

Pfandbrief als Exportartikel für Osteuropa

Konferenz: Restrukturierung des Wohnungsbaus und seiner Finanzierung fördern Entwicklung

Börsen-Zeitung, 17.11.1999
ev Prag (Eig. Ber.) – Das Modell des europäischen, insbesondere des deutschen Pfandbriefs dient als Muster für den Aufbau und die Weiterentwicklung von Hypothekenbanken- und Pfandbriefsystemen in den Ländern Mittel- und Osteuropas. Das machte die 3. Mitteleuropäische Pfandbriefkonferenz in Prag erneut deutlich. Dort präsentierten die Ländervertreter den Entwicklungsstand und ihre Wunschzettel für ihre nationalen Gesetzgeber vor den mehr als 100 Teilnehmern.

Europa ist bis heute durch verschiedene Gestaltungen der Hypothekenbanken- und der Pfandbriefsysteme gekennzeichnet. Wie Otmar Stöcker, Bereichsleiter im Verband Deutscher Hypothekenbanken, sagte, gebe der Euro in Westeuropa Anlass, die bestehenden Systeme zu verbessern oder neue einzuführen, um auf dem internationalen Kapitalmarkt konkurrenzfähige Produkte anbieten zu können. In den mittel- und osteuropäischen Ländern dagegen trieben die Probleme des Wohnungsbaus und seine Finanzierung die Einrichtung von Hypothekenbanken und die Entwicklung von Pfandbriefmärkten an.

Dabei setzten sich die betroffenen Länder zunächst mit den historisch gewachsenen Strukturen der Hypothekenfinanzierung in den USA und in Europa auseinander. Das in diesen Ländern nun dominierende Modell sei der deutsche Pfandbrief, stellte Stöcker fest. Durch die Europäische Union seien Mindeststandards für Anlagen in Pfandbriefen definiert worden. Es müsse sich um Schuldverschreibungen handeln, die von Kreditinstituten emittiert werden. Das durch den Verkauf der Schuldverschreibungen erworbene Kapital sei in Vermögenswerte zu investieren, deren Erträge die Verbindlichkeiten aus den Schuldverschreibungen decken. Beim Ausfall des Emittenten müssten diese Deckungswerte den Inhabern der Schuldverschreibungen vorrangig zugute kommen (Konkursvorrecht). Diese Struktur muss Stöcker zufolge gesetzlich geregelt sein und einer besonderen öffentlichen Aufsicht zum Schutz der Schuldverschreibungsgläubiger unterliegen. Alle sieben neuen nationalen Gesetze über Pfandbriefe und Hypothekenbanken erfüllten diese Kriterien, so Stöcker (nach Inkrafttreten: Tschechien, Slowakei, Ungarn, Luxemburg, Polen, Lettland, Frankreich).

Polen: Banken warten auf Zulassung

In Polen warten die Hypothekenbanken auf die Zulassung der Aufnahme ihrer operativen Geschäftstätigkeit. Piotr Cyburt, Präsident der im März 1999 von der Polnischen Nationalbank lizenzierten Rheinhyp-BRE Bank Hipoteczny SA, rechnet für seine Bank mit der Zulassung spätestens im Januar 2000. Vorstands-

kollege Sven-Torsten Kain nennt als Zielgruppe unter den gewerblichen Kunden erfahrene Entwickler mit nachgewiesenem Track Record und Eigenmitteln. Zu den Problemen zählten in Polen die Dauer zur Eintragung einer Hypothek, die fehlende Treuhänderfunktion der Notariate, Teilungserklärungen und die fehlenden rechtlichen Grundlagen für Entwickler.

In Tschechien Sondergenehmigung nötig

Da die Tschechische Republik keine eigenständige Hypothekenbankgesetzgebung kennt, findet die Begebung von Pfandbriefen in den §§ 14-17 des Schuldverschreibungsgesetzes ihre rechtliche Grundlage. Der Hypothekenpfandbrief ist eine spezifische Art der Schuldverschreibungen, die nur von Banken emittiert werden darf, die eine Sondergenehmigung der Tschechischen Nationalbank besitzen. Grundlegende Bedingung für eine Emission der Hypothekenpfandbriefe ist die Existenz der so genannten Deckung, die Forderungen aus Hypothekendarlehen darstellen, die über einen Wert von 70% des Preises der verpfändeten Liegenschaften nicht hinausgehen dürfen. Die Ersatzdeckung beträgt maximal 10% (ausschließlich Schatzwechsel und Staatsanleihen).

David Svojitka, Vorstand der HypoVereinsbank CZ, äußerte folgende Wünsche an den tschechischen Gesetzgeber: Vereinheitlichung und gesetzliche Festschreibung von strengen Bewertungskriterien mit dem Ziel, einen einheitlichen hohen Qualitätsstandard des Deckungsstocks zu etablieren. Zudem sollten Svojitka zufolge gesetzliche Barrieren abgeschafft werden, welche den Eigenhandel in eigenen Emissionen verbieten – mit dem Ziel, einen liquiden Sekundärmarkt für Pfandbriefe zu schaffen.

In Ungarn kam es im Oktober 1997 zur Gründung der ersten Hypothekenbank, nachdem das Gesetz über Hypothekenbanken und Pfandbriefe verabschiedet worden war. Die Bedingungen zur Emission von Pfandbriefen haben sich verbessert. Die Inflation konnte von einer zweistelligen auf eine einstellige Rate reduziert werden. Lokale Versicherungsgesellschaften, Pensionsfonds und Investmentfonds entstanden, die private Ersparnisbildung nahm deutlich zu, und es wurde eine weitere Hypothekenbank gegründet.

Kálmán Mézsiros, Managing Director der Földhitel- és Jelzálogbank, berichtete von günstigen Voraussetzungen für die weitere Entwicklung des ungarischen Pfandbriefsystems. Rund 90% der Wohnungen seien in privatem Eigentum mit einer Verschuldung von nur 15%. Das Darlehenspotenzial sei daher hoch. Der Immobiliensektor zeige exponentielles Wachstum, was ebenfalls das Kreditmarktpotenzial erhöhe. Schließlich sichere auch ein gut funktionierendes, voll computerisiertes nationales Grundbuchsystem die Hypothekenfinan-

zierung. Der ungarische Pfandbrief profitiert Mézsáros zufolge von 5 Schutzmechanismen. Dazu zählen das Deckungssystem, die Beleihungsgrenze von 60% des Beleihungswerts, das Treuhändersystem zur Deckungseintragung sowie zur Pfandbriefemission, der bevorzugte Status der Anleihegläubiger im Insolvenzfall und nicht zuletzt die besondere Überwachung durch die Bankenaufsicht und die Kapitalmarktaufsicht.

Auch in der Slowakei wurde Anfang der 90er Jahre die Rolle des Staates in der Organisation und Finanzierung im Wohnungsbau völlig neu gestaltet und insgesamt deutlich zurückgenommen. Das Erfordernis, die Eigenverantwortlichkeit zu stärken, stand laut L'ubos Sefik, Direktor der Vseobecňá uverovň banka (VUB Bank) in Bratislava, bei der Entwicklung des Systems der Hypothekenfinanzierung in der slowakischen Wirtschaft im Vordergrund. 1996 wurden die rechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen. Im Juni 1997 wurde eine erste Genehmigung zur Aufnahme des Hypothekenbankgeschäftes für die Vseobecňá uverovň banka (Allgemeine Kreditbank) erteilt. Es folgten Slovenská sporiteľňa (Slowakische Sparbank) sowie die HypoVereinsbank im Dezember 1997 sowie Istrobanka im November 1998. Pfandbriefe müssen in der Slowakei eine Laufzeit von mindestens fünf Jahren aufweisen, die finanziellen Mittel dürfen ausschließlich in Immobilien investiert und durch entsprechende Pfandrechte gesichert sein sowie einen

Deckungssatz von 60% respektieren. Ende 1998 wurde von der VUB Bank der erste Pfandbrief – nach fünfzigjähriger Unterbrechung – in der Slowakischen Republik emittiert.

Lettland fehlt noch die gesetzliche Basis

Stöcker hieß auch Lettland in der „europäischen Pfandbrieffamilie“ willkommen. Inesis Feiferis, Präsident der Latvian Mortgage and Land Bank, erläuterte – nach ersten Erfahrungen mit Pfandbriefemissionen in Litauen -, dass das Hypothekenbankgesetz bisher noch nicht alle Voraussetzungen für ein funktionierendes System der Hypothekenfinanzierung geschaffen habe. Schon im Mai 1997 sei durch das Regierungskabinett eine Aufsichtsgruppe eingerichtet worden, um Hindernissen in der Entwicklung entgegenzuwirken. Zu den Fragestellungen gehören die Registrierung sowie der Handel mit Pfandbriefen, der durch unnötige Formalitäten und Kosten behindert werde.

Die Besteuerung der Erträge aus Pfandbriefen, die Regulierung der Bewertung von Immobilien und der Verantwortlichkeiten von Sachverständigen, die Refinanzierung des Hypothekengeschäfts anderer Banken, der Ausbau des Hypothekenmarktes zur Finanzierung des Wohnungsbaus sowie das Erarbeiten von Strategien, um das Interesse institutioneller Investoren zu gewinnen, stünden auf der Agenda.