

infobrief 24/06

Donnerstag, 12. Oktober 2006

Stichwörter

Hypothekenkredit, Vorfälligkeitsentschädigung, 10 Jahres-Kartelle

A Sachverhalt: die Vorfälligkeitsentschädigung behindert den deutschen Wohnungsmarkt

Barriere zum Wohneigentum: Die Verbraucherzentralen wie auch das iff rechnen für erbotene Kunden, die es nicht glauben können, Vorfälligkeitsentschädigungen nach der BGH-Methode nach. Immer häufiger kann man dabei den Verbrauchern nur mitteilen, dass sie im wesentlichen die geforderte Summe bezahlen müssen. Rückwirkend waren damit viele Verbraucher schlecht beraten, überhaupt Wohneigentum zu erwerben, denn Wohnsitzwechsel, Ehescheidung und Arbeitslosigkeit können sich Häuslebauer in Deutschland nur noch leisten, wenn sie Barzahler sind.

Damit ist die Vorfälligkeitsentschädigung zur wichtigsten Barriere für Wettbewerb und solche Haushalte geworden, die sich Wohneigentum gerade eben leisten könnten (Schwellenhaushalte). Dabei handelt es sich um den Betrag, den eine Bank vom Kunden dafür verlangen darf, dass sie ihn vorzeitig aus einer Zinsbindung und damit aus dem Vertrag entlässt.

Ausweitung auf den Konsumkredit: Den Banken gefällt diese Entschädigung so gut, dass sie es jetzt in Brüssel sogar in die EU-Kreditrichtlinie für alle Ratenkredite hineingeschrieben haben. Anders als die geltende Richtlinie und das deutsche Recht will jetzt auch der letzte Entwurf der finnischen Präsidentschaft vom Oktober 2006 den Banken eine „angemessene Entschädigung“ bei vorzeitiger Kreditrückzahlung ermöglichen. Allerdings sollen die Länder nach französischem Vorbild (3% des Restkredites) dies gesetzlich pauschalieren dürfen. Was es für Deutschland bedeuten würde, zeigt die folgende Abhandlung, die in wesentlichen Teilen auch unter dem Titel

„Vorfälligkeitsentschädigung – festgemauert im Hypothekenkredit“, Von Udo Reifner, bank und markt Heft 10, Oktober 2006 S. 30-35 erschienen ist.

Beispiele: Wer im Jahre 2001 ablöste, der musste z.B. ausweislich der Fälle im iff und bei der Verbraucherzentrale Hamburg folgende Beträge bezahlen: 6.112 € bei der Commerzbank für einen Kredit über 102.000 €; 25.400 € bei der HypoVereinsBank für einen Kredit von 306.000 € von Anfang 2000, 17.237 € bei der Kreissparkasse Köln für einen Kredit in Höhe von 151.000 €, der im Februar 2006 abgelöst werden sollte und 18.918 bei der Verbandssparkasse Wesel für einen Kredit von 122.710 €. Nimmt man die Wechselkosten aus Grunderwerbssteuer, Notariat und Grundbuchgebühren von ca. 4% der Gesamtsumme hinzu (ohne Maklerkosten

zu beachten), dann ist Wohnungswechsel, bescheidener Wohnen, Umziehen, Ehescheidung oder Arbeitslosigkeit in Deutschland ein Vergehen gegen die Hypothekenbanken, das bestraft wird.

Verfälschung des Kreditpreises: Ein Kredit über 200.000 € hat eine zehnjährige Zinsbindung, die vor fünf Jahren eingegangen wurde bei 1% Tilgung. Den Zinssatz bei Beginn haben wir mit 4,56% p.A. so festgelegt, dass er dem Zinssatz für neu herausgelegte Kredite heute entspricht. Die Bank, die das Geld vorzeitig zurückbekommt und es wieder in einem Hypothekenkredit anlegt, kann somit wieder denselben Zins erwarten. Der Verbraucher, falls er umschuldet, hat keinerlei Vorteil sondern nur den Nachteil der Umschreibungskosten.

Nach der im Ausland üblichen Methode beträgt also die Vorfälligkeitsentschädigung 0 €. In Deutschland müsste man einen fiktiv entgangenen Gewinn hinzurechnen. Immerhin haben einige Gerichte auch in Deutschland dies dann abgelehnt, wenn die Bank bei sich umschuldet und damit beim besten Willen nicht erkennbar war, wo ihr Schaden herkommen soll, weil ihr ja weder eine Kredit noch Zinsen entgingen. Sie nahmen hier 0 € an.

Diesen Kredit haben wir nun nach der sog. „Aktiv-Passiv-Methode“ der herrschenden rechtlich anerkannten Praxis berechnet und kommen zu einer Vorfälligkeitsentschädigung von **3.777,84 €**. Bei einem Kredit von 3 Mio. wären es 37.778 €. Die Berechnungsweise lohnt also.

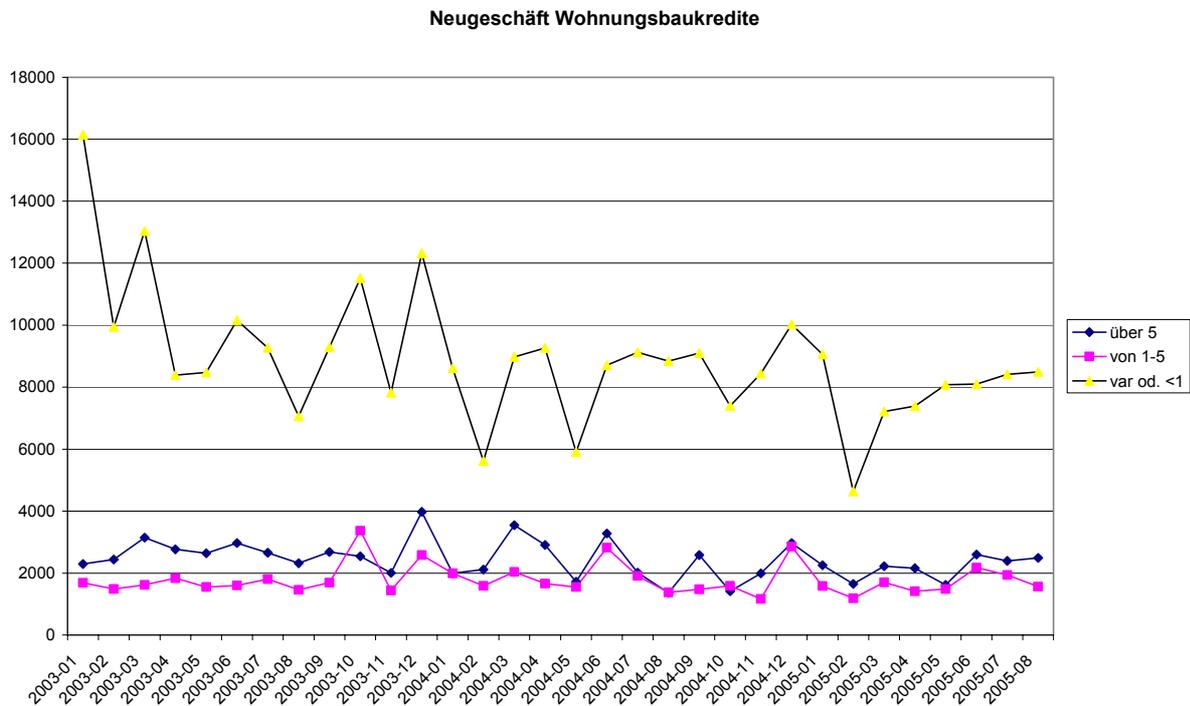
Wenn wir den Effektivzinssatz dieses Kredites unter der Annahme, dass zu den Restzinsen noch die 3.777,84 € hinzugekommen wären, berechnen würden, dann würde sich der effektive Jahreszinssatz von effektiv **4,657 % p.A. auf 5,015 % p.A.** erhöhen, also um 0,358% p.A. höher als angegeben sein für den Verbraucher, der vorzeitig abbricht. Es handelt sich also nicht um Schadensersatz sondern um eine nachträgliche Zinserhöhung. Wäre sie miteinbezogen gewesen, die Bank wäre aus dem Wettbewerb ausgeschieden.

Auswirkungen auf die Wohneigentumsquote und verpasste Chance des Zinstiefs: In Deutschland leben nur 42% der Bürger in den eigenen vier Wänden, während es in Spanien und Norwegen über 80% und in Großbritannien und Belgien mehr als 70% sind. Dies ist seit Jahren unverändert. Die Aufträge im privaten Wohnungsbau sind von 100 Mrd. € im Jahre 2000 auf 70 Mrd. € zurückgegangen. Auch der Hypothekenkreditmarkt stagniert.

Eigentlich hätte das Rekordtief bei den Effektivzinssätzen die Chance zum Einstieg breiterer Kreise geben müssen. Lagen die Zinssätze 1981 noch unerschwinglich bei 11% ,so fielen sie im Jahre 2000 auf 6,69% p.A. und lagen dann Mitte 2005 für langfristige Zinsbindungen sogar bei knapp über 4% p.A. Das Volumen der Hypothekenkredite lag im Jahre 2000 bei 1.009 Mrd. €, stieg dann aber bis ins 2. Quartal 2006 lediglich um insgesamt 10% auf 1.109 Mrd. €. Schon bei Annahme der durchschnittlichen Inflation von 2% bedeutet dies, dass das Volumen real abgenommen hat. Da die Hauspreise nach dem Jahrbuch der Europäischen Zentralbank in den letzten vier Jahren jedoch um durchschnittlich 6,8 p.A. und in den davor liegenden 4 Jahren durchschnittlich um 3,9% pro Jahr gestiegen sind, haben die Hypothekenkredite real um etwa 20% weniger zum Wohnungsbau beigetragen.

Der Rückgang bei dem institutionellen Wohnungsbau erklärt dies nicht. Die privaten Haushalte selber hatten im Jahre 2000 658 Mrd. € an Krediten aufgenommen. Im zweiten Quartal 2006 waren es dann 787 Mrd. €, was einer Steigerung pro Jahr von 3,3% entsprach. Auch hier war

die Teuerung größer als das Kreditvolumen. Das ist das Gegenteil dessen, was politisch angestrebt wird.



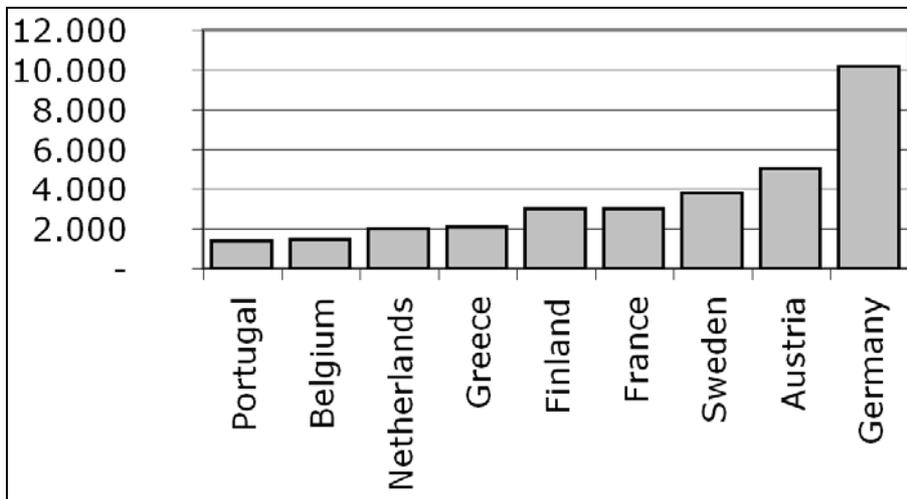
Wohneigentum ist soziale Chance: Dabei bedeutet mehr Wohneigentum mehr soziale Stabilität und Integration, mehr Chancen für viele. Wohneigentum gibt die Möglichkeit, Kosten zu sparen, seine Lebensqualität durch eigene Sorge um die Wohnung zu erhöhen. Schließlich entlastet es den Mietwohnungsmarkt. Der Grund dafür, dass sich hier nichts bewegt liegt weder in den Hauspreisen, die durch die Eigentumswohnungen anpassbar sind, noch im Mangel an Grundstücken sondern in einem erstarrten Finanzierungssystem.

Fehlgeleitete Subventionen und Sperre für Schwellenhaushalte: Die Schwellenhaushalte, die kein nennenswertes Eigenkapital ansparen können und daher fast vollständig auf Kredit angewiesen sind, werden in Deutschland faktisch vom Wohneigentum ferngehalten. Die Politik, mit Subventionen wie der Eigenheimzulage oder der Bausparförderung zusätzliche Anreize zu geben, betraf entweder nur diejenigen, die bereits Zugang hatten und ihr Haus mit der Subvention als Spardose benutzen konnten oder aber Sparer, die überhaupt nicht Bauen sondern nur Sparen wollten. (120 Mrd. € Bauspareinlagen standen 2006 nur 24 Mrd. Bauspardarlehen gegenüber. 64 Mrd. € nicht angesparter Zwischenkredite bestätigen den Trend). Solche Subventionen können sich auf Dauer nicht halten. Der Wegfall der Eigenheimzulage war überfällig.

Was wir in Deutschland stattdessen brauchen sind Wohnungskredite, die an die Bedürfnisse derjenigen angepasst sind, die am Ende ihres Lebens nicht ein schuldenfreies Haus vererben können, gleichwohl aber nicht auf die Selbstenhaltungsmöglichkeiten von Eigentum verzichten wollen.

Dass dieses Ziel eher weiter denn näher gerückt ist, liegt an einem erstarrten System der Baufinanzierung und des Hauserwerbs. Schwellenhaushalte brauchen Flexibilität. Sie wechseln ihre Wohnung, es kann sein, dass sie sie wieder abgeben müssen, weil es zu teuer wird, sie müssen, wenn die Kinder ausziehen, sich einschränken können und haben Risiken wie Arbeitslosigkeit und Krankheit zu überbrücken. Für den Kauf bringen sie kaum Eigenkapital mit. Sie können zwar ein Haus mit ihrer Arbeit im Wert erhalten, nicht aber hohe Tilgungen leisten. Deutsche Banken haben keine Angebote für sie. Ausländische Banken etwa aus Frankreich werden durch die Barrieren des deutschen Marktes abgehalten.

Situation im Ausland: Nach einer Studie des iff aus dem Jahre 2003 ergab sich bei gleichen Ausgangsbedingungen für einen Kredit über 100.000 € über 10 Jahre nach fünfjähriger Laufzeit eine Vorfälligkeitsentschädigung zwischen 1.392 € in Portugal (ähnlich Belgien, Niederlande und Griechenland), von 3000 € in Finnland und Frankreich, Schweden und Österreich zwischen 4 und 5000 € und dem Rekordbetrag von 10.151 € in Deutschland.



In den USA sind dagegen Zinsbindungen von über 35 Jahren ohne Vorfälligkeitsstrafe bei vorzeitiger Umschuldung oder Ablösung die Regel.

Wer mit 30.000 € Zusatzkosten rechnen muss, wenn er umziehen will, die Familie sich trennt, eine neue Arbeitsstelle winkt oder weil er einfach das Haus zurückgeben muss, dass er sich nicht mehr leisten kann, dem wird

Abbildung 1: Vergleich der Vorfälligkeitsentschädigung in der EU

jede Kalkulation zunichte gemacht. Die Beleihungsgrenze des Grundstücks ist überschritten, ein anderer Kreditgeber findet sich nicht, die Barmittel werden aufgebraucht etc.

Marktversagen bei der Vorfälligkeitsentschädigung durch Grundschulden: Der Markt könnte Vorfälligkeitsentschädigungen korrigieren, wenn sich die Verbraucher wirksam wehren könnten. Daran aber werden sie durch die Konstruktion der Grundschulden in Deutschland gehindert. Die deutschen Banken haben im Gegensatz zu fast allen anderen europäischen Staaten mit der Grundschuld ein Sicherungsrecht erhalten, das ohne richterliche Kontrolle in voller Höhe noch vollstreckbar ist, selbst wenn der Kredit abbezahlt wurde. Die Grundschuld ist nämlich forderungsunabhängig.

Hinter diesem Vertrauen des deutschen Gesetzgebers, häufig das gesamte Schuldnervermögen dem Kreditgeber als Sicherheit in die Hand zu geben und mit der Klausel der Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung auch noch der richterlichen Kontrolle zu entziehen, steht

die Vermutung, eine deutsche Bank würde die Grundschuld nicht missbrauchen. Leider ist dies in der Praxis falsch.

Banken halten die gesamte Grundschuld zurück, wenn die Zahlung der Vorfälligkeitsentschädigung, selbst wo sie nur einen Bruchteil ausmacht, nicht sofort erfolgt. Ohne die Lösungsbeurteilung der Bank aber ist das Grundstück unverkäuflich und unbeleihbar. Jeder Tag Verzögerung ist für die Verkäufer ein großer Verlust. Deshalb zahlen sie zähneknirschend alle geforderten Vorfälligkeitsentschädigungen, um an ihr Grundstück zu kommen und zwar auch dann, wenn sie die Forderung für rechtswidrig halten. Dies haben die vielen Prozesse um die Vorfälligkeitsentschädigungen gezeigt, in denen immer erst nach Zahlung zurückgeklagt wurde. Wer weiß, was die „Klagezumutung“ für einfache Menschen bedeutet, weiß auch, wie sehr diese Form die Kreditgeber von richterlicher Kontrolle freistellt.

Schwellenhaushalten ist in Deutschland daher von einer Baufinanzierung dringend abzuraten. Die Risiken wie Umzug, Arbeitslosigkeit, Familientrennung, Neubau, neue Stelle, Nachzug etc. sind ein unabänderlicher Teil des Lebens. Wie andere Länder zeigen, wären sie leicht zu meistern. Treten sie in Deutschland ein, so kann der Hypothekenschuldner damit ruiniert sein. Tausende von Wohneigentümern verharren zwangsweise in der alten Wohnung oder werden zu Vermietern, weil sie sich den Verkauf ihrer nicht mehr gebrauchten Wohnung in Deutschland zum gewünschten Zeitpunkt „nicht leisten“ können. Selbst wo sie umschulden, decken die Vorteile aus einem günstigeren Zinssatz die Nachteile der Vorfälligkeitsentschädigung bei weitem nicht ab, ganz zu schweigen von der unberechenbaren einmaligen Liquiditätsbelastung dieser Forderung.

Damit werden aber auch Marktzutrittschancen für andere EU-Staaten aufgebaut. Eine belgische Bank, die bessere Zinssätze bietet und weit geringere Vorfälligkeitsentschädigungen hat, kann ihre Angebote im deutschen Wettbewerb nicht machen, weil zu jedem Zeitpunkt immer nur ein kleiner Teil potentieller Interessenten überhaupt frei wären. Die Grundschulden und ihre Unbeweglichkeit tun ein weiteres hierzu.

B Analyse zur Berechnung

B.I Warum überhaupt Vorfälligkeitsentschädigung?

Die Banken argumentieren nach Art einer Zwei-Personen-Gesellschaft, wo man sich Geld beim Freund leiht. Sie habe einer Zinsbindung für zehn Jahre zugestimmt und trage das Risiko der Zinserhöhung. Dies müsse im Zinssatz einkalkuliert werden. Scheidet der Kunde vorzeitig aus, so könne man nicht den gesamten Gewinn realisieren und müsse daher eine Vorfälligkeitsentschädigung dafür erhalten.

Zinsbindungen sind in der Tat Versicherungen oder (Zins-)Futures, für die ein Preis bezahlt werden muss, der auch als Zinsaufschlag über die Laufzeit berechnet werden kann. Gebe es dies nicht, so könnten Verbraucher günstigere 10-Jahresverträge kaufen und durch vorzeitige Ablösung bei gesunkenem Zinssatz in teurere kurzfristige Verträge umwandeln. Schaut man sich empirisch die Gründe an, so bestätigt sich allerdings die US-amerikanische Markteinsicht, dass Verbraucher keine scharf kalkulierenden Gewinnler sind, die jede Chance ausnutzen. Die

Probleme sind im kommerziellen Bereich bekannt, nicht jedoch in der Wohneigentumsfinanzierung. Da sich Verbraucher statistisch repräsentativ verhalten, lässt sich die relevante Quote der Verluste aus vorzeitiger Ablösung auch relativ konstant bestimmen.

Zunächst handelt es sich bei dem Schadensersatzargument um ein merkwürdig marktfeindliches Argument. In einem funktionierenden Markt müssten Anbieter Produkte ohne einschneidende Belastungsrisiken für den Ablösungsfall anbieten, indem sie das Risiko in den Preis aller Produkte einkalkulieren so wie es mit dem Ausfallrisiko geschieht.

Vorfälligkeitsentschädigungen verhindern zudem gerade lange Zinsbindungen. Dass in Deutschland im Unterschied zu den USA lange Laufzeiten schwer erhältlich sind liegt daran, dass man nur innerhalb der 10 Jahr eine Vorfälligkeitsentschädigung erhalten kann. Danach haben die Verbraucher das was sie brauchen: eine einseitige Zinsbindung der Bank ohne Vertragsbindung des Verbrauchers. Wer wollte da nicht abraten?

B.II Warum braucht die USA keine Vorfälligkeitsentschädigung bei 35 Jahren Zinsbindung?

Der US-amerikanische Markt macht dies vor. Dort werden die meisten Hypothekenkredite von Finance Companies durchgereicht. Die quasi-staatlichen Refinanzierungsagenturen „Fannie Mae“ und „Freddie Mac“ kaufen die Rückzahlungsforderungen bei Hypotheken auf und fassen sie in sog. Pools zusammen. Auf diese Pools werden nun Wertpapiere (Mortgage Backed Securities (MBA) mit quasi staatlicher Garantie ausgegeben, die vor allem von sicherheitsorientierten Investoren (Pensionsfonds) gekauft werden. Das Risiko vorzeitiger Rückzahlung der Kredite bei langen Zinsbindungen wird somit unter den Käufern dieser Wertpapiere aufgeteilt und drückt sich im Preis aus. Hohes Rückzahlungsrisiko führt somit zu Wertenbußen und müssen entsprechend von den Kreditanbietern durch erhöhte Zinssätze wettbewerbsfähig gestaltet werden. Die einzelnen Faktoren wie Wann, Warum, Wer u.s.w. vorzeitig zurückzahlt werden statistisch erfasst und rechnerisch unter Marktbedingungen umgelegt. Dabei erweisen sich z.B. Jumbo-Kredite als um 80% Rückzahlungsgefährdeter als private kleinere Kredite.

Eine Agentur, die Public Securities Association (PSA), hat zur Bewertung der MBAs Standards erstellt. Es wird damit entweder die Calculated Prepayment Rate (CPR), die das Rückzahlungsrisiko pro Jahr oder die Single Monthly Mortality Rate (SMM), die die Höhe der vorzeitigen Kreditrückzahlung, die in jedem Monat der Kredittilgung erwartet wird, jeweils in Prozent des Kreditsaldos ausgewiesen. Man kann dann in einer Tabelle ablesen, welche Prepaymentrate in jedem Monat der Laufzeit zu erwarten ist. Für einen 200 Mio. \$ Pool (Fannie Mae REMIC Trust 1994-109) wurde bei einem Nominalzinssatz von 6% und 30 Jahren Laufzeit der Kredite für den zweiten Monat der Laufzeit eine SMM von 0,040018% festgelegt. Die Details sind hier unwichtig. Entscheidend ist: eine kollektive Risikoberechnung zusammen mit der Nachfrage entscheiden darüber, mit welchem Prozentsatz das Vorfälligkeitsrisiko in dem Preis der Kredite und den Wert der Wertpapiere eingehen. Der einzelne Verbraucher jedenfalls wird von diesem Risiko nicht erschlagen, wenn es eintritt. Auch Verbraucher mit geringer Liquidität können sich eine Wohnungsfinanzierung in den USA leisten, wo 67% Eigentum besitzen, und zwar eher niedrigere Einkommen als die Mieter in den Stadtzentren.

B.III Auch in Deutschland sind Vorfälligkeitsentschädigungen neu

Ein vorfälligkeitsentschädigungsfreies System gab es bis zum 1.1.1987 auch in Deutschland. In §247 BGB war ein jederzeitiges sechsmonatiges Kündigungsrecht für Kredite über 6% p.A. festgelegt, was angesichts des langjährigen Durchschnitts von 8% p.A. in den letzten dreißig Jahren praktisch alle Hypothekenkredite an Privatkunden betraf. Diese Vorschrift wurde angeblich durch die Kündigungsrechte des §609a BGB ersetzt, die dann 2002 noch einmal in den §489 BGB umgelagert wurden. Tatsächlich aber hatte man wie in der EU-Konsumentenkreditrichtlinie dann verpflichtend gemacht, nur die Ratenkredite ganz von der Vorfälligkeitsentschädigung zu befreien, (was die EU-Kommission im neuen Entwurf 2005 für die Anbieter unangemessen findet und wieder rückgängig machen möchte). Die Hypothekenkredite mit Zinsbindung wurden dagegen bis zur Grenze von 10 Jahren unkündbar. Bis dahin hatte die Rechtsprechung jede, auch die kleinste Vorfälligkeitsentschädigung von 90 DM Bearbeitungsgebühr als unzulässige Einschränkung dieses Kündigungsrechts abgelehnt. Das Gesetz selber ließ nur in engen Grenzen Ausnahmen für mit Pfandbriefen konkret gedeckte Kredite zu.

Die Regelung war vernünftig. Viele Anbieter blieben daher auch zunächst beim kostenlosen Kündigungsrecht, einige vereinbarten in ihren AGB zaghaft Entschädigungen bis zu 3% der Restkreditsumme, wie es heute in Frankreich Gesetz ist. Als aber einige mit hohen Vorfälligkeitsentschädigungen gut verdienten bzw. die Abwanderung ihrer Kunden damit erschweren konnten, zogen alle Banken kartellartig nach. Um einer Diskussion über den wirklichen „Schaden der Bank“ wie einst bei den Verzugszinsen zu entgehen, nannte man es nun „Entschädigung“, ein Begriff, der im Zivilrecht nicht vorkommt und damit einseitig ausdehnbar war. Eine Bank, so hieß es in den Schreiben an die empörten Kunden, die jede vorzeitige Ablösung ablehnen könne, könne mit dem Verbraucher auch frei ein Entgelt „bis zur Wuchergrenze“ vereinbaren. Es herrsche „Vertragsfreiheit“. Viele Verbraucher, die keinen anderen Ausweg als den Hausverkauf hatten, mussten dies als Zynismus verstehen. Um den Unmut bis zur allgemeinen Akzeptanz zu drosseln, wurde bei „guten Kunden“ aus „Kulanz“ großzügig verzichtet, vor allem, wenn sie nicht abwanderten. Mit Wettbewerb hat das allerdings nichts mehr zu tun.

Die Rechtsprechung hat die Vorfälligkeitsentschädigung systematisiert aber nicht begrenzt, sondern im wesentlichen die Berechnung in die Hände der Banken gelegt. In den vielen Entscheidungen ging es dann wortreich um Peanuts und Kosmetik, woran die Verbraucherseite auch nicht unschuldig war. Deshalb konnte ohne öffentliche Diskussion 2002 wieder überraschend in §490 Abs. 2 BGB die Formulierung auftauchen, „der Darlehnsnehmer (habe) dem Darlehensgeber denjenigen Schaden zu ersetzen, der diesem aus der vorzeitigen Kündigung entsteht („Vorfälligkeitsentschädigung“)“. Damit schien die Bankenpraxis im Grundsatz anerkannt. Tatsächlich verlangt der Paragraph aber einen Schadensnachweis, was eine Revision der Rechtsprechung erforderlich machen würde. Leider sind die juristischen Kommentare hier recht einseitig beeinflusst, so dass die Gerichte hier mangels Kompetenz kaum ihre Rolle spielen werden. Es geht also nicht um das „ob“ sondern allein das „wie viel“.

B.IV Wie wird die Vorfälligkeitsentschädigung berechnet?

Grundsätzlich könnte jeder Verbraucher, der im Computer die Tabellenkalkulation bedienen kann, die Vorfälligkeitsentschädigung berechnen. Juristisch gibt es keine Rätsel, weil die Banken die Kündigungen selber nicht infrage stellen, weil sie ja daran gut verdienen. Es geht rein tatsächlich darum, wie hoch der Schaden einer Bank ist, die einen Kredit zu früh zurückbekommt. Dass in der deutschen Praxis wüste Formeln, dicke Bücher und undurchschaubare EDV-Programme benutzt werden, ist höchst unnötig und bedauerlich. Weder Kundenberater noch Rechtsvertreter der Banken im Prozess sind in der Lage, die Berechnungen zu erläutern. Alles ist in der Black Box eines zudem kartellartig benutzten EDV-Programms „KAPO“ versteckt. Das Bankenbuch hierzu schreibt im Vorwort: „Die Komplexität spezieller Praxisfälle kann letztlich nur durch entsprechende Profi-Software gelöst werden.“ Mit dieser Begründung könnten auch die Kfz-Sachverständigen auf Computerprogramme verweisen statt sich die beschädigten Autos anzuschauen.

Der Bundesgerichtshof erlaubt nun gleich zwei Arten der Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung, unter denen die Anbieter auch bei extrem unterschiedlichen Ergebnissen frei wählen können, was zu einem vorhersagbaren Ergebnis führt.

B.IV.a Vergleich des alten mit dem Wiederanlagekredit

Zunächst waren auch deutsche Banken wie in allen anderen europäischen Ländern vorgeschrieben davon ausgegangen, dass der Verbraucher der Bank den Schaden ersetzen müsse, den sie dadurch erleide, dass sie das Geld nach Kündigung in einem neuen 10-Jahreskredit geringer verzinst erhalte, dass sich also ihre Verzinsung „verschlechtert“ hat. Diese Methode hat die finnische Präsidentschaft nun auch in den Richtlinienentwurf zum Verbraucherkredit hineingeschrieben.

Der Verbraucher muss danach praktisch das herausgeben, was er im Falle eines Neuabschlusses verdient. Damit sollte der Anreiz zum Vertragsbruch genommen werden. Dazu sollte noch ein Extragewinn kommen, da man durch die vorzeitige Kreditrückzahlung ja einen Kredit weniger habe.

Der Extragewinn ist schon in der Kompensation für die Zinsverschlechterung enthalten, die sich aus einem fiktiven neuen Kredit berechnet, in dem der Gewinn mitkalkuliert ist. Auch wenn kein neuer abgeschlossen wird, wird die Bank so gestellt, als ob sie ihn bekommen hätte. Tatsächlich ist es umgekehrt: fast jede Kreditrückzahlung führt zur Kreditaufnahme an anderer oder derselben Stelle. Die finanzierten Grundstücke und Häuser verschwinden ja nicht. Sie müssen wieder neu finanziert werden, nur eben durch einen anderen Eigentümer evtl. bei einer anderen Bank. Insgesamt heben sich die Wechsel der Eigentümer und Kreditnehmer bei funktionierendem Markt auf. Profitiert eine Bank nicht davon, dann hat sie eben keine attraktiven Konditionen. Sie dafür mit einer Entschädigung zu belohnen ist marktwidrig.

Die Behauptung der Anbieter, sie würden nur den Gewinn der Verbraucher aus vorzeitiger Kreditkündigung in der Niedrigzinsphase abschöpfen, ist ebenfalls zumeist unzutreffend. Jeder weiß, dass ein Hausverkauf schmerzhaft, aufwendig und teuer ist. Das gleiche gilt für durch

Liquiditätsprobleme erzwungene Umfinanzierungen. Das aber ist das Gros. Der Verbraucher verliert somit auf jeden Fall und wenn er das Haus zurückgibt, gibt es überhaupt keinen Zusatznutzen. Für ihn ist die Vorfälligkeitsentschädigung eine Vorfälligkeitsstrafe, die ihn daran hindern soll, das zu tun, was für ihn wirtschaftlich notwendig und vernünftig ist.

Besonders wütend macht viele Verbraucher, dass die Banken zwar von ihnen eine Entschädigung verlangen, wenn die Zinsen gesunken sind, ihnen aber den Gewinn nicht erstatten, wenn die Zinsen bei Kündigung gestiegen waren. Besonders bei vorzeitiger Kündigung von Bauspar Darlehen ist das unverständlich. Schäden werden umgelegt, Gewinne einbehalten.

B.IV.b Vergleich von Krediten mit Wertpapieren

Aber so rechnen die Anbieter schon lange nicht mehr. Eine Ausnahme macht allerdings die Deutsche Bank, die bei ihren Kunden weiterhin den transparenten und korrekten Hypothekenvergleich benutzt. Die übrigen Banken haben vor allem über ihren Verband, der hier für alle spricht, eine andere Methode entwickelt, die weit mehr „Schäden“ fingiert. Der Bankenschat des Bundesgerichtshofs hat dies als „gleichwertige“ Alternative anerkannt. Das ist ein bankenfreundlicher Rechtsbruch, weil das Gesetz wie auch der Bürger nur *einen* Schaden kennen. Er kann nicht durch die Berechnungsart höher werden.

Banken, so heißt es, seien frei, mit zurückfließenden Geldern nach Belieben zu verfahren. Sie könnten also die Gelder auch statt in Hypotheken in niedrigverzinslichen Wertpapieren wie insbesondere Pfandbriefen anlegen. Dass nicht argumentiert wird, sie könnten diese Gelder auch im Keller horten oder auf dem Girokonto des Vorstandsvorsitzenden zinslos lassen, ist eigentlich inkonsequent, wäre aber für die öffentliche Diskussion besser. Immerhin, auch Pfandbriefe sind niedriger verzinslich als Kredite. Der Schaden, den der Kunde zu ersetzen hat, ist also höher.

Der Durchschnitt der Pfandbriefrenditen mit fünfjähriger Laufzeit vom 1.1.2000 bis zum 1.8.2006 betrug 4,09 % p.A. Der Durchschnitt der Hypothekenkreditzinssätze mit ebenfalls einer fünfjährigen Laufzeit betrug für denselben Zeitraum 5,15% p.A. Durch die Berechnungsart wird somit ein um 1% p.A. höherer Verlust fingiert. Da in demselben Zeitraum die Zinssätze insgesamt nur um 2,5% schwankten, bedeutet dies praktisch eine künstliche Erhöhung des Schadens um ca. 40%. Da inzwischen die Zinsmarge (Kreditzins – Refinanzierungszins) im Hypothekenneugeschäft laut Berechnung der HVB (HB v. 12.9.2006 S.23) von 1,2% auf 0,5% p.A. sinken konnte, ohne dass das Geschäft eingestellt werden musste, lässt sich ermessen, welcher Fantasie die hohen Vorfälligkeitsentschädigungen entstammen.

Dass als Vergleichsgrundlage gerade Pfandbriefe genommen wurden, die zum Passiv- und nicht zum Aktivgeschäft der Hypothekenbanken gehören, ist eher pikant. Sie dienen üblicherweise der Refinanzierung von Krediten beim Verbraucher, nicht der Bank als Alternative zur Kreditvergabe. Hypothekenbanken, die Pfandbriefe verkaufen, um mit dem Erlös Pfandbriefe zu kaufen, sind schon eine arge Vorstellung.

Müssten die Anbieter nachweisen, was sie mit den Geldern wirklich machen, die Antwort wäre schnell gefunden: Hypothekenbanken sind dafür da, ihre Gelder in Hypothekenkrediten anzulegen, alles andere ist hierfür ein Hilfsgeschäft. Alle anderen europäischen Staaten lassen daher auch nur eine solche konkrete Schadensberechnung, wie sie der §249 BGB für alle Ge-

schädigten vorschreibt, zu. In Deutschland dürfen sie ihren „Schaden“ „abstrakt“ d.h. ohne Nachweis berechnen, weil bei Geld die Schadensberechnung „so schwierig“ sei. Aber auch das wäre noch nicht schlimm. Das Gesetz sieht für solche Pauschalen vor, dass sie dem „nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge zu erwartenden Schaden“ (§309 Ziff. 5 BGB) entsprechen müssen. Der gewöhnliche Verlauf bei einer Hypothekenbank ist aber in der Tat die Ausleihe von Hypothekenkrediten und nicht der Pfandbriefkauf.

Das hatte der alte Bankensenat des Bundesgerichtshofs einst im umgekehrten Fall auch so gesehen. Als die Anbieter 20% p.A. Zinsschaden im Verzug geltend machten, weil sie angeblich die säumigen Gelder nur noch in den höchstverzinslichen Ratenkrediten angelegt hätten, wurde sie gefragt, woher denn plötzlich die Masse der zusätzlichen Ratenkredite kommen sollte. Das Gericht verlangte daher eine Offenlegung der konkreten Anlagen der Bank, aus denen dann ein durchschnittlicher Zins zu berechnen sei. Als die Anbieter dies verweigerten, gab das Gericht ihnen nur noch 4%. Der Gesetzgeber hat das dann korrigiert. Herausgekommen ist ein Wiederanlagezinssatz von Basiszinssatz + 2% also damals ca. 8% zurzeit etwa 4% p.a. Bei dem spiegelbildlichen Fall der Vorfälligkeit weiß davon niemand mehr etwas. Jetzt haben die Banken nur noch Anlagechancen bei aktuell 3,8% p.A.

Damit gibt es in Deutschland eine dritte Kategorie der Schadensberechnung: die fiktive Schadensberechnung. Wie wenig Kompetenz der BGH dabei hatte, zeigt seine Verwechslung von Aktiv- und Passiv-Seite der Bilanz. Bis heute nennen selbst Bankjuristen die zweite Methode den Aktiv-Passiv-Vergleich, obwohl es nur um die Frage geht, ob das Geld in Krediten oder Pfandbriefen angelegt werden soll.

Es gibt noch eine Merkwürdigkeit. Das bürgerliche Gesetzbuch schreibt in §254 BGB selbst dem Opfer eines Autounfalls vor, alles zu tun, um den Schaden selbst für den vorsätzlichen Amokfahrer gering zu halten? Sind Banken hier etwas Besseres? Wäre es nicht auch logisch, von dem Schaden beim Kreditvergleich auch noch die Gewinne abzuziehen, die durch Neugeschäft sowie in Hochzinsphasen bei vorzeitiger Ablösung anfallen?

B.IV.cFlucht in die Nebenschauplätze.

So haben die Gerichte immerhin bemerkt, dass Hypothekenkredite mehr Arbeit machen als Pfandbriefe zu kaufen. Die Bank erspare somit auch etwas, was den Schaden mindere. Das müsse sie zurückgeben. Nun haben die Richter mit tatkräftiger Hilfe der Bankenseite sich bankbetriebswirtschaftlich betätigt und uns die Kostenstruktur eines Hypothekenkredits im Vergleich zum Pfandbriefkauf offen gelegt. Eigentlich wäre das einfach: da auch der Kunde öffentliche Pfandbriefe, um die es hier geht, kaufen kann, weiß er, dass das praktisch keine Arbeit macht. Entsprechend will seine Bank auch keine Provision dafür. Auch ein Risiko liegt nicht vor. Daher ist ihm klar, dass die 1% Renditeunterschied die Kosten der Bank im Hypothekenkredit ausmachen müssen, weil sonst in der Tat die Hypothekenbanken keine Kredite mehr vergeben sondern lieber mit ihrem Geld bei der Konkurrenz Pfandbriefe kaufen würden. Selbstlosigkeit im Hypothekengeschäft ist marktwirtschaftlich wenig wahrscheinlich.

Tatsächlich belehren uns Gerichte und Banken aber eines anderen. Die Risikoquote sei bei ca. 0,05 % p.A. urteilte ein Gericht und die Verwaltungskosten lägen zwischen 30 und 60 € Stückkosten im Jahr. Damit wird ein Abschlag vom Schaden bzw. ein Aufschlag auf die Pfandbrief-

rendite von weniger als 0,1% anerkannt. Die restlichen 0,9% p.A. sind ein marktwirtschaftliches Wunder oder ein Extrageschenk der Rechtsprechung. Wir können es beweisen.

B.IV.d Das Wunder eines Schadens bei gleich bleibendem Zinsniveau

Ein Kredit über 200.000 € hat eine zehnjährige Zinsbindung, die vor fünf Jahren eingegangen wurde bei 1% Tilgung. Den Zinssatz bei Beginn haben wir mit 4,56% p.A. so festgelegt, dass er dem Zinssatz für neu herausgelegte Kredite heute entspricht. Die Bank, die das Geld vorzeitig zurückbekommt und es wieder in einem Hypothekenkredit anlegt, kann somit wieder denselben Zins erwarten. Der Verbraucher, falls er umschuldet, hat keinerlei Vorteil sondern nur den Nachteil der Umschreibungskosten.

Nach der im Ausland üblichen Methode beträgt also die Vorfälligkeitsentschädigung 0 €. In Deutschland müsste man einen fiktiv entgangenen Gewinn hinzurechnen. Immerhin haben einige Gerichte auch in Deutschland dies dann abgelehnt, wenn die Bank bei sich umschuldet und damit beim besten Willen nicht erkennbar war, wo ihr Schaden herkommen soll, weil ihr ja weder eine Kredit noch Zinsen entgingen. Sie nahmen hier 0 € an.

Diesen Kredit haben wir nun nach der sog. „Aktiv-Passiv-Methode“ der herrschenden rechtlich anerkannten Praxis berechnet und kommen zu einer Vorfälligkeitsentschädigung von 3.777,84 €. Bei einem Kredit von 3 Mio. wären es 37.778 €. Die Berechnungsweise lohnt also.

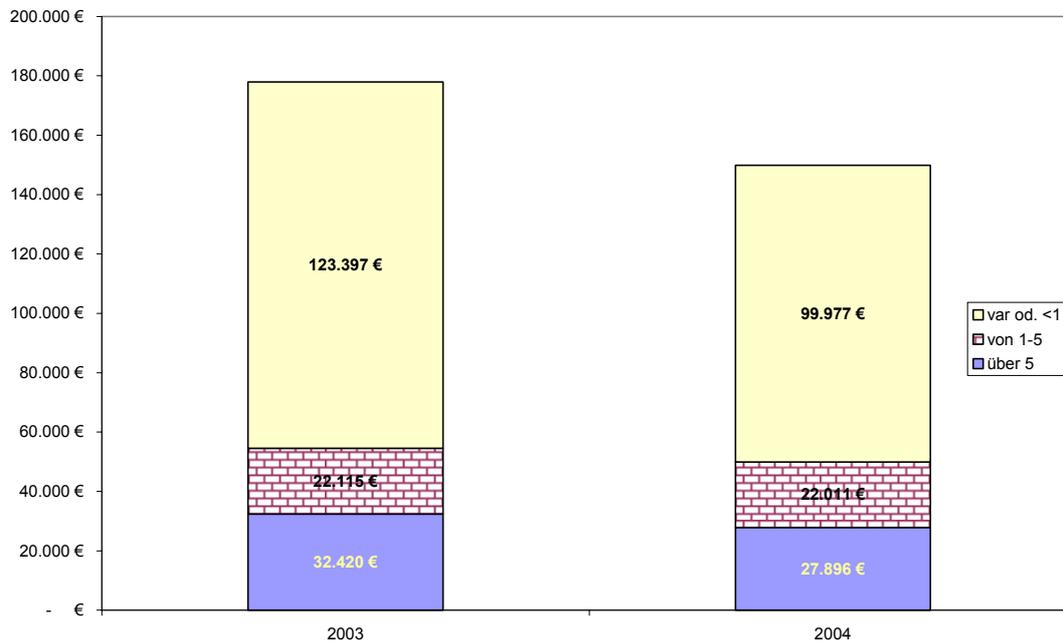
Wenn wir den Effektivzinssatz dieses Kredites unter der Annahme, dass zu den Restzinsen noch die 3.777,84 € hinzugekommen wären, berechnen würden, dann würde sich der effektive Jahreszinssatz von effektiv 4,657 % p.A. auf 5,015 % p.A. erhöhen, also um 0,358% p.A. höher als angegeben sein für den Verbraucher, der vorzeitig abbricht. Es handelt sich also nicht um Schadensersatz sondern um eine nachträgliche Zinserhöhung. Wäre sie miteinbezogen gewesen, die Bank wäre aus dem Wettbewerb ausgeschieden.

B.V Der Zusatzgewinn der Anbieter

Der Gewinn der Anbieter über die Verbraucher besteht zunächst in der Errichtung eines Kartells mit Hilfe von Gesetzgeber und Rechtsprechung. Während in Belgien mehr als drei Jahre Laufzeit des Vertrages nicht zugelassen sind, können deutsche Banken die (im Versicherungsrecht vom Europäischen Gerichtshof gebrandmarkten) 10-Jahresverträge aufrechterhalten und lästige Konkurrenz aus dem Land halten. Ferner können sie vorzeitige Abbrecher und Wechsler bestrafen und aus dem Abbruch erhebliche Zusatzgewinne erzielen. Insgesamt aber verzichten sie mit dieser Praxis auf ein erheblich ausgeweitetes Geschäft und nehmen die Stagnation in Kauf.

Im Jahre 2004 wurden Wohnungsbaukredite für 150 Mrd. € neu abgeschlossen. Auf 5 Jahre fest waren es 22 Mrd. €, auf 5-10 Jahre waren es 28 Mrd. €.

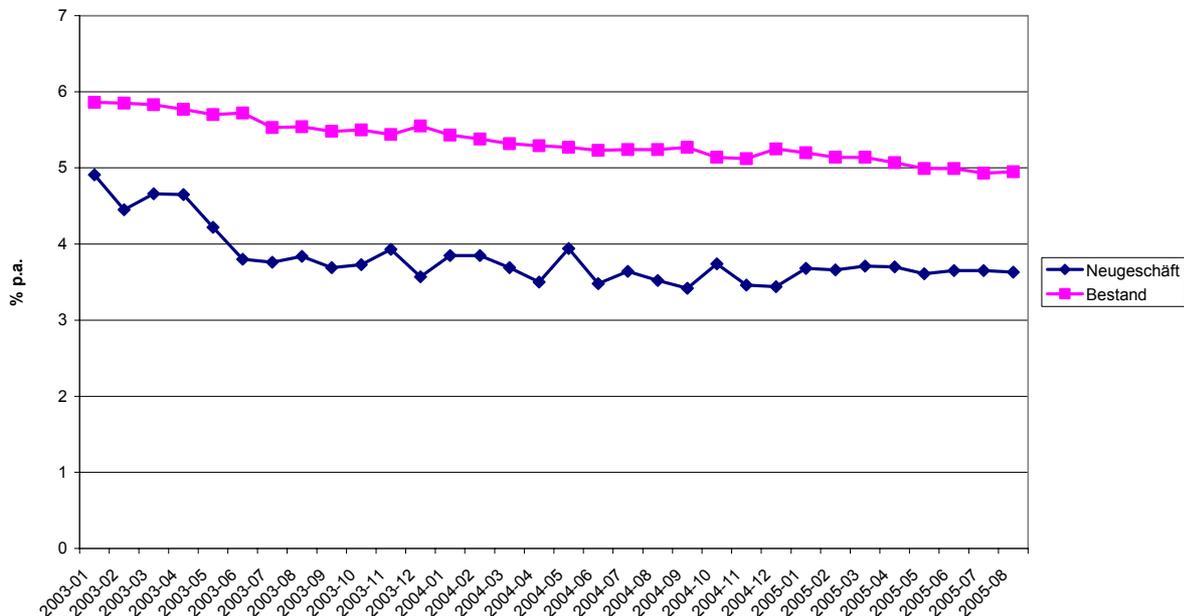
Hypothekenneugeschäft 2003 u. 2004



Wie viele davon vorzeitig umgeschuldet wurden lässt sich aus den Zahlen auch im Vergleich zum Neuabschluss im korrespondierenden Jahr 1994 und 1999 nicht ablesen. Nehmen wir die amerikanischen Zahlen so müssten es 6% gewesen sein. Damit käme man auf Vorfälligkeitsentschädigungen für ein Volumen von 3 Mrd. €, was sich immerhin auf einige 100 Millionen aufsummieren könnte. Wahrscheinlicher aber ist es, dass die abschreckende Wirkung der Entschädigungen tausende von Verbrauchern (wie übrigens auch den Verfasser) in weit überhöhten Zinsverträgen eingeschlossen haben, so dass trotz anhaltend sinkender Zinsen in den letzten 10 Jahren das durchschnittliche Zinsniveau in Deutschland erheblich über dem aktuellen Niveau lag.

Die Zinsstatistik weist hier einen Durchschnittzinssatz für das Neugeschäft von 2003 bis August 2005 von 3,8% p.A. auf, während die Verzinsung im Bestand für denselben Zeitraum um 1,5% p.A. bei 5,4% p.A. lag. Das bedeutet fast eine 25% Steigerung der Zinsmarge dadurch, dass Verbraucher in den Verträgen festgehalten wurden. So erklären sich die erstaunlichen Erhöhungen der Zinsmarge in den Bilanzen gerade in der Niedrigzinsphase. Bezahlt haben es die in Zehnjahresverträgen eingemauerten Verbraucher.

Effektivzinssätze im Wohnungsbaukredit ab 2003:
Kredite im Bestand und im Neugeschäft



B.VI Warum gibt es keine öffentliche Diskussion und keinen Wettbewerb?

Die Vorfälligkeitsentschädigung ist ebenso skandalös wie die versteckten Innenprovisionen bei den Restschuldversicherungen im Konsumentenkredit. In beiden Fällen gibt es weder Markttransparenz noch Kundenorientierung. Der einzelne Kunde ist Objekt der Gewinnerzielung und nicht Partner.

Es gibt zudem eine fatale Koalition. Die komplexen Berechnungen machen ein Beratungsgewerbe notwendig, zu dem auch Verbraucherverbände gehören können. Diese Beratung wiederum ist ein einträgliches Aufgabenfeld auf beiden Seiten, das niemand missen möchte. Man streitet sich somit lieber um Details allerdings auf Kosten von Wohnungsmarkt und Wohnraumfinanzierung.

Die größte Mauer aber ist die künstlich aufgebaute Komplexität, die jeden Markt und jedes vernünftige Marketing hier verhindert. So hat der Hypothekenbankenverband sich eine taggenaue sog. Treppchenmethode ausgedacht. Es müssen jetzt für die Jahre 2000 bis 2006 die auf der Website des Verbandes angegeben 16.800 Renditesätze verarbeitet werden. Das liegt an einem Verfahren, das zwar im Ergebnis sich nur minimal von der Berücksichtigung einer einzigen Pfandbriefrendite unterscheidet, dafür aber von keinem Verbraucher (und Bankmitarbeiter) mehr auch nur annähernd durchschaut werden kann.

Die von der Rechtsprechung geduldete Überlegung ist im Grundsatz einfach aber falsch. Der Hypothekenkredit wäre, so argumentiert man, in den meisten Fällen mit dem üblichen Anfangsprozentsatz von 1% getilgt worden. Also würde ja für die Restlaufzeit nur der Betrag in Pfandbriefen anzulegen sein, der bei Ende der Kreditlaufzeit noch zu tilgen gewesen wäre. Das

ist, wenn auch nicht viel aber doch etwas weniger als der Anfangsbetrag. Man kann also genauer rechnen.

Die vorher zurückgezahlten kleinen Tilgungsbeträge müssten dann jeweils taggenau mit einer kürzeren Anlagelaufzeit berechnet werden. Da Pfandbriefrenditen nach Laufzeit variieren, müsste eine exakte Berechnung für jeden Tag erfolgen. Das führt zu einigen Tausend Berechnungen. (Wir erinnern uns daran, dass bei den sog. Tilgungsverrechnungsklauseln dieselben Hypothekenbanken die Kritik, dass nur einmal im Jahr fiktiv getilgt wurde, damit zurückwiesen, es sei technisch eben schwer, jede Tilgung auch dann zu berücksichtigen, wenn sie einget.)

Aber auch diese Idee ist falsch. Es ist praktisch unmöglich, solche kleinen Beträge täglich in Pfandbriefen anzulegen. Tatsächlich benutzen Banken nur die sog. Jumbopfandbriefe beim Liquiditätsausgleich. Für solche Gedankenakrobatik ist dort kein Platz.

Die in der Beratungspraxis der Verbraucherverbände erfahrbare aufgestaute Wut der Verbraucher erhält jedoch in der Rechtsprechung Ventile. Es wird diskutiert, ob die Risikoquote nicht doch bei 0,15 % liege, ob man ein paar Euro Verwaltungskosten aufschlagen könne und ob es nicht statt des PEX auch ein eigener REX sein könne.

So hat wiederum der Verband einen eigenen Pfandbriefindex entwickelt, der auf Vorhersagen der Mitglieder beruhte und noch niedrigere Renditen als der offizielle Index auswarf. In einem langwierigen Prozessverfahren hat der BGH ihn als fiktiv und unzulässig verworfen, was in der Presse als Sieg der Verbraucher gefeiert wurde. Als die Verbraucher dann aber in den Verbraucherzentralen erfuhren, dass sie damit nur Centbeträge zurückbekommen konnten, die zudem noch eingeklagt werden müssten, weil die Anbieter auch hier darauf verwiesen, das Urteil sei schließlich gegen den Konkurrenten ergangen, war die Enttäuschung groß.

B.VII Was ist zu tun?

Zunächst könnte man die Verbraucher aufrufen, die deutschen Zinsbindungen zu boykottieren und nur noch mit dem jederzeitigen Kündigungsrecht variabel abzuschließen. Sie hätten in den letzten zehn Jahren damit mehr als 10 Mrd. € gespart.

Aber geht das? Verbraucher brauchen Festzinssätze, weil sie für die Zukunft kalkulieren müssen. Bei variablem Abschluss würde ein Zinshoch wie im Jahre 1981 individuell zum Ruin führen. Außerdem brauchen sie bei fixem Einkommen auch fixe Ratenzahlungen.

Das alles könnte gelöst werden, wenn man in Deutschland Pooling zuließe. Dann würden Makler solcher Pools die Hypothekenwünsche der Verbraucher zusammenfassen, variabel abschließen und für den gesamten Pool einen Zinsfuture kaufen, dessen Kosten umgelegt würden. Dann gäbe es amerikanische Marktbedingungen und das Geschäft mit den Vorfälligkeitsentschädigungen und Langfristverträgen käme zum Erliegen. Leider braucht man hierfür eine Bankkonzession und die Bankenverbände sind hier geschlossen.

Es könnte Anbieter geben, die ausbrechen und damit beweisen, dass es noch Marktbedingungen gibt. Die Hannoversche Leben, eine innovative Versicherung, hat damit begonnen und mit einem Aufschlag von 0,5% auf den Zinssatz einen Verzicht auf die Vorfälligkeitsentschädigung erklärt. Ihr Risiko ist gering, weil alle ein Ansteigen der Zinsen erwarten. Ob 0,5% zu hoch ist, wie die Stiftung Warentest mokiert, ist letztlich nicht wichtig. Ist es zu hoch, kann der

Verbraucher aus dem Vertrag entschädigungslos aussteigen. Der Markt wird also den Aufschlag regulieren.

Einige Banken bieten dagegen Zinscaps mit variablen Zinsen an. Dies ist eine Mogelpackung. Hier zahlt praktisch jeder Verbraucher eine Vorfälligkeitsentschädigung im Voraus, da bei vorzeitiger Ablösung die Capprämie nicht anteilig zurückerstattet wird, was einige Gerichte allerdings nicht akzeptieren.

Die EU-Kommission könnte gegen dieses Kartell eingreifen und Zehnjahresverträge als wettbewerbswidrig verbieten. Sie hat offensichtlich ein anderes Verständnis. In der Hypothekenexpertengruppe favorisierte sie eine Ausdehnung des deutschen Modells auf andere Länder mit einem französischen Bankengutachten.

Der alte §247 BGB könnte wieder in Kraft gesetzt werden. Das würde wenigstens die schützen, die Hochzinskredite haben.

Die Gerichte könnten einfach anfangen, den §249 BGB zu lesen, wonach „Schaden“ der Betrag ist, der tatsächlich einer Bank entsteht und dass gem. §308 Nr. 5 BGB eine Schadenspauschale dem „nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge zu erwartenden Schaden“ entsprechen muss. Immerhin hatte der alte Bankensenat vor 20 Jahren in dem umgekehrten Fall, dass ein Verbraucher mit seiner Rückzahlung in Verzug geriet, die damalige umgekehrte Argumentation der Banken abgewiesen, sie hätten selbstverständlich dieses Geld im teuersten Ratenkredit wiederangelegt. Der Bundesgerichtshof forderte sie damals auf, nachzuweisen, dass dies stimme und gab ihnen nur 4%, als sie ihre Bilanzen nicht aufschlüsselten. Daran müsste er sich nur erinnern und die Hypothekenbanken auffordern, einmal nachzuweisen, was sie wirklich mit den vorzeitig zurückgezahlten Geldern machen. Hypothekenbanken, die nur noch Pfandbriefe bei der Konkurrenz kaufen, sind schon eine arge Vorstellung.

Eine weitere für die Banken schmerzhaft Alternative ist es, dass verbrauchernahe Institutionen mit ihrem Image französische und belgische Banken ins Land holen und dafür sorgen, dass die diskreditierte deutsche Praxis auch vom Verbraucher bestraft wird. Selbst wenn die deutschen Bestimmungen dies kaum begünstigen, eine solche Kampagne des Vertrauensmissbrauchs wäre von den Anbietern schwer zu verkraften.

Es läge daher im Interesse der deutschen Banken, selber Grenzen zu setzen.

Sie müssten an den folgenden Grundsätzen gemessen werden:

- Angebot längerfristiger Zinsbindungen bis zu 35 Jahren
- Auswahl zwischen entschädigungsfreien und entschädigungspflichtigen Krediten
- Obergrenzen für Vorfälligkeitsentschädigungen bei max. 3% der Restkreditsumme entsprechend dem wirklichen Schaden (Berücksichtigung der Gewinne aus vorfälligen Niedrigzinskrediten)
- Transparente Berechnung durch das Kreditvergleichsprinzip.

- Verzicht auf Vorfälligkeitsentschädigungen in Notverkäufen aus bestimmten Gründen und Absicherung durch Kreditversicherungen

Deutsche Bank und Hannoversche Leben haben bereits deutlich gemacht, dass Alternativen vernünftig sein können. Die Möglichkeiten für kundenfreundliche Gestaltung sind dabei bei weitem nicht ausgenutzt.