

048927/EU XXIV.GP
Eingelangt am 31/03/11

DE

DE

DE



EUROPÄISCHE KOMMISSION

Brüssel, den 31.3.2011
SEK(2011) 355 endgültig

ARBEITSUNTERLAGE DER KOMMISSIONSDIENSTSTELLEN

ZUSAMMENFASSUNG DER FOLGENABSCHÄTZUNG

Begleitdokument zum

**Vorschlag für eine
RICHTLINIE DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES
über Wohnimmobilienkreditverträge**

(Text von Bedeutung für den EWR)

SEK(2011) 356 endgültig
SEK(2011) 357 endgültig
KOM(2011) 142 endgültig

1. EINLEITUNG

Bei der verantwortungsvollen Kreditvergabe tragen die Kreditgeber und Kreditvermittler definitionsgemäß dafür Sorge, dass den Verbrauchern Beträge geliehen werden, die für sie erschwinglich sind und ihren Erfordernissen und persönlichen Umständen entsprechen. Analog dazu impliziert die verantwortungsvolle Kreditaufnahme, dass die Verbraucher zweckdienliche, vollständige und genaue Angaben zu ihrer finanziellen Situation machen und dazu angehalten werden, auf einer soliden Informationsgrundlage langfristig tragfähige Entscheidungen zu treffen.

2. PROBLEMSTELLUNG

2.1. *Art der Probleme*

Ansteigende Verschuldungsniveaus der Privathaushalte sind in ganz Europa zu verzeichnen. Sie sind jedoch, solange die Verschuldungshöhe tragbar ist und die Rückzahlungen bei Fälligkeit geleistet werden können, an sich kein Zeichen unverantwortlicher Kreditaufnahme und -vergabe. Den Statistiken zufolge haben aber Kreditnehmer zunehmend Mühe, ihre Schulden zu bedienen: nach Angaben für das Jahr 2008 hatten 16 % der Bevölkerung Schwierigkeiten beim Bezahlen von Rechnungen und 10 % aller Haushalte waren mit Zahlungen im Rückstand¹. Diese Schwierigkeiten bei der Rückzahlung haben zu einem Anstieg der Ausfallquoten und der Zahl der Zwangsvollstreckungen geführt². Zwar können auch andere Faktoren als unverantwortliche Kreditaufnahme und -vergabe – z. B. ein allgemeiner Konjunkturabschwung – Einfluss auf die Daten haben. In Verbindung mit qualitativen Nachweisen im Rahmen der Beiträge von Beteiligten sowie empirischen Belegen aus ganz Europa zeigen die für diese Folgenabschätzung erhobenen Daten jedoch, dass es sich hierbei nicht nur um ein auf einen oder zwei Mitgliedstaaten begrenztes konjunkturelles Problem handelt, sondern dass dieses Phänomen in der gesamten EU existiert.

Bei der Entscheidung zur Gewährung eines bestimmten Hypothekarkredits, der Auswahl eines Hypothekarprodukts durch den Kreditnehmer und seiner Fähigkeit zur Rückzahlung des Kredits spielt jedoch eine ganze Reihe von Faktoren eine Rolle. Hierzu gehören das wirtschaftliche Klima, Informationsasymmetrien und Interessenkonflikte, Lücken und Inkohärenzen im Rechtsrahmen sowie weitere Faktoren wie die Vertrautheit der Kreditnehmer mit Finanzfragen und die Strukturen der Hypothekenfinanzierung. Obwohl diese anderen Faktoren zweifellos eine Rolle spielen, bleibt die Tatsache bestehen, dass unverantwortliches Handeln bestimmter Marktteilnehmer für die Finanzkrise mit ursächlich war. Deshalb ist klar, dass das Problem der unverantwortlichen Vergabe und Aufnahme von Krediten angegangen werden muss, um eine Wiederholung der derzeitigen Finanzkrise zu verhindern.

In Bezug auf unverantwortliche Hypothekarkreditvergabe- und -aufnahmepraktiken wurden die unten aufgeführten Probleme ermittelt. Zusätzlich zu den nachfolgend beschriebenen Problemen wurden einige Probleme in Bezug auf die vorzeitige Rückzahlung von

¹ *Europeans' state of mind*, Eurobarometer 69, November 2008. *Towards a Common Operational European Definition of Over-indebtedness*, Observatoire de l'Épargne Européenne in Zusammenarbeit mit dem Zentrum für Europäische Politische Studien CEPS und der Universität Bristol, Februar 2008.

² Angaben der Mitgliedstaaten gegenüber der Kommission.

Hypothekarkrediten ermittelt. Diese Probleme, die zu uneinheitlichen Rahmenbedingungen führen, die grenzüberschreitende Geschäftstätigkeit und die Mobilität der Verbraucher behindern und das Verbrauchervertrauen beeinträchtigen, werden in der Folgenabschätzung zum *Weißbuch über die Integration der EU-Hypothekarkreditmärkte*³ ausführlich beschrieben.

2.1.1. Vergleichsuntauglichkeit, Unausgewogenheit, Unvollständigkeit und mangelnde Klarheit von Werbung und Marketing

Fälle von unangemessener Werbung für Hypothekarprodukte können in der gesamten EU gefunden werden. Unvollständiges und unklares Werbe- und Marketingmaterial erschwert oftmals Vergleiche und erlaubt es den Verbrauchern nicht, sich nach dem besten Angebot umzusehen. Obwohl irreführende Werbung sowohl nach nationalem Recht als auch nach EU-Recht verboten ist, bestehen Uneinheitlichkeit und Lücken. Die Existenz unterschiedlicher Vorschriften bedeutet auch, dass diejenigen Kreditgeber und/oder Kreditvermittler, die Produkte und Dienstleistungen grenzübergreifend anbieten, vor zusätzlichen Hindernissen stehen.

2.1.2. Unzureichende, verspätete, komplexe, unklare und nicht zu Vergleichen taugende vorvertragliche Informationen

Es wurden Anstrengungen zur Verbesserung der Qualität und Vergleichbarkeit vorvertraglicher Informationen unternommen, z. B. mit dem Abschluss der Europäischen Vereinbarung über einen freiwilligen Verhaltenskodex über vorvertragliche Informationen für wohnungswirtschaftliche Kredite. Die Anwendung des Verhaltenskodex ist jedoch unterschiedlich, und die Durchsetzungs- und Überwachungsmechanismen sind ineffizient. Der Zeitpunkt der Bereitstellung des vereinbarten Europäischen standardisierten Merkblatts für Hypothekendarlehen (ESIS) variiert, was dessen Verwendungsmöglichkeiten, beispielsweise zum Vergleichen von Angeboten, einschränkt. Ungeachtet des Vorliegens des Verhaltenskodex besteht eine Reihe von Marktversagen fort. Erstens sind die vorvertraglichen Informationen schwer zu vergleichen. Daneben führen unterschiedliche Methoden und Kostenbasen dazu, dass ein zentrales Element des ESIS – der effektive Jahreszins – nicht vergleichbar ist. Zweitens empfinden die Verbraucher die bereitgestellten Informationen als komplex und unklar. Drittens sind die bereitgestellten Informationen oftmals unvollständig. Und schließlich bestehen keine Vorschriften zur Offenlegung von Informationen über die Beziehungen zwischen Kreditgeber und Kreditvermittler.

2.1.3. Unzweckmäßige Beratung

Fehlanreize bei der Beratung können zu Marktversagen führen. Für Berater bestehen unter Umständen Anreize zur Parteilichkeit, weil sie beispielsweise beim Verkauf bestimmter Produkte von unterschiedlichen Kreditgebern Vergütungen in unterschiedlicher Höhe erhalten. Es sind zahlreiche Fälle von unzweckmäßiger Hypothekarkreditberatung zum Nachteil von Verbrauchern belegt. In Ermangelung von Regeln oder Normen, anhand deren die Beratungsleistung beurteilt werden kann, ist es schwierig festzustellen, ob die geleistete Beratung angemessen war.

³ SEK(2007) 1683.

2.1.4. *Unsachgemäße Eignungs- und Kreditwürdigkeitsprüfungen*

Ein bedeutendes Marktversagen in diesem Bereich ist der Mangel an Anreizen zur Durchführung umfassender Kreditwürdigkeits- und/oder Eignungsprüfungen. Kreditgeber können auf den Wert der Sicherheit (der hypothekarisch belasteten Immobilie) vertrauen, das Ausfallrisiko auf Dritte übertragen oder die Forderung an Dritte verkaufen. Analog dazu können für Verbraucher Anreize bestehen, überhöhte Angaben zu ihrem Einkommen zu machen, um ein Darlehen zu erhalten. Daneben führen regulatorische Defizite in Form von Lücken, Unklarheiten oder Widersprüchlichkeiten im Rechtsrahmen zu unangemessenen Eignungs- und Kreditwürdigkeitsprüfungen. Außerdem beeinträchtigen rechtliche Hindernisse den grenzübergreifenden Zugang von Kreditgebern zu Informationen über die Kreditwürdigkeit eines Kreditnehmers über Kreditdatenbanken.

2.1.5. *Ineffiziente, widersprüchliche oder fehlende Registrierungs-, Zulassungs- und Aufsichtsregelungen für Kreditvermittler und Nichtkreditinstitute, die Hypothekarkredite bereitstellen*

Nicht alle Mitgliedstaaten schreiben die Registrierung oder Zulassung von Kreditvermittlern vor; hierdurch können sich Spielräume für unverantwortliches Handeln ergeben. Das Fehlen von Vorschriften zur Registrierung oder Zulassung bedeutet auch, dass die Behörden nur in geringem Umfang die Möglichkeit haben, die Tätigkeit von Kreditvermittlern zu beaufsichtigen oder Fehlverhalten zu sanktionieren. Dies kann potenziell zu einem vom Wettbewerb abgeschotteten Umfeld führen, in dem Fehlverhalten, das Eingehen übermäßiger Risiken oder schlechte Beratung für die Verantwortlichen folgenlos bleibt. Derzeit sind Kreditvermittler nur in sehr begrenztem Umfang grenzübergreifend tätig: Das auf EU-Ebene uneinheitliche Regulierungsumfeld kann Unternehmen davon abhalten, sich für die Aufnahme einer grenzüberschreitenden Geschäftstätigkeit zu entscheiden.

In sechs Mitgliedstaaten besteht keine Registrierungs- und Zulassungspflicht für Nichtkreditinstitute, und zwischen den Mitgliedstaaten, die über entsprechende Vorschriften verfügen, bestehen erhebliche Unterschiede. Aufgrund des Fehlens von Vorschriften zur Registrierung oder Zulassung haben die Behörden kaum eine Rechtsgrundlage für die Beaufsichtigung von Nichtkreditinstituten oder für die Verhängung von Sanktionen für Fehlverhalten, woraus sich ähnliche Folgen ergeben wie oben beschrieben.

2.2. *Auswirkungen*

Die ermittelten Probleme haben Auswirkungen für die Verbraucher, Kreditvermittler, Kreditgeber und die Gesamtwirtschaft.

2.2.1. *Erhebliche Spillover-Effekte auf die Gesamtwirtschaft*

Die Hypothekarkreditmärkte spielen in der Wirtschaft der EU eine bedeutende Rolle. 2008 entsprach die Summe der ausstehenden Hypothekarkredite auf Wohnimmobilien in der EU27 ca. 50 % des BIP der EU. Unverantwortliche Kreditvergabe und -aufnahme kann deshalb erhebliche gesamtwirtschaftliche Auswirkungen haben. Sie beeinträchtigt die Solvabilität der Hypothekarkreditgeber. Da die Finanzinstitute in wachsendem Umfang Abschreibungen für notleidende Kredite vornehmen müssen, ist weniger Kapital zum Ausleihen an verantwortungsvolle Kreditnehmer und Unternehmen verfügbar, was wiederum dem Wirtschaftswachstum und dem Verbrauch Grenzen setzt. Unverantwortliche Kreditvergabe und -aufnahme hat infolge von staatlichen Rettungsprogrammen oder Verstaatlichungen auch finanzielle Auswirkungen, die in vielen Fällen zu einer angespannten Haushaltslage führen

und oftmals Haushaltskürzungen notwendig machen. Und schließlich werden die Sozialsysteme durch zunehmende Arbeitslosigkeit und steigende Ausgaben im Sozialbereich und Wohnungssektor belastet.

2.2.2. *Schädigung der Verbraucher*

Verbraucher, denen ungeeignete Hypothekarprodukte verkauft werden, geraten häufig in finanzielle Schwierigkeiten, die zu Überschuldung sowie Zahlungsausfall oder Zwangsvollstreckung führen. Für Verbraucher können sich Nachteile infolge regulatorischer Hindernisse ergeben, die Kreditgeber an einer ordnungsgemäßen Prüfung der Kreditwürdigkeit und Eignung oder der bei grenzübergreifender Geschäftstätigkeit anfallenden zusätzlichen Kosten hindern. Die betroffenen Verbraucher erleiden eventuell einen unmittelbaren finanziellen Schaden (d. h. sie bezahlen beispielsweise einen höheren Preis für ein Produkt, das auch günstiger verfügbar wäre) oder einen potenziellen sozialen Nachteil (indem ihnen beispielsweise kein Kredit gewährt wird, obwohl sie zur Rückzahlung in der Lage wären). Und schließlich kann das Verbrauchervertrauen in Kreditgeber und Kreditvermittler verloren gehen.

2.2.3. *Geringe Kundenmobilität*

Mehrere der oben ermittelten Probleme beeinträchtigen die Kundenmobilität. Fehlende Transparenz und Vergleichbarkeit können dazu führen, dass die Verbraucher es unterlassen, sich nach dem für ihre Bedürfnisse am besten geeigneten Produkt umzusehen. Verbraucher, die einen Kredit in einem anderen Staat als ihrem Herkunftsland aufnehmen möchten, müssen möglicherweise höhere Preise bezahlen oder erhalten keinen Kredit, weil die ausländischen Kreditgeber sich nicht ausreichend über ihre Kredithistorie informieren können.

2.2.4. *Verhaltensgrenzübergreifende Tätigkeit*

Wirtschaftliche Hindernisse wie die Kosten für den Zugang zur Infrastruktur und die Notwendigkeit der Anpassung von Werbematerial, bereitzustellenden Informationen, Produkten, Geschäftsmodellen und Preisstrategien verteuern die Geschäftstätigkeit in einem anderen Mitgliedstaat. Diese Hindernisse schrecken neue Marktakteure ab und beschränken den Wettbewerb. So besteht für Kreditvermittler, die eine grenzübergreifende Geschäftstätigkeit anstreben, ein zusätzliches Hindernis: im Gegensatz zu Anlage- oder Versicherungsvermittlern existiert für sie keine auf einem europäischen Pass basierende Regelung.

2.2.5. *Uneinheitliche Rahmenbedingungen für Marktakteure und Produkte*

Die Lücken und Widersprüchlichkeiten in den Rechtsrahmen haben zu einer Situation geführt, in der die Akteure des Hypothekenmarktes den gleichen Tätigkeiten nachgehen und vergleichbaren Risiken ausgesetzt sind, aber nicht notwendigerweise vergleichbaren Vorschriften unterliegen. Die unterschiedlichen Rechtsrahmen für Verbraucherkredite und Hypothekarkredite eröffnen auch Arbitragemöglichkeiten zwischen den beiden unterschiedlichen Kreditprodukten (Verbraucherkredite und Hypothekarkredite).

3. POLITISCHE ZIELE

Zwei allgemeine Ziele sind allen Problembereichen gemeinsam. Erstens die Schaffung eines effizienten und wettbewerbsorientierten Binnenmarkts für Verbraucher, Kreditgeber und

Kreditvermittler, der durch Förderung der vier folgenden spezifischen Ziele ein hohes Maß an Verbraucherschutz bietet:

- Verbrauchervertrauen;
- Kundenmobilität;
- grenzüberschreitende Geschäftstätigkeit von Kreditgebern und Kreditvermittlern;
- einheitliche Wettbewerbsbedingungen.

Zweitens soll durch die Gewährleistung verantwortungsvoll agierender Hypothekarkreditmärkte die Finanzmarktstabilität gestärkt werden.

4. ARGUMENTE FÜR EU-MASSNAHMEN

Maßnahmen der Mitgliedstaaten alleine werden zu einem uneinheitlichen Regelwerk führen, das das Funktionieren des Binnenmarkts untergraben oder neue Hindernisse und ein uneinheitliches Verbraucherschutzniveau in der EU schaffen könnte. Daher sind gemeinsame Standards auf EU-Ebene notwendig, um einen effizienten und von Wettbewerb geprägten Binnenmarkt mit einem hohen Verbraucherschutzniveau zu fördern und das Entstehen divergierender Vorschriften und Praktiken in den Mitgliedstaaten zu verhindern. Der Vertrag sieht Maßnahmen zur Förderung der Errichtung und des Funktionierens eines Binnenmarkts mit einem hohen Verbraucherschutzniveau und freiem Dienstleistungsverkehr vor. Die Vollendung eines derartigen Marktes für Wohnimmobilienkredite ist in weiter Ferne, da mehrere Hindernisse dem freiem Dienstleistungsverkehr und der Schaffung eines Binnenmarkts entgegenstehen. Rechtsgrundlage für Maßnahmen wäre Artikel 114 AEUV (ex-Artikel 95).

5. POLITISCHE OPTIONEN

Es wurde eine Reihe politischer Optionen ermittelt. In der folgenden Tabelle sind diese Optionen zusammengefasst. Die ausgewählten Optionen sind hervorgehoben. Die Untersuchung hat gezeigt, dass die oben beschriebenen Ziele mit diesen Optionen am wirksamsten und effizientesten erreicht werden können. Die politischen Optionen in Bezug auf die vorzeitige Rückzahlung werden in der Folgenabschätzung zum *Weißbuch über die Integration der EU-Hypothekarkreditmärkte*⁴ sowie in der Studie zu Kosten und Nutzen unterschiedlicher politischer Optionen in Bezug auf Hypothekarkredite⁵ eingehend untersucht und beurteilt.

Werbung und Marketing
1: Kein Eingreifen
2: Erlass von Vorschriften zur Werbung in Anlehnung an jene in Artikel 4 der Verbraucherkreditrichtlinie
3: Erlass spezifischer Vorschriften zu Form und Inhalt von Werbe- und Marketingmaterial
Vorvertragliche Informationen
1: Kein Eingreifen

⁴ SEK(2007) 1683.

⁵ *Study on the costs and benefits of different policy options for mortgage credit*, London Economics mit Achim Dübels (Finpolconsult) in Zusammenarbeit mit dem Institut für Finanzdienstleistungen (IFF), November 2009, S. 200-336.

2: Sicherstellen, dass die Verbraucher das ESIS erhalten
3: Sicherstellen, dass die Verbraucher das ESIS so frühzeitig erhalten, dass sie verschiedene Angebote vergleichen können
3.1: Grundsatzgestützte Vorschriften
3.2: Fristsetzung für die Bereitstellung von Informationen
4: Formale und inhaltliche Verbesserung des ESIS
5: Normierung des effektiven Jahreszinses
5.1: Normierung auf der Grundlage einer begrenzten Liste von Kosten
5.2: Normierung auf der Grundlage von Artikel 19 der Verbraucherkreditrichtlinie
5.3: Normierung auf der Grundlage einer umfassenden Liste von Kosten
6: Zusätzliche vorvertragliche Informationen zum Hypothekenanbieter (z. B. Vergütung)
Hypothekarkreditberatung
1: Kein Eingreifen
1.2: Verpflichtung zu angemessenen Erläuterungen (Artikel 5 Absatz 6 der Verbraucherkreditrichtlinie)
1.3: Grundsatzgestützte Beratungsstandards
1.4: Verpflichtung zur Hypothekarkreditberatung
Vergütungsstrategien von Beratern
2.1: Kein Eingreifen
2.2: Grundsatzgestützte Leitlinien zur Vergütungspolitik
2.3: Spezifische Vorschriften zu den Methoden und der Höhe der Vergütung
Kreditwürdigkeitsprüfung
1.1: Kein Eingreifen
1.2: Verpflichtung des Kreditgebers zur Prüfung der Kreditwürdigkeit des Kreditnehmers
1.3: Verpflichtung des Kreditgebers zur Verweigerung des Kredits bei negativem Ergebnis der Kreditwürdigkeitsprüfung
1.4: Diskriminierungsfreier Datenbankzugang für Kreditgeber
1.5: Vereinheitlichung des Inhalts und der Eigenschaften von Datenbanken
1.6: Verpflichtung des Kreditnehmers zu korrekten Angaben über seine Situation
Eignungsprüfung
2.1: Kein Eingreifen
2.2: Verpflichtung des Kreditgebers oder des Kreditvermittlers zur Prüfung der Eignung des angebotenen Produkts
2.3: Verpflichtung zur Warnung des Kreditnehmers, falls das ausgewählte Kreditprodukt für ihn nicht geeignet ist
2.4: Verpflichtung des Kreditnehmers zu korrekten Angaben über seine Situation
2.5: Spezifische Produktreglementierung einschließlich Verboten oder Beschränkungen für bestimmte Kreditprodukte
Kreditvermittler: Registrierung und Zulassung
1.1: Kein Eingreifen
1.2: Grundsatzgestützte Vorschriften
1.3: Spezifische Vorschriften
1.4: Einführung eines „Passes“
Kreditvermittler: Aufsichtsrechtliche Vorschriften und Beaufsichtigung
3.1: Kein Eingreifen
3.2: Grundsatzgestützte Vorschriften
3.3: Spezifische Vorschriften
3.4: Einführung einer Beaufsichtigung auf EU-Ebene
Nichtkreditinstitute: Registrierung und Zulassung
1.1: Kein Eingreifen
1.2: Grundsatzgestützte Vorschriften
1.3: Spezifische Vorschriften
Nichtkreditinstitute: Aufsichtsrechtliche Vorschriften und Beaufsichtigung
3.1: Kein Eingreifen
3.2: Grundsatzgestützte Vorschriften
3.3: Spezifische Vorschriften
3.4: Einführung einer Beaufsichtigung auf EU-Ebene

6. FOLGEN

Die bevorzugten Optionen werden die Wahrscheinlichkeit verringern, dass Verbraucher ein für sie ungeeignetes Hypothekarkreditprodukt erwerben. Voraussichtlich wird eine ausgesprochen positive Wirkung auf das Verbrauchervertrauen auch die Nachfrage nach

Kreditprodukten stützen und die Verbrauchermobilität auf nationaler wie – wenngleich in geringerem Ausmaß – internationaler Ebene stimulieren.

Die Umsetzung einiger der ausgewählten Optionen wird in einer Reihe von Mitgliedstaaten, in denen vergleichbare Verpflichtungen bereits bestehen, nicht zu erheblichen Änderungen in der Geschäftstätigkeit der Marktakteure auf der Angebotsseite führen. Die bevorzugten politischen Optionen werden allerdings deutliche Auswirkungen auf die grenzüberschreitende Tätigkeit von Kreditgebern und Kreditvermittlern haben. Der Markteintritt ausländischer Kreditgeber und Kreditvermittler dürfte den Wettbewerb beleben und sich in einer breiteren Palette von Kreditprodukten für die Verbraucher und potenziell sogar Preisrückgängen niederschlagen.

Die Gesamtauswirkungen dieses Pakets können nicht einfach als Summe der einzelnen Folgen berechnet werden. Der Grund hierfür liegt nicht nur in der Gefahr einer doppelten Erfassung sich überschneidender Kosten und Nutzen, sondern auch in den Synergien zwischen einzelnen Optionen, deren Auswirkungen sich damit verstärken dürften. Nach den Berechnungen der Kommission auf der Grundlage vorliegender Daten kann der erwartete Nutzen nach konservativen Schätzungen auf 1,272 bis 1,931 Mrd. EUR beziffert werden. Die voraussichtlichen einmaligen Kosten liegen zwischen 383 und 621 Mio. EUR, die laufenden Kosten im Bereich von 268 bis 330 Mio. EUR.

Die Auswirkungen der bevorzugten Optionen werden sich größtenteils über die gesamte EU erstrecken. Bei einigen dieser Optionen werden Kosten und Nutzen in denjenigen Mitgliedsstaaten höher ausfallen, die ihre bestehenden Vorschriften umfassend anpassen oder einen kompletten Rechtsrahmen schaffen müssen (also z. B. in den Staaten, in denen Kreditvermittler oder Nichtkreditinstitute keinerlei Regulierung unterliegen).

Auf sozialer Ebene können zwei entgegengesetzte potenzielle Folgen ermittelt werden: einerseits besteht das Risiko, dass verantwortungsvolle Kreditvergabepraktiken insbesondere für bestimmte Gruppen von Kreditnehmern (z. B. jene mit geringem Einkommen) zu einer Beschränkung des Zugangs zu Krediten führen könnten, andererseits ist eine Politik der verantwortungsvollen Kreditvergabe auch der langfristigen Tragfähigkeit der Kreditvergabepraktiken und damit dem sozialen Zusammenhalt förderlich.

Die Mehrzahl der ausgewählten Optionen wird voraussichtlich nicht zu höherem Verwaltungsaufwand führen. Bei den Optionen, die den Rechtsrahmen für Kreditvermittler und Nichtkreditinstitute betreffen, werden die mit der Zulassung und Registrierung dieser Marktakteure sowie der laufenden Einhaltung der neuen Rechtsvorschriften verbundenen Kosten den betreffenden Marktakteuren hingegen einen gewissen Verwaltungsaufwand verursachen.

7. FAZIT

Das geeignetste politische Instrument wäre eine EU-Richtlinie. Eine Richtlinie bietet die Möglichkeit, dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit durch das Maß an Harmonisierung Rechnung zu tragen. Eine detaillierte Harmonisierung ist nicht in jedem Fall notwendig oder zweckmäßig, da sich die Wohnimmobilien- und Hypothekensmärkte in der EU ebenso wie die Produkte und Vergütungssysteme in struktureller Hinsicht erheblich unterscheiden. Maßnahmen der EU müssen einerseits einen hinreichenden Detailgrad aufweisen, um Wirksamkeit zu entfalten, aber auch auf einer ausreichend hohen Ebene angesiedelt sein, um der Diversität innerhalb Europas Rechnung zu tragen.

Die vorgeschlagene EU-Richtlinie würde eine Überprüfung ihrer Zweckmäßigkeit und Wirksamkeit vorsehen. Diese Überprüfung sollte einige Jahre nach der Umsetzung erfolgen und mit einer öffentlichen Konsultation einhergehen.