarkt

Die expansive Geldpolitik der letzten Jahre hat nicht nur dazu geführt, dass sich das klassische Sparen für den Bürger nicht mehr gelohnt hat. Sie ist auch eine der Ursachen für die Entwicklungen der Immobilienpreise in Deutschland wie auch in anderen Euro-Staaten. Das Zinstief hat die Wohnimmobilienpreise auf ein enorm hohes Niveau getrieben.

## Wohnimmobilienpreise steigen auch 2021 dynamisch auf hohes Niveau

Hohe Immobiliennachfrage treibt Kreditvergabe an 2022 setzt Zinsanstieg ein

Immobilien-  
preise steigen  
weiterhin –  
Hypothekenzin-  
sen auch wieder



**DZ BANK**  
Die Initiativbank

Dies zeigen die Charts der DZ Bank sehr eindrücklich. 2021 sind die Preise in Deutschland knapp zweistellig gestiegen. Auch das Hypothekenvolumen wuchs, zuletzt um rund 7 % jährlich. Die DZ Bank Kollegen zeigen mit ihren Daten ebenfalls, dass das Wohnungsangebot sich in den zurückliegenden Jahren zwar verbessert hat, aber auch, dass die Kluft zwischen Baugenehmigungen und Fertigstellungen nach wie vor nicht kleiner wird. Ferner stagniert die Zahl der Neubauten an sich, nicht zuletzt auf Grund der ausgelasteten Kapazitäten der Bauwirtschaft. All dies wird die Nachfrage und die Preise weiterhin beeinflussen, auch wenn wir seit dem Jahreswechsel zum ersten Mal seit längerem wieder steigende Bauzinsen sehen (bis Anfang April um über 100 Basispunkte). Zu diesem Trend steigender Zinsen werden auch die neuen Kapitalpuffer beitragen, die die BaFin kürzlich angeordnet hat und die ab Februar 2023 anwendbar sind (wir kommen später hierauf zu sprechen). Aber dies wird die Preisdynamik im laufenden Jahr wahrscheinlich allenfalls dämpfen; eine Preiskorrektur erwarten die Kollegen der DZ Bank nicht, auch aufgrund des knappen Angebots und des zusätzlichen Wohnraumbedarfs durch Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine. Dadurch könnte der Mietanstieg verstärkt und damit die relative Attraktivität eines Immobilienkaufs vergrößert werden.

Vor dem Hintergrund der zuvor beschriebenen Ausgangslage bestehen also einige Hürden, um das im Koalitionsvertrag der Bundesregierung ausgelobte Ziel zu erreichen, 400.000 neue Wohnungen pro Jahr, davon 100.000 öffentlich geförderte Wohnungen, zu bauen. Berücksichtigt man

auch noch, dass sich durch die Folgen des aktuellen Kriegs nicht nur die für Wohnungen und Häuser erforderliche Energie (rund drei Viertel werden mit Öl und Gas beheizt) zumindest auf absehbare Zeit verteuern wird, sondern auch generell erhebliche Zukunftsinvestitionen erforderlich sein werden, um die bisherige Versorgung mit Öl und Gas im Rahmen der Energiewende umzustellen, kommen weitere Herausforderungen auf die deutsche Wohnungspolitik zu.

Da einige der beschriebenen Faktoren wie die Kapazitäten der Bauwirtschaft nur begrenzt beeinflussbar sind, müssen wir uns also auf die Punkte konzentrieren, die wir unmittelbar beeinflussen können wie beispielsweise die Senkung der Kaufnebenkosten wie Grunderwerbssteuer, Makler- und Notarkosten. Laut unserer [Studie](#) „Wohnen in Deutschland“ aus dem letzten Jahr betragen diese inzwischen im Durchschnitt 44.000 Euro (2010: 25.000 Euro). Der im Koalitionsvertrag enthaltene Ansatz, bei der Grunderwerbsteuer einen Freibetrag beim Erwerb selbstgenutzten Wohneigentums zu gewähren, klingt daher im Grundsatz vielversprechend. Dies ist nur ein Punkt; hinzu kommen zahlreiche nach wie vor im Baurecht bestehende bürokratische Hürden. Die Sparda-Banken mit ihrer umfassenden Expertise in der Bau- und Immobilienfinanzierung bringen hier gerne ihre Überlegungen ein und stehen als Ansprechpartner zur Verfügung.

Baunebenkosten senken –  
Freibeträge bei  
der Grunderwerbsteuer

## Deutschland

### Sustainable Finance

Aktuell können sich Interessierte für den Sustainable Finance Beirat der Bundesregierung bewerben, der die Arbeit des in der 19. Legislaturperiode bereits aktiven Beirats fortsetzen wird. Der Beirat soll mitwirken, die Weichen zu stellen, um die UN-Nachhaltigkeitsziele sowie Klimaneutralität bis 2045 zu erreichen und Finanzmarktstabilität zu wahren. Der Beirat soll die Bundesregierung zudem dabei unterstützen, Deutschland zu einem führenden Sustainable Finance-Standort zu machen.



Wir hatten schon im Rahmen der Präsentation des Berichts des Sustainable Finance Beirat im Februar letzten Jahres unsere [Überlegungen](#) skizziert, die nach wie vor ihre Gültigkeit haben und

#### „Sustainable Finance“ - Was Banken leisten sollen



die wir weiterverfolgen sollten. Denn die Banken müssen künftig bewerten, welche Geschäftsfelder und Kreditbeziehungen Klima-Risiken ausgesetzt sind, und laufen dabei Gefahr, dass die mit dem Umbau hin zu Nachhaltigkeit verbundenen Härten am Ende zuvorderst ihnen angelastet werden. Sie müssen die Frage beantworten, wie sich „Nachhaltigkeit“ auf die Anlagewünsche

der Kunden auswirkt. Und schließlich werden sie ihre Risikomanagementsysteme auf nachhaltigkeitsbezogene Faktoren ausrichten müssen.

- **Wir brauchen ein auf kleine und mittlere Unternehmen angepasstes Programm für die Handhabbarkeit bürokratischer Auflagen (Taxonomie).**
- **Förderkredite müssen aufgelegt werden**, mit denen der Wandel in der Finanzierungsstruktur befördert und Härten abgefedert werden.
- **Wir brauchen arbeitsmarktpolitische Instrumente**, die den Weg zu neuen Jobs aufzeigen und finanzieren.
- **Freiwilligkeit sollte für die Ausgestaltung eines nachhaltigen Finanzwesens die Leitlinie sein.** Nachhaltiges Handeln darf keine rein technische Compliance-Übung werden.

## Änderungsmechanismus für allgemeine Geschäftsbedingungen im Bankgeschäft

Gesetzliche Änderungen, neue Dienstleistungen und Produkte und andere die Vertragsbeziehung zwischen Kunden und Banken betreffende Sachverhalte wurden während der letzten Jahrzehnte im Wege der sogenannten Widerspruchslösung geändert. Dies sahen die bundeseinheitlich von allen Banken verwendeten AGB-Banken oder AGB-Sparkassen vor. Die Zustimmung galt als erteilt, wenn die Kundin/der Kunde eine Ablehnung nicht vor dem vorgeschlagenen Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Änderungen angezeigt hatte. Auf diese Genehmigungswirkung wies die Bank immer besonders hin, genauso auf die Möglichkeit zur Kündigung. Diese einheitliche Verwendung erwies sich als effizient im Massengeschäft und ermöglichte Anpassungen, auch solche auf Grund gesetzlicher Änderungen, nicht zuletzt im Interesse der Kunden ohne aufwändige Unterschriften und Nachfassaktionen. Auch andere Wirtschaftsbereiche nutzen übrigens häufig einen solchen Mechanismus bis heute.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hatte jedoch am 27. April 2021 im Rahmen der AGB-Kontrolle entschieden, dass eine solche Klausel unwirksam ist, die ohne inhaltliche Einschränkung die Zustimmung des Kunden zu AGB- und – im konkreten Fall – Gebührenänderungen fingiert.



Gerade vor dem Hintergrund zahlreicher aktuell laufender gerichtlicher Auseinandersetzungen in Folge des BGH-Urteils sind wir der Auffassung, dass es nicht nur im Interesse der Banken, sondern auch der Kunden ist, weiterhin rechtssichere und einheitliche Vertrags- und Preisstrukturen zu haben, ohne bei jedweder Änderung eine individuelle Kundenzustimmung einzuholen. Nur so lassen sich effiziente und kostengünstige Verfahren im Massengeschäft sowie einheitliche Bedingungswerke realisieren. Aktuell überlegt das Justizministerium eine Novelle, wobei verschiedene Konstellationen diskutiert werden: Eine kleine Lösung für den Finanzbereich, eine Lösung für alle Wirtschaftsbereiche oder eine umfassende AGB-Rechtsnovelle, die auch andere Aspekte wie die Erstreckung der AGB-Kontrolle auf Unternehmen beinhalten könnte.

**Bis auf die kleine Lösung dürfte die erforderliche Diskussion der anderen Vorhaben viel Zeit in Anspruch nehmen. Daher haben wir zusammen mit dem Genossenschaftsverband Bayern e. V. eine schnell machbare gesetzliche Klarstellung vorgeschlagen, wonach die allgemeinen Geschäftsbedingungen der Banken einschließlich der Entgelte im Rahmen der Widerspruchslösung geändert werden können.**

- **Eine gesetzliche Klarstellung sollte zur Vermeidung weiterer Rechtsunsicherheiten zügig erfolgen.** Unser Vorschlag wäre folgende Ergänzung von § 675g BGB:

§ 675g (1) – (4)....

(5 NEU) Absatz 1 und Absatz 2 stellen das gesetzliche Leitbild für den Änderungsmechanismus von allgemeinen Geschäftsbedingungen und Sonderbedingungen von Banken und Versicherungen sowie für die Art und Weise der Änderungen von Hauptleistungsentgelten dar.

## Einführung eines antizyklischen Risikopuffers und eines sektoralen Systemrisikopuffers

Auch wenn die Eigenkapitalausstattung der Banken in Deutschland insgesamt deutlich über den regulatorischen Mindestanforderungen liegt, hat die BaFin mit Wirkung zum Februar 2023 die Einhaltung zwei zusätzlicher Kapitalpuffer angeordnet, um der aus ihrer Sicht erheblichen Ausweitung der Kreditvergabe zu begegnen:

- Mit einem antizyklischen Kapitalpuffer in Höhe von 0,75 % will die Aufsicht den Risiken möglicher Zinsanstiege für die Refinanzierungskosten der Banken begegnen.
- Mit einem sektoralen Systemrisikopuffer in Höhe von 2 % bezogen auf die risikogewichteten, durch Wohnimmobilien gesicherten Kredite soll den sich aus den in den letzten Jahren erheblich gestiegenen Wohnimmobilienpreisen und -hypotheken resultierenden Risiken entgegengewirkt werden.



Quelle: BaFin

Die Bankenaufsicht hat geschätzt, dass hierfür zusätzliche Eigenmittel i.H.v. 22 Milliarden Euro erforderlich sind. Die betroffenen Institute hatten zu den Entwürfen nur kurze Zeit zur Stellungnahme, die zu keinen wesentlichen Anpassungen führten (s.a. zur Governance bei makroprudenziellen Maßnahmen, S. 7).

- Die **Puffer stehen den Maßnahmen von EZB und Bundesregierung** zur Unterstützung der Kreditvergabe und von Investitionen **entgegen** und werden die Banken beeinträchtigen, das erforderliche **Wachstum der deutschen Wirtschaft und den Wohnungsbau** zu begleiten.
- Dies gilt vor allem, da das **Bestandsgeschäft erfasst** wird und es zu **Doppelunterlegungen für beide Kapitalpuffer** kommen kann.
- Angesichts der Ertragslage auf dem Bankenmarkt, nicht zuletzt verursacht **durch die expansive Geldpolitik, besteht nur geringer Spielraum für den Aufbau von hartem Kernkapital durch Gewinnthesaurierung.**
- Die **Wirkung der Puffer sollte eng verfolgt werden**, um gegebenenfalls **nachzusteuern, gerade angesichts der aktuellen Sicherheits- und Wirtschaftslage.**
- **Weitere makroprudenzielle Maßnahmen** sollten sorgfältig abgewogen werden (s. nächste Seite)

## Weitere makroprudenzielle Maßnahmen im Rahmen der Immobilienfinanzierung

Der Koalitionsvertrag der Bundesregierung sieht vor, dass der Ausschuss für Finanzstabilität das makroprudenzielle Instrumentarium auf Lücken untersuchen soll, um diese dann zu schließen. Ferner will sie die von der Bundesbank zuletzt im November 2021 empfohlenen einkommensbasierten Instrumente einführen. Mit verschiedenen makroprudenziellen Puffern hatte sich der Gesetzgeber schon 2017 befasst, und sich damals bewusst insbesondere gegen einkommensbezogene Puffer entschieden – aus guten Gründen!

Zwei, auf der individuellen Einkommens- und Vermögenssituation basierende Anordnungen werden oft diskutiert:

- **Schuldendienstfähigkeit:** Obergrenze für den Quotienten aus den gesamten Zins- und Tilgungsleistungen aufgrund aller Kredite eines Darlehensnehmers, die während eines bestimmten Zeitraums fällig werden, und seinem Einkommen.
- **Gesamtverschuldung-Einkommens-Relation:** Obergrenze für den Quotienten aus der Summe der Tilgungsverbindlichkeiten für alle Kredite eines Darlehensnehmers einschließlich der sich aus dem neuen Kredit ergebenden Verbindlichkeiten und seinem Einkommen.

Beide sind nicht europäisch harmonisiert, werden gleichwohl seit Jahren – auch auf europäischer Ebene – eingefordert mit dem Hinweis auf die Preisentwicklung auf Deutschlands Immobilienmärkten. Wir meinen, dass diese Instrumente nicht erforderlich sind.

- Es ist **zutreffend, dass die Immobilienpreise in Deutschland seit Jahren signifikant steigen – nicht zuletzt auch auf Grund der expansiven Währungspolitik**. Zutreffend ist auch, dass daher ein Zinsanstieg die Tragfähigkeit von Hypothekenkrediten auf die Probe stellen kann, vor allem dann, wenn die Hypothekenzinsen variabel ausgestaltet sind. **In Deutschland sind aber langfristige Zinsbindungen von 10 bis 15 Jahren die Regel. Zinsanstiege realisieren sich hier nur sukzessive im Bestandsgeschäft bei Anschlussfinanzierungen.**
- Bisher diskutierte **makroprudenzielle Maßnahmen berücksichtigen regional unterschiedliche Immobilienpreise nur sehr unzureichend.**
- **Einkommensbezogene Erwägungen werden bereits bei der Bonitätsprüfung angestellt.**
- **Der bürokratische Aufwand dürfte erheblich sein.** Bei der bisherigen Diskussion wurde bisher immer der risikodämpfende Effekt **vorhandener Vermögenswerte außer Acht** gelassen.
- Nach wie vor sind die **Erfahrungen mit makroprudenziellen Maßnahmen eingeschränkt. Mit der Anzahl der zur Verfügung stehenden Instrumente steigt das Risiko**, dass es zu **Fehleinschätzungen und überstarken Eingriffen** kommt.
- Mit einer wachsenden Zahl von Instrumenten wird die **Kalibrierung deutlich anspruchsvoller und die Effekte der gegenseitigen Beeinflussung sind schwieriger zu beurteilen.**
- Auch **unerwünschte Fehlanreize** sind möglich: Suche nach Kreditersatzgeschäfte oder auf Verbraucherseite der Entschluss, Vermögenswerte zur Unzeit zu liquidieren, um bestimmte Obergrenzen einzuhalten.

## Europa

### Digitaler Euro

Auf vielen Ebenen wird derzeit der digitale Euro vorbereitet, der Bürgern und Unternehmen für die täglichen Zahlungen in elektronischer Form zur Verfügung stehen und das bestehende Zentralbankgeld ergänzen soll. Im Oktober 2021 hatte die EZB eine zweijährige Untersuchungsphase gestartet. Untersucht werden sollen nun die Anwendungsfälle, für die ein digitaler Euro geeignet ist. Ziel ist eine risikofreie und effiziente Form von digitalem Zentralbankgeld. Erst nach Abschluss der Untersuchungsphase soll entschieden werden, ob der digitale Euro tatsächlich eingeführt wird. In diesem Fall würde sich eine etwa dreijährige Phase der Markteinführung anschließen, also bis ca. 2026.



Quelle: [EZB](#)

Auch wenn von offizieller Seite aus oft darauf hingewiesen wird, dass Entscheidungen noch ausstehen, lassen eigentlich alle Äußerungen von Zentralbanken und Politik nur den Schluss zu, dass noch über das „Wie“, aber nicht mehr das „Ob“ diskutiert wird. So hat die EZB unter anderem kürzlich eine [Studie](#) über das Bezahlverhalten und die Wünsche der Verbraucher veröffentlicht, die die EZB in ihren Überlegungen und Planungen bestätigt haben dürfte.

Laut der Studie haben die Bürger in allen Ländern des Euro-Raums eine starke Präferenz für Zahlungsmethoden mit paneuropäischer Reichweite und einer Akzeptanz stationär wie online. Wunsch seien bequeme, schnelle und einfach zu bedienende Zahlungslösungen unter anderem mit der Möglichkeit, sofort und kontaktlos zu bezahlen, unabhängig von Plattform oder Gerät. Besonders im Interesse der EZB dürfte der Wunsch vieler Befragter sein, eine Lösung aus einer Hand zu haben, die alle Zahlungsoptionen in einem System zusammenfasst. Auch die Kommission trifft Vorbereitungen: Sie hat eine [Sondierung](#) für den künftigen Rechtsrahmen gestartet. Ziel soll dabei unter anderem der Schutz der geldpolitischen Souveränität wie auch die Stärkung des Euros als Leitwährung sein.

- Der **Digitale Euro ist wichtig**: Für die digitale Transformation der Wirtschaft und Gesellschaft brauchen Bürger und Unternehmen eine digitale Währung neben dem bestehenden Zentralbankgeld, der sie vertrauen können, die sicher und ohne Medienbrüche ausgestaltet ist.
- Das zweistufige Geld- und Bankensystem aus Zentralbank- und Girogeld soll digital weitergeführt werden. **Daher muss der Zugang zu Zentralbankgeld auf Zentral- und Geschäftsbanken beschränkt bleiben.** Sie sind das „Frontend“ zum Kunden und müssen weiterhin zur Kreditgewährung ausreichende Refinanzierungsmöglichkeiten haben.

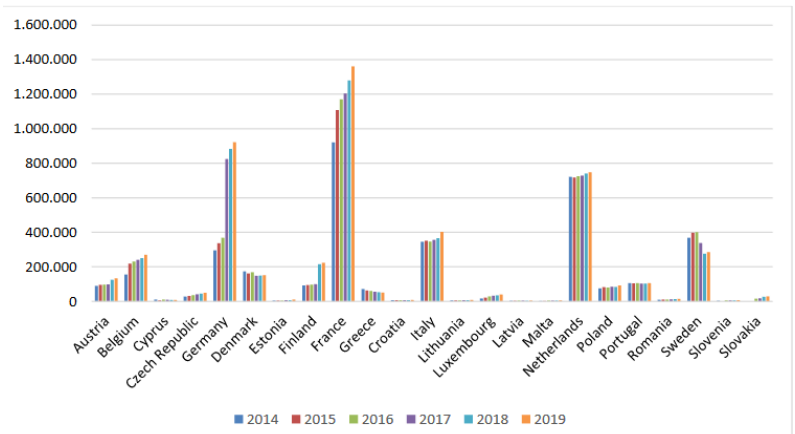
## Reform der Hypothekarkreditrichtlinie

Die EU-Kommission befasst sich seit einigen Monaten mit einer möglichen Reform der Hypothekarkreditrichtlinie und damit mit dem künftigen Rahmenwerk für die Baufinanzierung, ein Markt, der allein in Deutschland 2021 ein Volumen von rund 1,5 Billionen Euro hatte. In anderen EU-Ländern ist die Bedeutung noch herausragender, wenn man die Volumina der neu aufgenommenen Immobilienkredite gemessen an der Größe ihrer Bevölkerung anschaut, s. Grafik. Eine Konsultation der EU-Kommission für die beabsichtigte Reform lief bis Ende Februar 2022.

Schwerpunktmäßig befasst sich die Kommission bei der Überarbeitung mit folgenden Punkten:

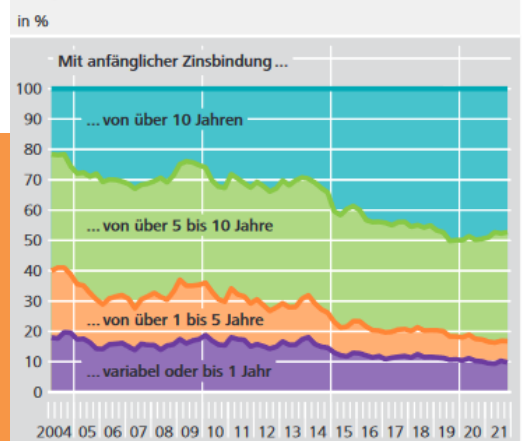
- Erfassung neuer – bisher nicht regulierter – Marktteilnehmer
- Einsatz von KI und Robo-Advisors für die Kreditwürdigkeitsprüfung
- Umfang und Gestaltung der Informationen – insbesondere für die Nutzung digitaler Medien
- Förderung „grüner“ Hypotheken
- Förderung des grenzüberschreitenden Geschäfts
- Vermeidung von Überschuldungen

Wir haben uns über die Verbändeabstimmung der deutschen Kreditwirtschaft in die Konsultation eingebracht.



Quelle: [Bericht](#) der Kommission zur MCD, Mai 2021  
Hypothekendarlehen in der EU 2014 – 2019 in Mio. €

## Zinsbindungsfristen für Wohnungsbaukredite an private Haushalte in Deutschland<sup>1)</sup>

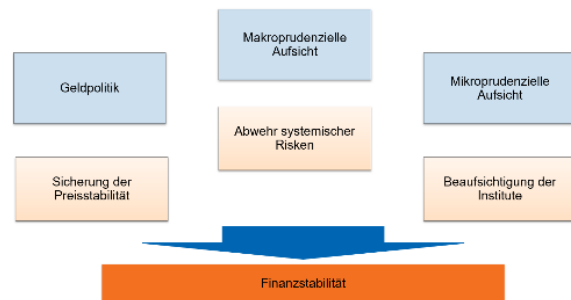


Quelle: Deutsche [Bundesbank](#), 2022

- **Die geltende Richtlinie hat sich bewährt.** Der Hypothekenmarkt ist sehr wettbewerbsintensiv und bietet Verbrauchern ein günstiges Umfeld. Eine Förderung grenzüberschreitender Geschäfte mit neuen Pflichten ist nicht erforderlich.
- Wenn Anpassungen erfolgen, sollten diese sich auf einen für den **Kunden handhabbaren Umfang von Informationen und die Nutzung digitaler Medien konzentrieren.**
- **Neue Akteure** sind nach dem Grundsatz „**Gleiches Geschäft – gleiche Regeln**“ zu erfassen.
- **Kreditwürdigkeitsprüfungen haben sich bewährt** – hier sind keine Änderungen erforderlich. Die Transparenz von ggf. genutzten Algorithmen ist eine generelle Frage, die nicht spezifisch für den Hypothekarkbereich zu regeln ist.
- **Keine Defizite bei den Möglichkeiten zur vorzeitigen Rückzahlung** – wenn Anpassungen erfolgen, sind die in Deutschland üblichen langen Laufzeiten und die darauf basierenden Refinanzierungsfragen der Banken zu berücksichtigen (s. Grafik).

## Konsultation der Kommission zu makroprudenziellen Vorschriften

Anfang Dezember hatte die EU-Kommission eine [Konsultation](#) zu ihren makroprudenziellen Vorschriften gestartet, um auch künftig sicherzustellen, dass neben der Geldpolitik und der mikroprudenziellen Aufsicht geeignete Instrumente zur Verfügung stehen, Systemrisiken zu begegnen und so die Finanzstabilität gewährleisten zu können. Generell hatte aber schon die Corona-Pandemie gezeigt, dass die Eigenmittelausstattung der Institute aktuell ausreichend ist. Die deutschen Kreditinstitute haben in dieser Zeit ihre Widerstandsfähigkeit bewiesen. Und: Sie haben trotz entsprechender Freigabe durch die Aufsicht ihre Kapitalpuffer häufig nicht genutzt.



Einer der Gründe dürfte sicherlich gewesen sein, dass die Mitgliedstaaten und die EZB eine Vielzahl von geld- und fiskalpolitischen Maßnahmen ergriffen haben, die eine zwingende Nutzung der Kapitalpuffer nicht erfordert hat. Es hat sich aber gleichfalls gezeigt, dass auch andere Umstände wie die Verflechtungen mit anderen regulatorischen Vorgaben, Fragen der Wiederauffüllung der Puffer oder auch die Markterwartungen eine Rolle spielen.

Aus diesem Grund kann das makroprudenzielle Rahmenwerk nicht isoliert betrachtet werden. Es zeichnet sich also ab, dass dies ein langwieriger Reformprozess sein wird, in den wir uns im Rahmen der Verbändeabstimmung der deutschen Kreditwirtschaft eingebracht haben. Zur weiteren Diskussion in Deutschland zu makroprudenziellen Maßnahmen sei auf die Ausführungen weiter oben verwiesen.

- Es ist grundsätzlich richtig, nach gut sieben Jahren die seinerzeit auf Basis der Erfahrungen aus der Finanzkrise ergriffenen makroprudenziellen Instrumente zu evaluieren und gegebenenfalls neu zu kalibrieren. **Es darf aber zu keiner pauschalen Erhöhung der Kapitalanforderungen für Kreditinstitute kommen.**
- **Makroprudenzielle Instrumente dürfen nicht das Korrektiv geldpolitischer Fehlsteuerungen und fehlender fiskalpolitischer Maßnahmen sein.**
- Die Erfahrungen der letzten Jahre und insbesondere während der Pandemie zeigen, dass die Nutzung von **Kapitalpuffern flexibler als bisher ausgestaltet und regulatorische Hürden wie aufsichtliche Beschränkungen abgebaut** werden müssen.
- Auch die **Governance der aufsichtlichen Entscheidungsprozesse** zur Festlegung von makroprudenziellen Maßnahmen **ist verbesserungsbedürftig**. Hier wäre mehr Transparenz für alle Beteiligten hilfreich.

## Beratungen zur Überarbeitung der Verbraucherkreditrichtlinie

Die von der Kommission vorgeschlagene Reform der Verbraucherkreditrichtlinie wird derzeit im Europäischen Parlament diskutiert. Nach dem [Berichtsentwurf](#) der Berichterstatterin Kateřina Konečná haben zwischenzeitlich auch die Schattenberichterstatter ihre Änderungsanträge erstellt. Mitte Mai soll im zuständigen Ausschuss für Binnenmarkt und Verbraucherschutz abgestimmt werden. Insgesamt 808 Änderungen haben die Berichterstatterin und die Schattenberichterstatter vorgelegt, zu denen nun nach einer Konsolidierung Kompromissvorschläge erarbeitet werden. Das Spektrum der Änderungsvorschläge ist sehr differenziert. Die Berichterstatterin hatte den Kommissionsvorschlag grundsätzlich für zielführend erachtet, gerade im Hinblick auf die Ausweitung des Anwendungsbereichs (u.a. Abschaffung der „Bagatellgrenze“ in Höhe 200,- Euro), und die Einführung einer neuen Kategorie des ökologisch nachhaltigen Kredits, aber auch Ausnahmen für die Schwarmfinanzierung vorgesehen. Die von der Kommission vorgeschlagenen Deckelungen begrüßt die Berichterstatterin. Zudem möchte sie zusätzliche Obergrenzen einführen für Entgelte, die im Zusammenhang mit einem Zahlungsausfall des Kreditnehmers berechnet werden können.

Zeitlich parallel hat die europäische Verbraucherschutzvereinigung Finance Watch eine [Studie](#) vorgelegt, die die Vermeidung von Überschuldungen von Verbrauchern anmahnt. Die Studie legt dar, dass in 37 % der untersuchten Fälle keine Kreditwürdigkeitsprüfung und in mehr als 60 % der Fälle keine Angaben zum Haushaltsbudget abgefragt würden. Dies hat der Verbraucherzentrale Bundesverband (vzbv), Mitglied bei Finance Watch, zum Anlass genommen, hohe Anforderungen für die Kreditwürdigkeitsprüfung einzufordern für alle Kredite, unabhängig davon, ob sie im stationären oder Online-Handel, durch Banken oder FinTechs vermittelt würden.



- **Finanzwissen hilft** erwiesenermaßen dabei, **sich vor Überschuldung zu schützen**: Das Statistische Bundesamt hat ermittelt, dass 2020 fast 600.000 Menschen in Schuldner- oder Insolvenzberatungsstellen beraten wurden. Es ist daher richtig, dass wir uns mit dem Thema befassen. **Abhilfe allein können aber nicht immer umfangreicher werdende Kreditwürdigkeitsprüfungen schaffen, zumal sie nur den Status quo abbilden, während Überschuldungen oft auch aus unvorhersehbaren Ereignissen resultieren.** Vielmehr ist finanzielle Bildung wichtig, um sich gegen Überschuldung zu schützen.
- **Kreditinformationen sach- und mediengerecht ausgestalten – Informationsüberflutung vermeiden**: Immer differenziertere Informations- und Aufklärungsdokumente überfordern schon heute viele Kunden. Die Informationsstandards sollten daher Übersichtlichkeit, angemessene Informationen und Rechtssicherheit gewährleisten.
- **Grenzüberschreitende Angebote nicht regulatorisch unterstützen**: Der Markt für Verbraucherkredite ist sehr wettbewerbsintensiv.
- **Deckelung von Entgelten und Zinsen sind mit unseren marktwirtschaftlichen Grundsätzen nicht vereinbar.**

## Wir sind für Sie da

Die Vertretung der politischen Interessen der Sparda-Gruppe ist eine der zentralen Aufgaben des Verbandes der Sparda-Banken. Für Fragen rund um Politik und die Arbeit des Verbandes auf diesem Feld stehen Ihnen gerne zur Verfügung:



Florian Rentsch  
Vorsitzender des Vorstandes  
Tel.: +49 69 792094-110  
[Florian.Rentsch@sparda-verband.de](mailto:Florian.Rentsch@sparda-verband.de)



Jascha Hausmann  
Bereichsleiter Vorstand & Öffentlichkeitsarbeit  
Tel.: +49 (0) 69 / 79 20 94 – 160  
[jascha.hausmann@sparda-verband.de](mailto:jascha.hausmann@sparda-verband.de)

## Impressum

Verband der Sparda-Banken e.V.  
Friedrich-Ebert-Anlage 35-37  
60327 Frankfurt am Main

Telefon: +49 (0) 69 / 79 20 94 - 0  
Fax: +49 (0) 69 / 79 20 94 - 290  
E-Mail: [info@sparda-verband.de](mailto:info@sparda-verband.de)

Vertretungsberechtigt:  
Florian Rentsch, Vorsitzender des Vorstands  
Uwe Sterz, WP/StB, Mitglied des Vorstands

Amtsgericht Frankfurt am Main  
Vereinsregister VR 5221  
Umsatzsteueridentifikationsnr.: DE 114108730  
Registernummer im Lobbyregister des Deutschen Bundestages: R002821  
Bildnachweis Deckblatt © frank\_peters/shutterstock.com