

Regulierung in den USA nach der Krise – ein Entwicklungsprozess

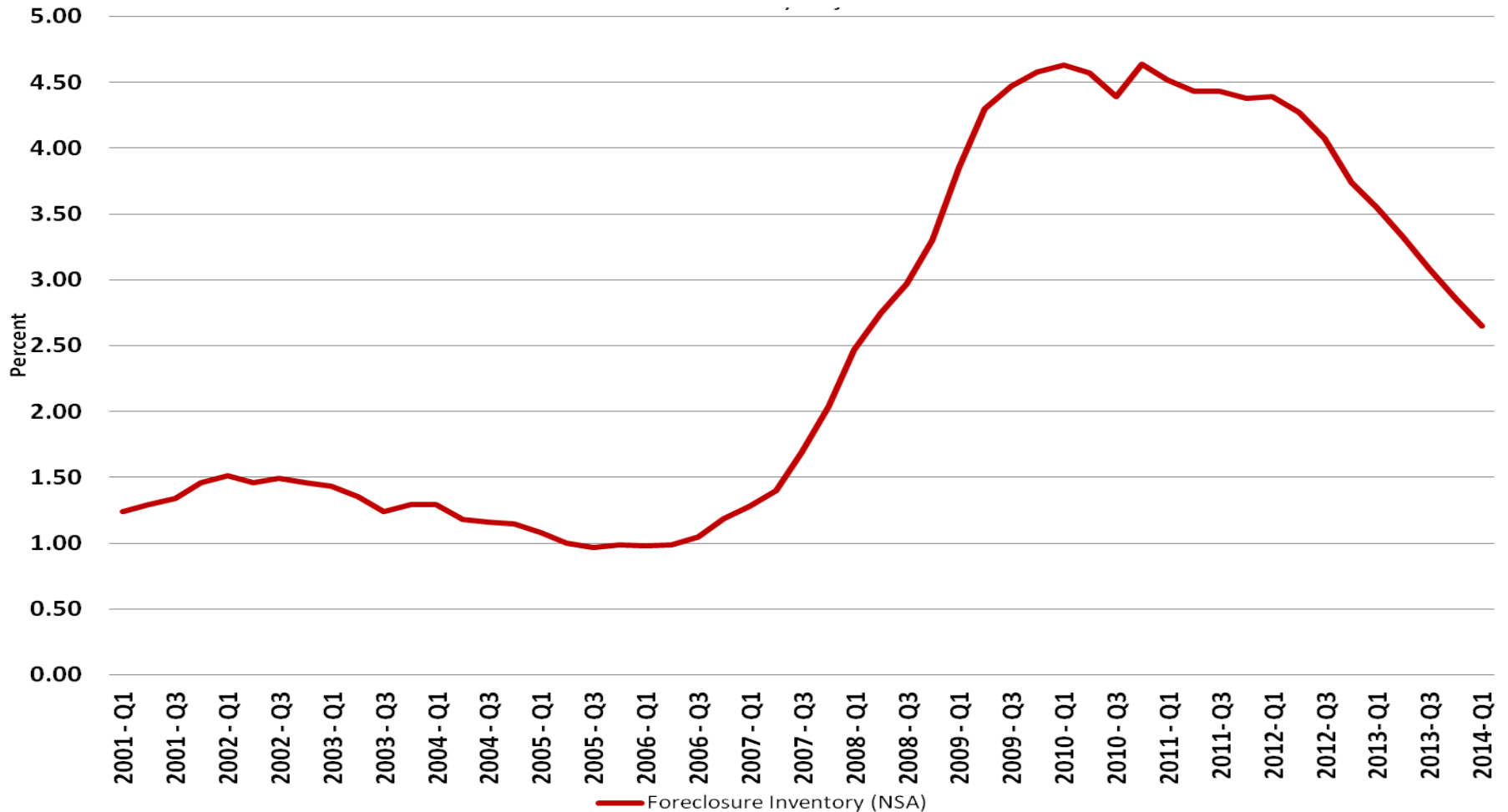
12. September 2014
International Union for Housing Finance
München, Deutschland

Steve O'Connor
Senior Vice President, Public Policy & Industry Relations
Mortgage Bankers Association

MBA

- Ikonen der US-Immobilienfinanzierung wurden gestürzt – 2007 & 2008
- Struktureller Stress und Unsicherheit
- US-Wirtschaft & Weltwirtschaft erschüttert
 - Vertrauenskrise
 - Preise von US-Wohnimmobilien fielen im Vergleich zur Spitze 2006 um 33%
 - \$7 Billionen vernichtetes Vermögen bei den Haushalten
 - 7 Millionen Familien verloren ihre Eigenheime
- Kollektivversagen – Branche & Politiker sahen Krise nicht kommen
 - Unrealistische Erwartungen: dauerhafte Wertsteigerung
 - Falsches Vertrauen in einen “sich selbst regulierenden” Markt

Anteil der Darlehen in Zwangsvollstreckung



- Dodd-Frank “Wall Street-Reform und Verbraucherschutzgesetz 2010 “
 - 850 Seiten – größte Neufassung von US-Finanzgesetzen
 - National Bank Act (1864) – 29 Seiten
 - Glass Steagall (1933) – 37 Seiten
 - GLBA (1999) – 145 Seiten
 - Fordert Hunderte neue Regulierungen
 - Komplette Überholung der US-Regeln für Immobilienfinanzierung
 - Zwei Hauptthemen:
 - Schutz des Finanzsystems
 - Verbraucherschutz

- Risiko-Stapelung
 - Darlehen mit wenig Eigenkapital.....plus
 - Nicht überprüfte Einkommens-/ Vermögensverhältnisse...plus
 - Riskantere Produkte
- Missbräuchliche Nutzung von Produkten
 - Komplexe Produkte wurden genutzt, um Schwellen-Haushalte zum Kredit zu verhelfen
 - Variable Darlehen & Teaser-Einstiegszinsen – Zahlungsschock
 - Betonung auf anfängliche Zahlungsverpflichtungen vs. langfristige Leistbarkeit
- Falsch ausgerichtete Anreize
 - “Originate to Distribute” (Weiterverkauf aller Kredite mittels Verbriefung) – Mangel an Verantwortung
 - Renditejagd der Branche triumphierte über sorgsamem Kundenumgang
- Asymmetrische Informationen
 - Wenig transparente Verbraucherinformationen
 - Falsches Vertrauen
- Verbraucher mit niedrigen Einkommen und geringer Bildung – verwundbare Zielgruppe

- Neue Regeln – Lückenschluss in Regeln für Unternehmen & Praktiken
 - Bessere Aufsicht über wenig regulierte Unternehmen
 - Verstärkte Aufmerksamkeit auf häufig verletzte Regeln
- Rechenschaftspflicht – Konsequenzen bei Regelbruch
 - Anreize von Kreditnehmern & Kreditgebern/Investoren ein Übereinstimmung bringen
 - Effektive Durchsetzung
- Transparenz – Klare Angaben & bessere Informationen
- Balance halten – Zugang zu erschwinglichen Immobiliendarlehen erhalten
 - Robuste & wettbewerbsstarke Märkte
 - Verantwortungsvolle Innovationen & Risikoübernahme

- Neuer Super-Regulierer – “Consumer Financial Protection Bureau” (CFPB)
 - Exklusiver Fokus auf Schutz des Kreditnehmers
 - Mächtig, unabhängig und gut finanziert
 - Kompetenzbereich über 18 Gesetze zum Verbraucherschutz bei Finanzdienstleistungen
 - Erheblicher Regelungsspielraum – Kann neue Regeln schaffen
 - Aufsicht & Durchsetzung
- Regulierung von Produkten & Praktiken – Neue Regeln
- Viele tausend Seiten an Vorschlägen für neue Regeln:
 - Bessere Angaben für Verbraucher (Antrag & Abschluss)
 - Kreditvergabe durch besser qualifiziertes Personal (Lizenzen & Training)
 - Beschränkung der Vergütung für das Unternehmen, welche den Kredit vergibt (Vermeidung einer Fehlsteuerung)
 - Bessere Risikobewertung (Bestätigung der Zahlungsfähigkeit des Kreditnehmers)
 - Produkteinschränkungen (Verbot bestimmter Bedingungen für kostenintensive Darlehenstypen)
 - Bessere Rechenschaftspflicht (Risikoselbstbehalt von Originator/Investor)

- CFPB Regeln – gültig seit Januar 2014:
 - Fähigkeit zur Kreditrückzahlung/ endgültige Regeln zur “Qualifizierten Hypothek” (QH)
 - HOEPA Regeln für kostenintensive Darlehen (Reg Z)
 - Vergütung für Kreditverkäufer/-sachbearbeiter & Qualifizierungsregeln (Reg Z)
 - Nationale Kredit servicing Standards (Reg X & Reg Z)
 - Treuhandkonto-Regeln
 - ECOA Regel zu Offenlegungspflichten für Immobilienbewertungen
 - Regel zu Bewertungen von Hochrisiko-Hypotheken

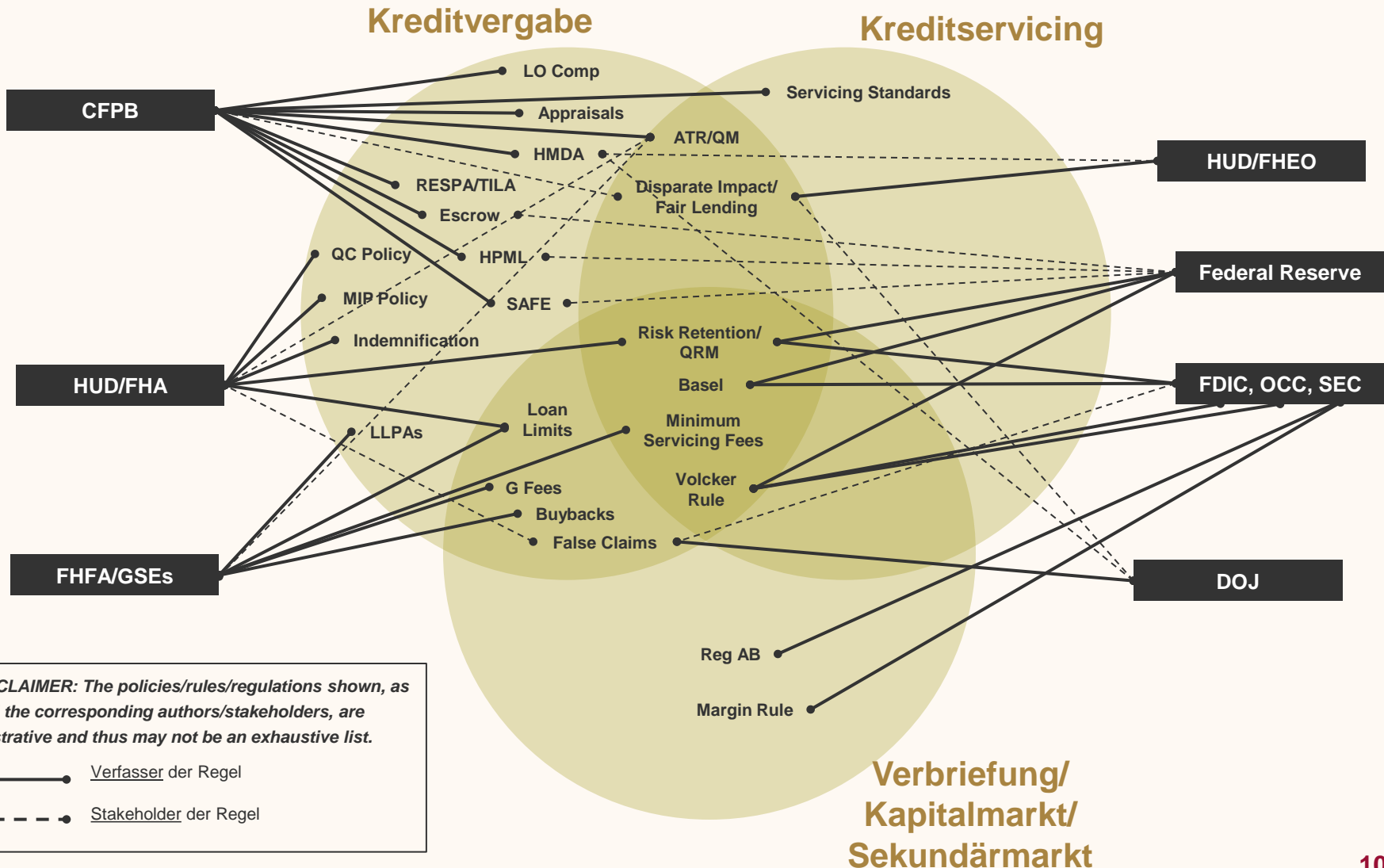
Die endgültigen CFRB-Regeln sind 4.240 Seiten lang

- HUD Anti-Diskriminierungs-Richtlinie – März 2013
- Basel III Regel – Implementierung bis 2019
- Und esr kommt noch mehr ...
 - Risikoselbstbehalt/ Regel zu QH – engültige Regel vermutlich Ende 2014
 - RESPA-TILA Integrierte Offenlegungspflichten für Hypothekarkredite – gültig ab 1. August 2015
 - Regel zu Informationspflichten über Immobiliendarlehen (Daten über Darlehensbestände öffentlich zugänglich machen (HMDA) – vorgeschlagen Juli 2014

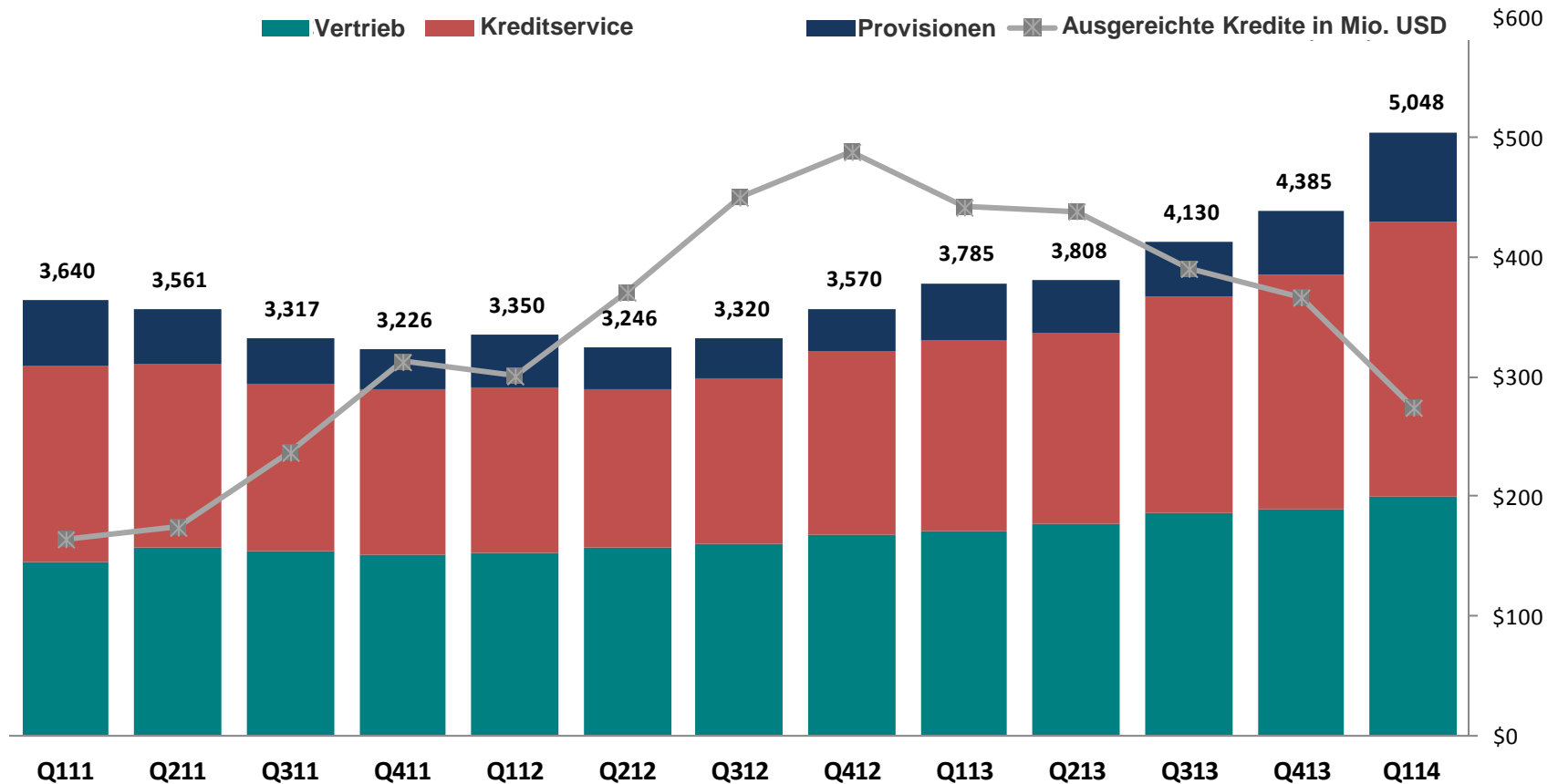
- Komplexes Gerüst mit zahlreichen Behörden & überlappenden Kompetenzbereichen
- Regulierer
 - Drei Bankaufsichtsbehörden – FRB, FDIC, and OCC
 - Nicht-Banken Regulierers – SEC and CFTC
 - Individuelle Regulierer der Bundesstaaten
 - CFPB
 - FTC
- Koordinationsgremien
 - FSOC
 - FFIEC
- Wohnbau-Regulierer
 - HUD/FHA
 - FHFA
 - VA
 - RHS

Das regulatorische Ökosystem

...welches ein kompliziertes Netz aus diversen Beziehungen und Abhängigkeiten geworden ist.

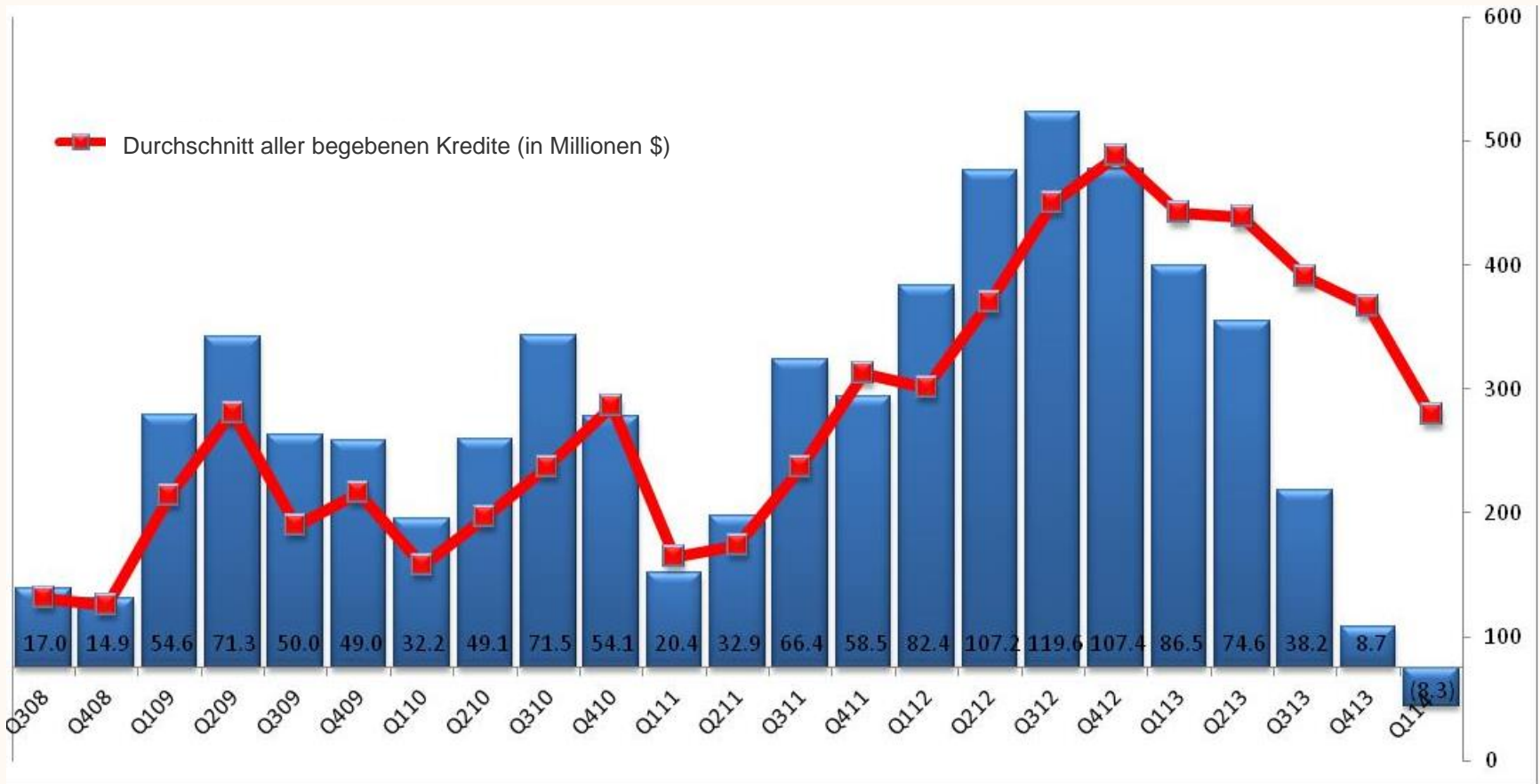


Mit Immobileindarlehen verbundene Personalkosten (\$ pro Kredit): 2011 bis heute



Quelle: MBA's Quarterly Mortgage Bankers Performance Report

Gesamt-Nettoerlös Kreditgeschäft (bps) **MBA**



Quelle: MBA's Quarterly Mortgage Bankers Performance Report

- Rechtliche Entscheidungen bestimmen (vs. nur informieren) Geschäftsverhalten
- Kosten der Regeleinhaltung – große Ziele / kleine Kreditgeber
- Private Rechtsstreitigkeiten & Durchsetzung der Regeln – künftige Fehlerquellen?

- Zugang zu Krediten
- Strukturelle Reform des Sekundärmarktes/
Verbriefungsmarktes (Fannie Mae &
Freddie Mac)
- Die Rückkehr des privaten Kapitals

Fragen?

MBA