



Band 73
der Schriftenreihe des
Instituts für Städtebau,
Wohnungswirtschaft
und Bausparwesen

Dr. Michael Voigtländer · Markus Demary
Dr. Felix Schindler · Dr. Peter Westerheide
Prof. Dr. Johannes Köndgen

Ein europäischer Binnenmarkt für die Wohnungs- baufinanzierung

**Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft
Köln (IW) in Zusammenarbeit mit dem Zentrum
für Europäische Wirtschaftsforschung Mannheim
(ZEW) und Prof. Dr. Johannes Köndgen,
Universität Bonn**

*Die Studie wurde erstellt im Auftrag des Verbandes
der Privaten Bausparkassen e.V., der Bundesgeschäfts-
stelle der Landesbausparkassen und des Verbandes
deutscher Pfandbriefbanken e.V.*

domus: vs

domus Verlags- und Servicegesellschaft mbH, Berlin

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis.....	10
Zusammenfassung.....	11
1 Einleitung.....	19
2 Bisherige EU-Politik im Bereich der Hypothekarkreditmärkte.....	21
3 Wohnungsbaufinanzierung in ausgewählten europäischen Ländern.....	26
3.1 Dänemark.....	28
3.1.1 Bedeutung des Wohnungsmarktes aus gesamtwirtschaftlicher Perspektive.....	28
3.1.2 Produktangebot und staatliche Förderung von Wohneigentum.....	29
3.1.3 Art der Refinanzierung.....	32
3.1.4 Aktuelle Entwicklungen in Folge der Finanzmarktkrise.....	33
3.2 Deutschland.....	34
3.2.1 Bedeutung des Wohnungsmarktes aus gesamtwirtschaftlicher Perspektive.....	34
3.2.2 Produktangebot und staatliche Förderung von Wohneigentum.....	37
3.2.3 Art der Refinanzierung.....	41
3.2.4 Aktuelle Entwicklungen in Folge der Finanzmarktkrise.....	42
3.3 Frankreich.....	44
3.3.1 Bedeutung des Wohnungsmarktes aus gesamtwirtschaftlicher Perspektive.....	44
3.3.2 Produktangebot und staatliche Förderung von Wohneigentum.....	45
3.3.3 Art der Refinanzierung.....	47
3.3.4 Aktuelle Entwicklungen in Folge der Finanzmarktkrise.....	48
3.4 Niederlande.....	50
3.4.1 Bedeutung des Wohnungsmarktes aus gesamtwirtschaftlicher Perspektive.....	50
3.4.2 Produktangebot und staatliche Förderung von Wohneigentum.....	51
3.4.3 Art der Refinanzierung.....	53
3.4.4 Aktuelle Entwicklungen in Folge der Finanzmarktkrise.....	54
3.5 Polen.....	55
3.5.1 Bedeutung des Wohnungsmarktes aus gesamtwirtschaftlicher Perspektive.....	55
3.5.2 Produktangebot und staatliche Förderung von Wohneigentum.....	57
3.5.3 Art der Refinanzierung.....	59
3.5.4 Aktuelle Entwicklungen in Folge der Finanzmarktkrise.....	60

3.6	Spanien	61
3.6.1	Bedeutung des Wohnungsmarktes aus gesamtwirtschaftlicher Perspektive	61
3.6.2	Produktangebot und staatliche Förderung von Wohneigentum	63
3.6.3	Art der Refinanzierung	65
3.6.4	Aktuelle Entwicklungen in Folge der Finanzmarktkrise	66
3.7	Vereinigtes Königreich	67
3.7.1	Bedeutung des Wohnungsmarktes aus gesamtwirtschaftlicher Perspektive	67
3.7.2	Produktangebot und staatliche Förderung von Wohneigentum	70
3.7.3	Art der Refinanzierung	71
3.7.4	Aktuelle Entwicklungen in Folge der Finanzmarktkrise	72
3.8	Zusammenfassung und Überblick.....	74
4	Ökonomische Vorteile und Hemmnisse eines europäischen Hypothekarkreditmarktes	78
4.1	Definition ökonomischer Integration.....	78
4.2	Empirische Befunde zur Integration der europäischen Hypothekenmärkte	79
4.3	Potenzielle Vor- und Nachteile eines Binnenmarktes für Wohnungsbaufinanzierungen	85
4.3.1	Studien zur Integration des europäischen Hypothekarkreditmarktes	88
4.3.2	Kosten der Integration.....	91
4.4	Als Hindernisse wirkende ökonomische Faktoren	93
4.4.1	Ökonomische und marktbedingte Faktoren.....	93
4.4.2	Weitere Faktoren	96
4.5	Experteninterviews	97
4.6	Fazit	104
5	Rechtliche Hemmnisse für den europäischen Hypothekarkreditmarkt.....	105
5.1	Grundpfandkredite als „Rechtsprodukt“	105
5.1.1	Typische Produktregulierungen für das Rechtsprodukt „Grundpfandkredit“	106
5.1.2	Die Brennpunkte der Produktregulierung	107
5.1.3	Die Auswirkungen inländischer Regulierung von Kreditprodukten auf den grenzüberschreitenden Vertrieb aus anderen europäischen Mitgliedsstaaten	109
5.1.4	Möglichkeiten zur Beseitigung der Integrationshindernisse und der Status der europäischen Harmonisierung (Überblick).....	111
5.2	Dänemark.....	113

5.2.1	Sachlicher und persönlicher Anwendungsbereich des Verbraucherrealkreditrechts	115
5.2.2	Vertragsanbahnung und Vertragsschluss	116
5.2.3	Vertragsverletzungen durch den Kreditnehmer und deren Sanktionen	117
5.2.4	Bestellung, Übertragung und Verwertung des Grundpfandrechts	118
5.2.5	Sonstige rechtliche Hindernisse für grenzüberschreitende Kreditvergabe	119
5.2.6	Schlusswürdigung	119
5.3	Deutschland	120
5.3.1	Sachlicher und persönlicher Anwendungsbereich des Verbraucherrealkreditrechts	120
5.3.2	Vertragsanbahnung und Vertragsschluss	121
5.3.3	Vertragsverletzungen durch den Kreditnehmer und deren Sanktionen	122
5.3.4	Bestellung, Übertragung und Verwertung des Grundpfandrechts	123
5.3.5	Sonstige rechtliche Hindernisse für grenzüberschreitende Kreditvergabe	124
5.3.6	Schlusswürdigung	124
5.4	Frankreich	124
5.4.1	Sachlicher und persönlicher Anwendungsbereich des Verbraucherrealkreditrechts	124
5.4.2	Vertragsanbahnung und Vertragsschluss	125
5.4.3	Vertragsverletzungen durch den Kreditnehmer und deren Sanktionen	128
5.4.4	Bestellung und Verwertung des Grundpfandrechts	129
5.4.5	Sonstige rechtliche Hindernisse für grenzüberschreitende Kreditvergabe	130
5.4.6	Schlusswürdigung	130
5.5	Niederlande	131
5.5.1	Sachlicher und persönlicher Anwendungsbereich des Verbraucherrealkreditrechts	131
5.5.2	Vertragsanbahnung und Vertragsschluss	132
5.5.3	Vertragsverletzungen durch den Kreditnehmer und deren Sanktionen	132
5.5.4	Bestellung, Übertragung und Verwertung des Grundpfandrechts	134
5.5.5	Sonstige rechtliche Hindernisse für grenzüberschreitende Kreditvergabe	135

5.5.6	Schlusswürdigung	136
5.6	Polen	136
5.6.1	Sachlicher und persönlicher Anwendungsbereich des Verbraucherrealkreditrechts: Zweispurigkeit des Regelungsregimes.....	136
5.6.2	Vertragsanbahnung und Vertragsschluss.....	137
5.6.3	Vertragsverletzungen durch den Kreditnehmer und deren Sanktionen	139
5.6.4	Bestellung, Übertragung und Verwertung des Grundpfandrechts .	140
5.6.5	Sonstige rechtliche Hindernisse für grenzüberschreitende Kreditvergabe	142
5.6.6	Schlusswürdigung	142
5.7	Spanien	143
5.7.1	Sachlicher und persönlicher Anwendungsbereich des Verbraucherrealkreditrechts	143
5.7.2	Vertragsanbahnung und Vertragsschluss.....	144
5.7.3	Vertragsverletzungen durch den Kreditnehmer und deren Sanktionen	146
5.7.4	Bestellung, Übertragung und Verwertung des Grundpfandrechts.....	148
5.7.5	Sonstige rechtliche Hindernisse für grenzüberschreitende Kreditvergabe	148
5.7.6	Schlusswürdigung	148
5.8	Vereinigtes Königreich	149
5.8.1	Sachlicher und persönlicher Anwendungsbereich des Verbraucherrealkreditrechts: Zweispurigkeit des Regulierungs-Regimes.....	150
5.8.2	Vertragsanbahnung und Vertragsschluss.....	150
5.8.3	Vertragsverletzungen durch den Kreditnehmer und deren Sanktionen	152
5.8.4	Bestellung, Übertragung und Verwertung des Grundpfandrechts.....	154
5.8.5	Sonstige rechtliche Hindernisse für grenzüberschreitende Kreditvergabe	157
5.8.6	Schlusswürdigung	158
6	Probleme des Harmonisierungsansatzes	159
6.1	Harmonisierung des Verbraucherkredits.....	160
6.2	Ausschluss von Vorfälligkeitsentgelten	162
6.3	Wohnraumversorgung von bonitätsschwachen Kunden.....	165
6.4	Probleme für Transformationsländer.....	166

6.5	Fazit	167
7	Ein Lösungsvorschlag zur Beförderung der Integration der europäischen Hypothekarkreditmärkte	168
7.1	Die Idee des Systemwettbewerbs	168
7.2	Ein optionales europäisches Versicherungsvertragsrecht	170
7.3	Beispiele für den europäischen Systemwettbewerb	172
7.3.1	UCIT-Fonds	172
7.3.2	Die Europäische Aktiengesellschaft	174
7.4	Das Europäische Hypothekendarlehen	175
7.4.1	Die Umsetzung eines optionalen europäischen Hypothekendarlehens	175
7.4.2	Produktspektrum	177
7.4.3	Transparenz und Verbraucherschutz	179
7.4.4	Die Eurohypothek	179
7.5	Ergänzende Maßnahmen	180
7.5.1	Ausweitung des Projektes EULIS	181
7.5.2	Zugang zu Kreditregistern	181
8	Schlussfolgerungen	183
9	Literaturverzeichnis	185
Weitere Publikationen des ifs		197