

MAGISTERARBEIT

Titel der Magisterarbeit

„Der Wohnungskreditmarkt in Polen
in den Jahren 2005-2007“

Verfasserin

Marta Kegelreiter

Angestrebter akademischer Grad

Magistra der Sozial- und Wirtschaftswissenschaften
(Mag. rer. soc. oec.)

Wien, im Juni 2009

Studienkennzahl lt. Studienblatt:
Studienrichtung lt. Studienblatt:
Betreuer/Betreuerin:

A 066 915
Betriebswirtschaft
Univ.-Prof. Dr. Jörg Finsinger

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einführung	3
2	Das Banksystem in Polen	5
2.1	Bankbegriff.....	5
2.2	Die Geschichte des polnischen Bankwesens.....	6
2.3	Die Struktur des Banksystems in Polen und Bankarten.....	10
2.4	Klassifikation von Bankkrediten.....	13
3	Charakteristik, Rechtsgrundlagen und Bedingungen für die Gewährung von Wohnungskrediten	16
3.1	Arten von Wohnungskrediten.....	16
3.2	Wohnungskredit und verbundene Kosten.....	18
3.2.1	Kreditfrist und Kredithöhe des Wohnungskredits	18
3.2.2	Währung und Verzinsung des Wohnungskredits	19
3.2.3	Bankmarge.....	23
3.2.4	Rückzahlungsform des Wohnungskredites.....	25
3.2.5	Provision und andere Gebühren	26
3.3	Kreditfähigkeit des Kreditgebers – einer natürlichen Person sowie Beurteilungsmethoden	27
3.4	Sicherung von Wohnungskrediten.....	34
3.5	Kreditvertrag	36
4	Vergleich von Wohnungskreditangeboten in Polen bei ausgewählten Banken	39
4.1	Verzinsung von Wohnungskrediten.....	39
4.2	Vergleich von Bankangeboten hinsichtlich der Verzinsung von Wohnungskrediten, die in PLN und CHF gewährt werden	41
4.3	Währung von Wohnungskrediten.....	66
4.4	Tilgungszeit von Wohnungskrediten.....	70
4.5	Provisionen und Gebühren	73
5	Verkauf von Wohnungskrediten in Polen	77
5.1	Situation auf dem Markt der Wohnungskredite in Polen	77
5.2	„Schlechte Kredite“-Verhütung.....	87
5.3	Prognose für den Kreditmarkt.....	91
6	Abschluss und Schlussfolgerungen	95
7	Abbildungsverzeichnis	97
8	Tabellenverzeichnis	97
9	Bibliografie	98
10	Anhang	101

1 Einführung

Der Wohnungskauf oder der Hausbau – das sind die Ziele, die für viele Leute nur aus Eigenmitteln unerreichbar sind bzw. in die Ferne rücken. Durch hohe Mietpreise ist Sparen schwer und ein Eigenmittelkauf einer eigenen Immobilie nicht möglich. Eine gute Alternative, sich den Wunsch vom Eigenheim doch zu erfüllen, ist eine Finanzierung durch bzw. mit einer Bank.

Der schnelle Zugang zu Bankdienstleistungen, die Angebotsvielfalt und die schnelle Reaktion auf Kundenwünsche bewirken, dass sich immer mehr Haushalte für die Aufnahme eines Wohnungskredits entscheiden und die Kunden gleichzeitig ein großes Möglichkeitsspektrum haben. Auf dem polnischen Markt präsentieren sich mehrere dutzend Banken und Finanzinstitutionen, die Wohnungskredite gewähren oder vermitteln und ihre Angebote sind in Ausprägung und Konditionen sehr unterschiedlich.

Der potenzielle Kreditnehmer hat, außer der Entscheidung über die Kreditaufnahme, „eine harte Nuss zu knacken“, weil er die Angebote der einzelnen Banken analysieren muss. Die Kreditnehmer lassen sich sehr oft von Kreditberatern, die sich auf Wohnungskredite spezialisieren, beraten, um leichter eine Entscheidung treffen zu können.

Meine Arbeit hat zum Ziel den Kreditmarkt in Polen darzustellen, das Angebot der Wohnungskredite der ausgewählten Banken zu präsentieren und zu vergleichen. Hier will ich unter anderem behandeln, wie sich voraussichtlich der Markt der Wohnungskredite in Polen entwickeln wird.

Eine wesentlich Frage hierbei ist auch: Welche der Kreditangebote, besonders in Hinsicht auf die verwendete Währung die auf dem polnischen Kreditmarkt (vor dem Eintritt zur EU-Währungszone) zur Verfügung stehen, sich größter Beliebtheit erfreuen und warum?

Diese Arbeit besteht aus vier Kapiteln.

Im ersten Kapitel präsentiere ich kurz die Geschichte des polnischen Banksystems, erläutere den Bankbegriff, die Bankarten und betrachte die Klassifizierung der Bankkredite.

Im zweiten Kapitel präsentiere ich verschiedene Arten der Wohnungskredite und die gesetzlichen Aspekte, die man erfüllen muss, um einen solchen Kredit zu bekommen.

Im dritten Kapitel vergleiche ich vorhandene Angebote von Wohnungskrediten der ausgewählten Banken hinsichtlich der Verzinsung, Währung, Rückzahlperiode, Provision und der Gebühren, die mit dem Wohnungskredit verbunden sind.

Im vierten Kapitel präsentiere ich den Verkauf von Wohnungskrediten in Polen, beschreibe sogenannte „schlechte Kredite“ und ihren Anteil am Markt der Wohnungskredite. Ich bemühe mich auch die Prognose, die diesen Markt für nächste Jahre betrifft, vorzustellen.

In der Arbeit nutzte ich nicht nur die bibliografischen Quellen, sondern auch die Quellen, die auf den Internetseiten der Banken veröffentlicht wurden, und die internen Bankdokumente, Rechtsakten und Bankliteratur.

2 Das Banksystem in Polen

2.1 Bankbegriff

Die Bezeichnung „Bank“ kommt von italienischem Wort *banca* und bedeutet Couchtisch (Tisch), an dem die mittelalterlichen Geldhändler arbeiteten. Sie beschäftigten sich vor allem mit der Geldvermittlung (oder Geldeinlagen) von einem zum anderen Kunde, auch in verschiedenen Ortschaften. Zu diesem Zwecke gaben die Kunden den Bankiers Erzgeld in Verwahrung und die Bankiers stellten die Bescheinigung – den Geldschein (Wechsel) für einen Bankier in einer anderen Stadt aus. Die Vermittlung bei Zahlungen der Eigeneinlagen durch Ausgleich von Forderungen und Verbindlichkeiten erfolgte durch Übertragung aus einem Konto auf das andere¹.

Das polnische Bankrecht übernahm die Definition der Bank durch die Übernahme dieser Funktionen. Dazu gehörten vor allem:

Führung von Bankkontos

Annahme fremder Gelder als Einlage

Durchführung von Geldabrechnungen

Gewährung und Einhebung von Krediten und Gelddarlehen

Scheck- und Wechselprozeduren

die Emission von Wertpapieren, Handel mit Wertpapieren und Führung von Depot-Konten für Wertpapiere

Die Hauptvorschriften, welche die Tätigkeiten der polnischen Banken regeln, sind:

das Gesetz vom 29. August 1997 über die Polnische Nationalbank

das Gesetz vom 29. August 1997 über das Bankrecht

1 Władysław L. Jaworski i inni „Banki rynek operacje polityka” Wyd. Poltex, Warszawa 1994, S.9

2.2 Die Geschichte des polnischen Bankwesens

Der Anfang des polnischen Bankwesens reicht bis ins XV. Jahrhundert zurück, aber bis zum XIX. Jahrhundert wurde historisch nicht genauer erforscht. Sehr wenig ist auch bekannt über die Finanztätigkeit der Familien Wierzynek, Morsztyn, Szwarz, Laytz und ein paar andere einflussreiche und bekannte polnische Familien. Die Wesensart ihrer Tätigkeit ist auch strittig, da ihre Unternehmen Finanzprozeduren, aber vor allem auch Handelstätigkeit ausübten.

Kirchliche Formen der Kreditinstitution, montes pietatis waren den heutigen Banken sehr ähnlich. Sie gewährten zinslosen Kredit „für Pfand“. Die Geldmittel hierfür kamen aus den Almosen. Die ersten Institutionen wurden von Piotr Skarga in Wilno, Kraków und Warszawa gegründet². Man begann erst im Laufe der Zeit Zinsen für diese Kredite einzuziehen.

Die Institutions- und Legislationsentwicklung des nationalen Bankwesens dauerte bis zum Ende des XVIII. Jahrhunderts, bis derartige Entwicklungen im Wesentlichen infolge der Teilungen und Niederlage des polnischen Staatswesens beschränkt wurde.

Zu Beginn des XIX. Jahrhunderts gab es keine Vorschriften, die die Bank als spezifisches Wirtschaftssubjekt definierten. Mit dem Bankwesen konnten sich fast alle Unternehmen beschäftigen.

„First and foremost there was neither a vision of the institutional and regulatory structure, nor an implementation action plan. *Some partial aims were pursued instead, and unrealistic solutions searched for* to improve the population's housing condition with no capital expenditure and at no social cost. These were typically found at financial institutions that were supposed to generate surplus capital by themselves, or in budgetary expenses that due to a multiplier effect were to convert into budgetary surplus. Changes in the sector were mainly prompted by external factors (inflation, budgetary deficit, banking system reform), while the housing policy was rather intermediate intervention oriented.”³

Am Anfang des XIX. Jahrhunderts wurden die ersten tatsächlichen polnischen Banken gegründet. Die größte Bank, Bank Polski (Polnische Bank), wurde 1828 gegründet und erfüllte die Funktion der Emissionsbank. Diese Bank beschäftigte sich auch mit der

2 J.Grzywacz „Podstawy bankowości” Wyd. Difin, Warszawa 2006, S. 34

3 Jacek Łaszek “Development of housing finance system in Poland – lessons learned”, Warschau 2006, S.1

Bedienung der Staatsverschuldung, mit der Depotaufnahme der individuellen Kunden und mit der Bewilligung von Diskont- und Lombardkredit auf Pfand der Wertpapiere. Während dem Novemberaufstand von 1830 finanzierte die Bank militärische Handlungen, indem sie die Banknoten mit dem Nennwert 1 Zloty emittierte. Nach dem Zusammenbruch des Aufstandes wurde der Polnischen Bank das Emissionsrecht entzogen. Infolge wurde die Bank aufgelöst und an die Russische Bank im Jahre 1870 angeschlossen.

Die Aufstandszeiten überstanden nur die Bankinstitutionen, die sich an die Rechtsanforderungen der Besatzungsmächte anpassten. Auf dem preußischen Besatzungsgebiet erforderte die Banktätigkeit nur einer Registrierung. Als erste polnische Bank galt Ziemiaństwo Poznańskie (Posener Landbank) (1821) und dann entstanden die Bank Handlowy in Poznań und Bank Przemysłowy.

Auf dem österreichischen Besatzungsgebiet entstand im Jahre 1841 Towarzystwo Kredytowe Ziemskie und auch zahlreiche Spar- und Darlehensgenossenschaften, die Stelczyk-Kassen genannt wurden. Solche Kassen vereinigten die Bauern, denen der billige Kredit gewährt wurde.

1870 entstand Bank Handlowy SA (Handelsbank AG) in Warschau. Das war die erste polnische Bank, die als Aktiengesellschaft funktionierte. In den darauffolgenden Jahren entstanden noch: Warszawski Bank Dyskontowy (Warschauer Diskontbank) und Bank Handlowy (Handelsbank) in Łódź. Bank Handlowy (Handelsbank) in Warschau und finanzierte nach 1900 Metalindustrie, Eisenbahnwesen und Konditorindustrie. Die Diskontbank finanzierte vor allem Schwerindustrie (u.a. kreditierte Betriebe in Starachowice) und Łódzki Bank Handlowy (Lodzer Handelsbank) konzentrierte ihre Tätigkeit auf die Textilindustrie.

In der Zwischenkriegszeit stieg die Zahl der Kommerzbanken. Im Jahre 1919 entstanden u.a. die Polski Państwowy Bank Rolny (Polnische Nationale Agrarbank) und aus dieser Bank entstand die heutige Bank Gospodarki Żywnościowej SA (Agrarbank AG) sowie Poczтовая Kasa Oszczędności (Postsparkasse), die nach dem II. Weltkrieg in die PKO Bank Polski SA, die bis heute noch existiert, umgewandelt wurde.

1924 wurde die Polnische Bank, als ein Element des integrierten Bankwesens, reaktiviert. Diesem Prozess dienten die Reformen, die u.a. Unabhängigkeit der Bank von der Regierung und präzise Grundsätze für Emission von Zloty voraussetzten. Im selben Jahr

wurde die Bank Polska Kasa Opieki SA gegründet. Die Bank erbrachte Finanzleistungen für polnische gewerbsmäßige Emigration.

Nach dem II. Weltkrieg wurde das polnische Bankwesen zentralisiert. Im Jahre 1945 gründete man die zentrale Nationalbank – die Polnische Nationalbank, die zur Gänze vom politischen Staatsapparat abhängig war. NBP (Polnische Nationalbank) erfüllte nicht nur die Funktion der Zentralbank, sondern spielte auch die Rolle der Depot- und Kreditbank (bediente den Staat, die Unternehmen und die individuellen Personen). Auf dem Markt waren neben NBP auch drei andere Branchenbanken tätig: Bank Handlowy in Warschau SA, Bank Pekao SA und Bank Gospodarki Żywnościowej, die der NBP unterlagen.

Das Monobanksystem funktionierte noch in Polen bis zu den 80.-er Jahren des XX. Jahrhunderts. 1982 beschloss man die neuen Vorschriften, die das Funktionieren des Banksektors (Bankrechtsgesetz und NBP-Gesetz) regeln sollen, einzuführen. Diese Vorschriften ermöglichten eine Dezentralisierung des Banksektors. Die NBP wurde aus den Strukturen des Finanzministeriums ausgegliedert und es wurde genehmigt Banken mit Beteiligung von Privatkapital darunter auch ausländischem Kapital zu gründen.

Trotz der eingeführten Veränderungen hatte der polnische Banksektor keinen Marktcharakter (NBP betrieb immer noch die Kreditpolitik, auf dem Markt bestand keine Konkurrenz, die Qualität der Kundenbedienung ließ viel zu wünschen übrig, es gab nur einen begrenzten Währungswechsel und die Banken führten keine neuen Dienstleistungen ein)⁴.

Nur einige der Banken, die bis 1989 auf dem Bankmarkt funktionierten, waren bedeutend. Ihre Tätigkeit war durch Spezialisierung ausgezeichnet, wodurch zwischen diesen Banken keinerlei Konkurrenz herrschte.

Zu diesen gehörten:

Bank Handlowy (Handelsbank) in Warschau – die älteste polnische Kommerzbank, die 1870 gegründet wurde;

Zwei Banken, die dieselbe Abkürzung PKO verwenden – Powszechna Kasa Oszczędności Bank Państwowy PKO BP - zur Zeit PKO Bank Polski (PKO Polnische Bank), die 1919

4 W.Cwynar i inni „Podręcznik do bankowości” Wyd. Oficyna, Kraków 2007, S. 90

gegründet wurde und die sich sehr lange in der NBP-Form befand und die Bank Polska Kasa Opieki, die seit 1929 ihre Tätigkeit unter dem Namen Bank Pekso, später Bank Pekao, arbeitete;

Bank Gospodarki Żywnościowej (BGŻ), entstand 1975 zusammen mit den Genossenschaftsbanken;

Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK) führte die Operationstätigkeit seit 1924 und seit dem II. Weltkriegsende bis 1989 existierte sie nur passiv

Bank Rozwoju Eksportu (BRE) existiert seit 1965.

Um die Jahreswende 80/90-er des XX. Jahrhunderts stieg plötzlich die Anzahl der Banken. Die Veränderungen in der Tätigkeit des Banksystems, die mit der Reform des Bankrechts begonnen hatten, schufen die Chance, das Banksystem an die Bedürfnisse des sich entwickelnden freien Marktes anzupassen. Im Jahre 1989 entstanden, auf der Basis von NBP - Niederlassungen, die 9 Kommerzbanken, die bis 1991 als Staatsbanken funktionierten und dann wurden sie Aktiengesellschaften des Staatsschatzes.

Die eingeführten Reformen initiierten die Konkurrenzentwicklung und das Streben nach neuen Bankdienstleistungen. Es entstand eine Reihe von neuen Banken. Im Jahre 1993 stieg die Zahl der Banken auf 85, wobei die Ergebnisse ihrer Tätigkeit in den ersten drei Jahren sich deutlich schlechter entwickelten als erwartet. Der große Teil der Kredite in den Jahren 1991-1993 wurde nicht zurückgezahlt und bildete die riesige Gruppe von sog. „schlechten Krediten“. Diese Situation verursachte den Zusammenbruch einiger Banken und auch zahlreiche Probleme bei anderen Banken⁶. Deshalb hielt man es für notwendig eine Finanzumgestaltung der Banken und ihrer Kunden (Unternehmen) zu bestimmen. Dabei sollte das Gesetz über Finanzumgestaltung der Unternehmen und Banken helfen. Diese Maßnahme sah eine einmalige Erhöhung von Eigenkapital der gefährdeten Banken vor und die Verbesserung des Portfolios möglichst weg von „schlechten Krediten“. Gleichzeitig führte man die Privatisierung einiger Banken, die bis dahin staatliche Banken waren, durch. Die Zentralbank gab Hilfestellung und ermutigte Banken mit einer guten Finanzsituation konkursgefährdete Banken zu übernehmen. So befreite man, die sich in einer schwierigen Situation befindende übernommene Bank davon, die obligatorische

5 W. Cwynar i inni „Podręcznik do bankowości” Wyd.Oficyna, Kraków 2007, S.91

6 J.Grzywacz „Podstawy Bankowości” Wyd. Difin. Warszawa 2006, S. 36

Reserve abzuführen. Es wurde auch ermöglicht langfristige niedrig verzinsten Wertpapiere zu kaufen.

Seit 1994 kann man beobachten, dass das Banksystem sich von der Krise erholt und deutlich stabiler wird. Einen großen Einfluss auf diese Situation hatte die steigende Zahl der ausländischen Banken.

Im Jahre 1997 verabschiedete man das Gesetz über Bankrecht, die Gesetze über die Polnische Nationalbank⁷ und das Gesetz über Spar- und Baukassen.

Diese Rechtsakten brachten Polen dem Standard, der im europäischen Bankwesen gilt, deutlich näher.

„Poland’s accession to the European Union as well as a (currently very slow) *unification of EU’s real estate and loan markets* shall have a positive long-term effect on the market, in terms of its further professionalisation, increased competition, and better regulatory environment. This shall increase the market’s professionalisation and safety of its players, although in the longer run it shall undoubtedly tie the residential market up with the interest rate effect.”⁸

2.3 Die Struktur des Banksystems in Polen und Bankarten

Die aktuelle Struktur des Banksystems in Polen hat zwei Ebenen:

- Polnische Nationalbank, als Zentralbank und
- Kommerzbanken

Die Polnische Nationalbank, als Zentralbank, reguliert den Geldumlauf im Inland und das Gleichgewicht der Handelsbilanz, fungiert aber auch in der Rolle des Staatsbankiers im Bereich der Kreditgewährung für die Regierung, bedient die Staatsschulden und beschäftigt sich mit der Haushaltsbedienung. Die Zentralbank kümmert sich um die Stabilität der nationalen Währung. Diese Bank hat auch das exklusive Recht zu Emission der Geldzeichen auf dem Gebiet der Republik Polen und passt auf die Sicherheit des

⁷ Gesetz über Bankrecht vom 29. August 1997, Gesetzblatt Nr 140, Pos. 939, Gesetz über NBP vom 29. August 1997, Gesetzblatt Nr 140, Pos. 938

⁸ Jacek Łaszek “Development of housing finance system in Poland – lessons learned”, Warschau 2006, S.3

ganzen Banksektors (gewährt den Kommerzbanken Unterstützung in Situation, wenn diese in Finanzschwierigkeiten kommen⁹) auf. Die Zentralbank erfüllt auch eine andere wesentliche Funktion sie bedient organisiert und realisiert ausländische Zahlungen, realisiert die Staatspolitik im Bezug auf den Währungskurs, vermittelt beim Gold- und Deviseneinkauf (Fremdwährungseinkauf) und hält die internationalen Reserven der Zahlungsmittel.

Das Hauptziel der Kommerzbanken ist Gewinn zu machen. Das sind die selbstständigen Finanzinstitutionen, welche die von sich angenommene Politik im Bereich Bank-Transfer realisieren.

Wenn wir den „Bankcharakter“, Bankart und Tätigkeitsart, der in Polen agierenden Banken betrachten, können wir unterscheiden:

- Operationsbanken (Universalbanken) sind die am weitest verbreitete Form von Bankinstituten. Sie erbringen viele Dienstleistungen, sowohl für institutionelle als auch private Kunden. Das Ziel ihrer Tätigkeit ist die Befriedigung der wirtschaftlichen Subjekte im Bereich der Bankdienstleistungen bei gleichzeitigem Streben nach Gewinnerzielung.
- Investitionsbanken, beschäftigen sich mit Bankgebieten, die ein langer Realisierungszeitraum charakterisiert und bei denen man ein großes Kapital benutzt.
- Spezielle Banken, verkaufen ausgewählte Dienstleistungen oder spezialisieren sich auf den Verkauf von Dienstleistungen an ausgewählte Kundengruppe, z.B. Hypothekenbank.
- Genossenschaftsbanken, erbringen die größte Zahl an Dienstleistungen, was verursacht, dass solche Banken sehr oft als universelle Banken betrachtet werden, obwohl sie vor allem auf Landesgebiete beschränkt fungieren.

Als anderes Kriterium, bei der Klassifizierung der Bankinstitutionen, gilt auch die rechtsorganisatorische Form der Banken. Hinsichtlich einer solchen Gliederung können wir folgende Banken einteilen:

9 W.Cwynar i inni „Podręcznik do bankowości” Wyd. Oficyna, Kraków 2007, S.143

- Banken in Form von Aktiengesellschaften
- Genossenschaftsbanken (in Form von Genossenschaften)
- Nationalbanken (in Form eines staatlichen Unternehmens)

Das polnische Bankrecht genehmigt die Gründung der Banken nur in den drei oben erwähnten Formen. Es ist nicht möglich die Bankgründung in Form von Gesellschaft mit beschränkter Haftung durchzuführen.

Eine dominierende Rolle auf dem Markt spielen die Banken in Form der Aktiengesellschaften, die die größte Zahl der Kunden bedienen.

Gegen Ende des Jahres 2004 gab es auf dem polnischen Markt 650 Banken (darunter 53 in Form der Aktiengesellschaft, 1 in Form eines nationalen Unternehmen und 596 in Genossenschaftsform).

Die Größe des Kapitals kann auch als Faktor bei der Gliederung der Banken in Betracht gezogen werden. Die Banken gliedern sich in:

Sektion 1 – große Banken mit einem Kapital über 300 Mio PLN;

Sektion 2 – kleine Banken mit einem Kapital unter 300 Mio PLN (Lukas Bank, AIG Bank Polska);

Sektion 3 – Genossenschaftsbanken, die sich von Aktiengesellschaftsbanken durch das Niveau des Gründungskapitals unterscheiden¹⁰.

Diese Banken kann man auch gemäß der Kapitalherkunft weiter untergliedern:

- Banken mit dominierendem polnischen Kapital
- Banken mit dominierendem ausländischen Kapital

Laut der Statistiken beträgt der Anteil des ausländischen Kapitals in dem polnischen Sektor

10 W.Cwynar i inni „Podręcznik do bankowości” Wyd. Oficyna, Kraków 2007, S.108

der Kommerzbanken ca.70%. Wie in Tabelle 1 ersichtlich kommt nur ein geringer Prozentsatz des gezeichneten Kapitals im polnischen Kommerzbankensektor den polnischen Investoren zu¹¹.

Tabelle 1. Eigentumsstruktur der Banken in Polen¹².

Eigentumsstruktur der Banken in Polen (30 Juli 2007)	
ausländische Anleger	70%
Staatsschatz	11,1%
Staatliche Rechtspersönlichkeit	2,2%
Anteilnehmer der Genossenschaftsbanken	4,2%
andere Subjekte	12,2%
Kleine Aktieninhaber	13,3%

2.4 Klassifikation von Bankkrediten

In der Vielfalt der Kreditoperationen, welche durch Banken ausgeführt werden, sind aber auch deutliche Tendenzen zur Erweiterung des Kreditangebots erkennbar, was verursacht, dass man eine komplexe Krediteinteilungen kaum durchführen kann.

Ich versuche aber einige Kriterien, die die Hauptarten der Kredite im polnischen Banksystem bezeichnen, zu präsentieren¹³.

In Hinsicht auf *den Kreditzweck* können wir die Kredite in folgende Arten teilen:

Kredite für individuelle Personen, sog. Konsumkredite, die für den Einkauf von Konsumgütern und Dienstleistungen bestimmt sind (vor allem Barkredite, Ratenkredite und in Form des Sollsaldo auf dem Spar- und den Verrechnungskonten, Wohnungskredite, Autokredite, Studentenkredite usw.);

Kredite für Unternehmen (zur Finanzierung der Wirtschaftstätigkeit).

- In Hinsicht auf die Kreditfrist unterscheiden wir:
- kurzfristige Kredite (bis 1 Jahr)

11 W.Cwynar i inni „Podręcznik do bankowości” Wyd. Oficyna, Kraków 2007, S.108

12 Quelle; www.business.gov.pl/System,bankowy,i,uslugi,finansowe,66.html

13 J.Grzywacz „Podstawy bankowości” Wyd.Difin, Warszawa 2006, S.130

- mittelfristige Kredite (von 1 Jahr bis 3 Jahren)
- langfristige Kredite (über 3 Jahre)
- In Hinsicht auf Kreditwährung unterscheiden wir:
 - Kredite in der Inlandswährung (in Zloty)
 - Devisenkredite

Kredite, die in fremder Währung gewährt sind; die Kreditauszahlung erfolgt in der inländischen Währung als Gegenwert des Kredits und gemäß dem Kurs, der am Tag der Auszahlung gilt.

In Hinsicht auf die Übergabe von Geldmitteln unterscheiden wir:

- Barkredite (der Kreditnehmer bekommt den Kreditbetrag direkt aus der Bankkasse oder es wird auf das Konto überwiesen);
- unbare Kredite (der Kreditbetrag wird auf das Bankkonto des Kontrahenten, Kreditnehmers oder des Dienstleistungslieferanten überwiesen).

In Hinsicht auf *Kreditrückzahlung* (des Kapitals und der Zinsen) unterscheiden wir:

- Kredite mit festen oder variablen Kapitalraten
- Kredite mit festem oder variablem Zinssatz

Annuitätskredit (Gesamtrückzahlung von Kapital und Zinsen ist gleich. Der Kreditnehmer zahlt am Anfang höhere Zinsen und kleinere Kapitalraten; mit der Zeit verringert sich der Zinsenteil, aber es vergrößert sich die Kapitalrate der Rückzahlperiode);

Kredite, in denen man die Zinsen im Voraus (sog. Diskontozinsen) oder im Nachhinein (man bestimmt die Raten während des Kreditvertrages) zahlt.

In Hinsicht auf *Kreditverwendung* können wir die Kredite in folgende Arten teilen:

- Einzelkredite, die man als Ganzes erhält, zu einem im Vertrag festgelegten Termin
- Kredite, die in Tranchen verwendet werden (also in Teilen, die zur Verfügung gestellt werden).

Gemäß der Krediterneuerung unterscheiden wir folgende Kredite:

- nicht erneuerbare Kredite;
- Erneuerbare Kredite, die nach der Kreditrückzahlung automatisch für die nächste Frist erneuert werden (man muss keinen neuen Kreditvertrag ausfertigen).

Die Kredite kann man gemäß den verschiedenen Kriterien teilen. Es ist sehr schwer eine homogene Bezeichnung und Gliederung, die alle Banken betreffen könnten, zu finden. Fast jede Kommerzbank teilt die Kreditverbindlichkeiten in Betracht auf eigene Bedürfnisse. Die Ausnahme in diesem Bereich bilden die Muster der Kreditaufstellung, die durch NBP bestimmt sind. Alle Banken sind zur Aufstellung derartiger Reporte verpflichtet.

3 Charakteristik, Rechtsgrundlagen und Bedingungen für die Gewährung von Wohnungskrediten

3.1 Arten von Wohnungskrediten

Die Wohnungskredite, auch „Baugeld-, Wohnungskredite“ oder „Hypothekarkredite“ genannt, sind für die Finanzierung des Wohnbauwesens bestimmt.

Hauptarten von Krediten hierbei ¹⁴:

Kredit für Haus-, Wohnungskauf;

Kredit für Hausbau;

Kredit für Renovierung und Ausbau;

Konsolidierungskredit.

Es gibt auch andere Wohnungskredite, die nicht als separate Kredite betrachtet werden z.B. für den Einkauf von Mietswohnungen, Zahlung von Immobilien, Umwandlung des Rechts zur Mietswohnung in ein genossenschaftliches Eigentumsrecht.

Jetzt möchte ich jede Kreditform kurz vorstellen.

Kredit für Haus- oder Wohnungskauf kann für die Finanzierung aller Ausgaben, die mit dem Immobilienkauf auf dem primären oder sekundären Markt verbunden sind abgeschlossen werden. Dieser Kredit enthält aber keine Renovierungs- und Ausbauskosten. Diese Kreditform wird in der Regel über eine Laufzeit von 20-30 Jahren gewährt. Die Verzinsung ist zurzeit, im Verhältnis zu anderen Kreditarten, sehr niedrig. Einer der wichtigsten Faktoren, die auf die Verzinsung einen Einfluss haben, ist die Währung, in der die Kreditrückzahlung erfolgt. Die Bank fordert die Arbeitsbescheinigung (auf der Grundlage des Arbeitsvertrages), Einkommensbescheinigung und im Fall der Personen,

14 Z.Dobosiewicz „Kredyty i gwarancje bankowe“ PWE Warszawa 2007, S. 114

die einen Geschäftsbesorgungsvertrag oder Werkvertrag haben, auch ein Original der Verträge und PIT-Formulare aus den letzten zwei Jahren (mit der Finanzamtbestätigung).

Kredit für Hausbau gewährt man immer öfter nicht nur zur Kostendeckung von Unternehmungen, die mit dem Hausbau verbunden sind, sondern oft auch für andere Investitionen, unter anderem auf: Grundstückskauf, Garagenbau, Kosten, die mit einem Medien-Anschluss verbunden sind. Die meisten Banken erwarten vom Kunden eine Selbstbeteiligung, gewöhnlich 20-30%. Mittlerweile kreditieren die Banken immer häufiger die ganze Investition. Das ist ein Kredit, der gewöhnlich für 30 Jahre gewährt wird (für 42,5 Jahre – Santander Consumer Bank) und die Gewährungsweise dieses Kredits ist einem Wohnungskredit sehr ähnlich. Die Banken bedürfen (außer Arbeitsbescheinigung des Kreditsnehmers) auch: Eigentumsbeweis einer Parzelle, Auszug aus dem Grundbuch, Baukostenanschlag, Gebäudeentwurf. Die Unterschiede kann man auch in bankfremden Kosten, die der Kreditnehmer bezahlen muss, erkennen.

Kredit für Renovierung und Ausbau wird gewöhnlich auf 10 Jahre gewährt. Die Hauptbedingungen sind fast dieselbe, wie bei einem Wohnungskredit. Die Banken benötigen hierfür die Arbeitsbescheinigung, Einkommensbescheinigung, Kostenanschlag der Arbeiten und in einigen Fällen auch die Verwaltungsgenehmigung (z.B. die Genehmigung für das Umstellung oder Abreißen von Wänden). Die Kostenanschläge der Arbeiten werden von den Bankangestellten geprüft.

Konsolidierungskredit das ist ein Kredit, der für die Kreditrückzahlung des Kredites, welcher in einer anderen Bank aufgenommen wurde, bestimmt ist. Mit Hilfe von diesem Kredit kann man andere Kredite, nicht nur Hypothekarkredite, zurückzahlen. Der Kreditnehmer entscheidet sich den schon aufgenommenen Kredit von einer in die andere Bank zu übertragen, falls diese Bank ihm die besseren Bedingungen vorschlägt, z.B. Zinsensenkung oder Verlängerung der Kreditfrist. Man kann einen Teil dieses Kredits für ein beliebiges Ziel bestimmen, was bei dieser Kreditform einen weiteren Vorteil darstellt (in der mBank- 30% des Kredits).

3.2 Wohnungskredit und verbundene Kosten

Wenn man Bankprospekte analysiert, könnte man daraus die Schlussfolgerung ziehen, dass nur die Zinsen die Kosten bilden. Diese Zinsen betrachtet man in Hinsicht auf den gewährten Kredit.

Es stellte sich sehr oft heraus, dass nicht nur die Verzinsung, sondern auch andere Faktoren einen Einfluss auf die endgültigen Kreditkosten haben. Etwas, das man aber erst nach der gründlichen Analyse des Werbeangebots oder nach dem Treffen mit dem Bankberater feststellen kann. Zu diesen Faktoren gehören:

Kreditfrist

Kredithöhe

Währungsart

Rückzahlungsform

Kreditsicherung

Bankmarge, Provision und andere Gebühren.

3.2.1 Kreditfrist und Kredithöhe des Wohnungskredits

Die Kreditfrist rechnet man von der Kreditgewährung (sobald das Geld zur Verfügung des Kunden auf dessen Konto steht) bis zum unüberschreitbaren Termin, in dem der Kreditnehmer zur Rückgabe der ganzen Summe verpflichtet ist.

In Hinsicht auf die große Konkurrenz bieten die Banken immer neue Angebote (sie verlängern die Kreditfrist) an.

Zurzeit bietet die Bank Millenium die längste Kreditfrist (für Wohnungskredite, die in Zloty gewährt sind und diese Frist beträgt 50 Jahre; für Kredite in anderer Währung 45 Jahre)¹⁵.

Ähnliche Angebote haben auch: mBank- 45 Jahre und Santander Consumer Bank SA- 40 Jahre. Andere Banken- GE Money Bank Hipoteczny, BZWBK, BPH und PKO BP SA bieten 30-jährige Kreditfristen an.

Die Kredithöhe ist vor allem von der Kreditwürdigkeit des Kreditnehmers abhängig.

Die Banken bieten sogar die Finanzierung von bis zu 110% des Immobilienwerts (PKO BP SA, mBank) an und es reicht, wenn die Eigeneinlage des Kreditnehmers selbst unter 5% beträgt.

3.2.2 Währung und Verzinsung des Wohnungskredits

Die Kreditwährung ist ein sehr wichtiger Faktor allerdings auch im gesamten Kreditprozess schwer vorhersehbar.

Die Banken gewähren den Wohnungskredit in Zloty und in fremder Währung.

Am häufigsten werden die Kredite in:

CHF

Euro

USD

gewährt.

Einige Banken (z.B. PKO BP SA) bieten auch die Kredite in Britischer Währung (GBP) an.

15 Quelle: www.millenet.pl

Falls man sich für einen Kredit in fremder Währung entscheidet, muss man einige Risikofaktoren in Betracht ziehen.

Das größte Risiko stellt eine Veränderung im Devisenkurs dar. Im Fall eines Kursanstiegs, z.B. des Schweizer Franken im Verhältnis zu Zloty (sog. Abschwächung des Zloty), steigt sowohl die Kreditrate als auch der Gesamtbetrag der Verschuldung. In der umgekehrten Situation, sog. Verstärkung des Zloty, sinken sowohl Rate als auch Verschuldung. Der Wohnungskredit wird gewöhnlich für einige Jahrzehnte aufgenommen. Über einen derart langen Zeitraum kann man kaum eine Voraussage über die Devisenkursentwicklung tätigen. Es ist auch unmöglich die Verzinsung vorherzusehen und ein solches Risiko muss man unbedingt in Betracht nehmen. Zurzeit ist die Verzinsung der Kredite in fremder Währung niedriger als die von Krediten in Zloty. Aber in einigen Jahrzehnten kann sich diese Situation verändern und es kann sich herausstellen, dass ein vergleichbarer Kredit in Zloty eine niedrigere Verzinsung erreicht.

Wenn sich jemand für einen Kredit in Schweizer Franken entscheidet, muss er auch mit den zusätzlichen Kosten, mit sog. *Spread* rechnen. Das ist der Unterschied zwischen Währungseinkauf und Verkaufskurs der Währung in der Bank, die den Kredit gewährt. Gewöhnlich wird dieser Betrag von Zloty zu Schweizer Franken gemäß dem Einkaufskurs umgerechnet und die Rückzahlungsform erfolgt gemäß dem Verkaufskurs. Das verursacht, dass der Verschuldungsbetrag schon am Anfang höher ist¹⁶.

Beispiel:

*Kredit im Betrag von 250.000 Zloty (PLN) in Schweizer Franken.
CHF-Kurs (am 30.06.2005 /laut NBP):*

*Einkaufskurs: 2,592
Verkaufskurs: 2,6444*

Bei der Auszahlung des Kredits wird er in CHF umgewandelt und sein Betrag wird gemäß dem Einkaufskurs gerechnet; also der Kredit beträgt:

250.000,00 PLN / 2,592 = 96450,0617 CHF

Der Kredit wird gemäß dem Verkaufskurs zurückgezahlt und die Verschuldung beläuft sich auf:

16 Quelle: Internet: www.kredyt mieszkaniowy.org/porady-waluta.php

96450,0617 CHF x 2,6444 = 255054,01 PLN.

Die Schlussfolgerung: Schon am Anfang beträgt der Verlust über 5000 PLN also über 2% des Kreditwerts.

Je größer der Spread in einer Bank, desto höhere Kosten für den Kreditnehmer, sowohl in der Gesamtverschuldung als auch in der Ratenhöhe.

In jeder Bank kann man natürlich die Währung ändern und es kommt vor, dass die Banken keine zusätzlichen Kosten einziehen. Diese Prozedur ist aber mit zusätzlichen Kosten, (Eintragung der neuen Parameter der Hypothek in das Grundbuch), verbunden.

Die einzelne Eintragung in das Grundbuch kostet seit 2. März 2006 – 200 PLN¹⁷ (früher war dieser Betrag vom Immobilienwert, der in den notariellen Akt eingetragen wurde, abhängig. Man muss noch die Steuer (Eintragung in die Kautionshypothek) in Höhe von 19 PLN und 0,1% des Werts (Eintragung in die übliche Hypothek) bezahlen.

Im Fall von Krediten in fremder Währung verwendet man nur die Kautionshypothek und im Fall von Krediten in Zloty, sowohl die Kautionshypothek, als auch die übliche Hypothek.

Die große Rolle spielt bei der Kreditwahl **die Verzinsung**. Die Banken wetteifern auf ihren Informationsflugblättern mit dem geringsten Verzinsungsangebot. Solche Angebote sind aber leider meistens nur für kleine Gruppen der potentiellen Kreditnehmer zugänglich.

Die Verzinsungshöhe ist meistens in sog. „Gabeln“ (also von den geringsten bis zu den höchsten Verzinsungssätzen) gegeben. „Die Kreditverzinsung hängt von der aktuellen Höhe der Zinssätze ab und diese Höhe wird durch Kennziffern, die den Geldwert auf den zwischenbanklichen Märkten bestimmen, reguliert“¹⁸.

17 Gesetz über Gerichtskosten in Zivilsachen vom 2.März 2006 (Gesetzblatt Nr 167 vom 2005).

18 Quelle: Artikel 37 www.openfinance.pl

Das sind:

- WIBOR – für Kredite in Zloty
- EURIBOR – für Kredite in Euro
- LIBOR – für Kredite in USD und CHF

Jede Bank bestimmt individuell die Verzinsung. Den Betrag bilden:

Zinssätze, die auf dem zwischenbanklichen Markt (WIBOR, LIBOR, EURIBOR) gelten
zusätzliche Prozentpunkte, deren Zahl mit dem von der Bank getragenen Risiko
verbunden ist (sog. Risikomarge).

Die Höhe der Bankmarge und die Verzinsung hängen von einigen Faktoren ab, z.B. eine
Rolle spielen: Eigenbeitrag des Kreditnehmers, LTV-Index¹⁹, Betrag, Währung und
Kreditfrist. Grundsätzlich gilt: Je geringer der Anteil der Bank in der kreditierenden
Investition, desto geringerer der Zinssatz.

Die Banken unterscheiden die Höhe des Grundzinssatzes und der zusätzlichen
Prozentpunkte. Sie nehmen verschiedene Faktoren in Betracht, die das Kreditrisiko
bestimmen.

Der erste Faktor ist die Kreditfrist. Je länger die Kreditfrist desto größer ist das
Bankrisiko. Obwohl die Banken die Finanzsituation des Kreditnehmers (im Moment der
Kreditgewährung und auch in Hinsicht auf mögliche Veränderungen in den nächsten
Wochen) gewissenhaft analysieren, ist es sehr schwer (bzw. unmöglich) vorherzusehen,
wie sich die Situation in ein paar Monaten verändern wird. Diese Situation verursacht,
dass die Verzinsung mit der Kreditfrist steigt. In der Mazowiecki Bank Regionalny
betrug die Verzinsung des Kredits (bis 3 Jahren) am Ende des Jahres 2005 ab 6,5%, mit
der Kreditfrist von 5 bis 10 Jahren – ab 7,5% und mit der Kreditfrist über 10 Jahre- ab
8%. Bei geringer Eigeneinlage des Kreditnehmers können zusätzliche Prozentpunkte

19 Loan-to-value Ratio,

zugerechnet werden²⁰.

Der nächste Faktor, der das Kreditrisiko bestimmt, ist die Kreditwährung. Die Bank gibt die größte Zahl Punkte, wenn das Risiko der ungünstigen Kursveränderungen für die Bank am größten ist. Dieser Faktor betrifft nicht die Kredite, die in Zloty gewährt werden und deshalb geben die Banken in solcher Situation wenige Prozentpunkte.

3.2.3 Bankmarge

Die Bankiers verzichten sogar auf den Gewinn, der mit dem Kredit verbunden ist, um die Kunden der Konkurrenz wegzunehmen. Aus den Angaben der Open Finance²¹ Finanzberater folgt, dass „in den letzten 3 Jahren (2004-2007) die durchschnittliche Bankmarge (also die Marge, die für Kreditkosten eine zusätzliche Verzinsung über den Geldpreis auf dem Markt, sog. WIBOR oder LIBOR -Sätze bildet, fast um die Hälfte sank“! (...) In der Millenium Bank betrug die durchschnittliche Marge für Kredite in Zloty, bis zur Hälfte des Jahres, 2 Prozentpunkte. Heutzutage sind das noch nur 1,2 Prozentpunkte. In der PKO BP und BPH sank der Bankgewinn von 1,9 auf 1,3-1,2 Prozentpunkte. Noch mehr reduzierten ihre Marge die kleineren Banken. Fortis Bank reduzierte die Marge um die Hälfte also bis auf einen Prozentpunkt, - Kredyt Bank sogar auf 0,9 Prozentpunkte“²².

“The market of commercial home loans, along with the residential property market, is the best-developed market segment of the Polish housing sector. At this market mainly universal banks compete, offering mortgage and mortgage construction loans as well as ordinary construction loans to developers. Despite its still relatively low volume (in relation to the total amount of market transactions), commercial banks compete fiercely in this market, bringing a high growth of portfolios and favorable credit terms as a result”²³

Es ergibt sich aus Open Finance -Angaben, dass im Fall der Kredite in CHF im Jahre 2004 in der Millenium Bank, PKO BP oder BPH die durchschnittliche Marge 2,7-3,1 Prozentpunkte betrug. Seit dem Sommer 2006 sank diese Marge in der PKO BP und Kredyt Bank um 6 Prozentpunkte. In der BGŻ, BPH oder Millenium Bank änderte sich die Marge kaum sondern stieg sogar ein bisschen.

20 Z.Dobosiewicz „Kredyty i gwarancje bankowe” PWE Warszawa 2007, S. 113.

21 Open Finance – das ist die Firma, die sich mit Kreditberatung beschäftigt; www.open.pl.

22 Maciej Samcik „Nadchodzi koniec niskich marż na kredyty mieszkaniowe?” Gazeta Wyborcza, 2007.08.16.

23 Jacek Łaszek “Development of housing finance system in Poland – lessons learned”, Budapest 2006, S.5

Die Tabelle 2 präsentiert die Margeabhängigkeit von der Währung des Kredits mit dem variablem Zinssatz am Beispiel des Wohnungskredits in der Kredyt Bank (Kapital 80.000 PLN, Kreditfrist 25 Jahre, Eigenkapital mindestens 50%).

Tabelle 2. Abhängigkeit der Margehöhe von der Währung²⁴

Währung	Berechnungsart der Verzinsung	Verzinsungshöhe des Kredits Ekstralokum
PLN	WIBOR 3M +Marge 1,25 Prozentpunkte	Ab 7,88 % R=8,3 %
USD	LIBOR 3M + Marge ab 2,5 Prozentpunkte	Ab 5,21 % R= 5,45 %
EUR	EURIBOR 3M + Marge ab 2,1 Prozentpunkte	Ab 4,24 % R = 4,42 %
CHF	LIBOR 3M + Marge ab 2 Prozentpunkte	Ab 2,74 % R = 2,87%

In der Tabelle 2 wurden der nominale Wert der Verzinsung und die Realwerte des Zinssatzes (R) präsentiert. Das gegebene Beispiel zeigt, dass Margeunterschiede einen großen Einfluss auf die Kreditverzinsung haben. Die Unterschiede zwischen einer Kreditverzinsung, welche durch die Bank gegeben wird, und der Realwert des Zinssatzes sind sehr erheblich und es folgt daraus, dass der Realwert des Zinssatzes alle Elemente der Bankkosten (auch Provision) umfasst.

24 Z.Dobosiewicz „Kredyty i gwarancje bankowe” PWE Warszawa 2007, S. 113.

3.2.4 Rückzahlungsform des Wohnungskredites

Die Banken bieten zwei Rückzahlungssysteme an:

- in sinkenden Raten
- in gleichen Raten

Die Kreditrückzahlung in gleichen Raten ist mit der gleichen Ratenhöhe verbunden. In diesem Fall steigt in der Rate der Kapitalanteil und der Zinsenanteil sinkt. Die Kreditrückzahlung in sinkenden Raten beginnt mit hohen Raten und zu diesen Raten gehören: feste Kapitalrate und sinkende Zinsen.

Die Zinssumme ist im Fall der gleichen Raten höher als im Fall der sinkenden Raten. Eine solche Situation verursacht, dass die Kreditkosten steigen.

Tabelle 3. Ratenzahlung bei Krediten in PLN

Ratenzahl	Kredit in PLN					
	sinkende Raten			gleiche Raten		
	Kapital	Zinsen	Insgesamt	Kapital	Zinsen	Insgesamt
1	696,04	932,05	1628,09	226,88	976,44	1203,32
2	694,44	1327,80	2022,24	246,58	1330,30	1576,88
12	694,44	1290,81	1985,25	259,06	1317,82	1576,88
49	694,44	1192,43	1886,87	269,08	1307,80	1576,88
73	694,44	1100,71	1795,15	310,34	1266,54	1576,88
121	694,44	917,25	1611,69	410,49	1166,39	1576,88
169	694,44	733,80	1428,24	540,20	1036,68	1576,88
217	694,44	550,35	1244,79	708,20	868,68	1576,88
265	694,44	366,90	1061,34	925,80	651,08	1576,88
301	694,44	229,31	923,75	1130,18	446,70	1576,88
337	694,44	45,86	740,30	1472,35	104,50	1576,80
360	694,44	3,70	698,14	2327,56	12,40	2339,93

Eigene Bearbeitung auf der Grundlage von *Własny Kąt Hipoteczny Bank PKO BP SA*, es wurde angenommen:

Kreditbetrag; 250.000	Kreditbetrag: 250.000
Währung: PLN	Währung; PLN
Eigenkapital unter 5 %	Eigenkapital: über 5%
Rückzahlungsfrist; 30 lat	Rückzahlungsfrist: 30 lat
Rückzahlungsform; sinkende Raten	Rückzahlungsform; gleiche Raten
Maximale Rate; 2062,68	feste Rate 1576,88
Minimale Rate: 698,14	letzte Rate: 2339,96

3.2.5 Provision und andere Gebühren

Die Banken führten auch andere Gebühren, die mit der Kreditierung verbunden sind, ein:

- Gebühr, die mit der Betrachtung des Antrags verbunden ist
- Gebühr, die mit der Krediterhöhung verbunden ist (ab 0,5% bis 4%);
- Gebühr für frühere Rückzahlung des Kredits (ab 0 bis 6% - wobei dies von Bedingungen, die der Vertrag beinhaltet, abhängt);
- Provision für die Zurverfügungstellung von Geldmitteln für den Kunden (ab 0 bis zu 4% des Kredits)
- Provision für die Umwandlung der Währung (ab 0 bis 6,5% des Restbetrags, oft 0% für den Fall, dass der Kredit in Zloty umgewandelt wird);
- Gebühr für Vertragsanhangerstellung bzw. odifikation (ab 50 bis 300 PLN);
- Gebühr für den Sachverständigen für die Schätzung der kreditierten Immobilie

Die gegebenen Beispiele deuten darauf hin, dass die Kreditkosten sehr unterschiedlich sein können (das hängt von der Bank ab) und der Kredit mit der niedrigeren Verzinsung muss nicht unbedingt billiger sein.

3.3 Kreditfähigkeit des Kreditgebers – einer natürlichen Person sowie Beurteilungsmethoden

Das polnische Bankrecht macht die Kreditgewährung von der Kreditwürdigkeit des Kreditnehmers abhängig, also von der Fähigkeit zur Kreditrückzahlung zusammen mit den Zinsen und zu dem Termin, der in dem Vertrag festgelegt ist (Artikel 70 Punkt 1 des Gesetzes „Bankrecht“ vom 29. August 1997 mit späteren Veränderungen).

Die Ermittlung der Kreditwürdigkeit ist ein langer Prozess, in dem die Bank die aktuelle Kreditwürdigkeit zum Zeitpunkt der Antragprüfung anhand des Tatbestandes, der aus vorgelegenen Dokumenten folgt, bestimmt. Die Bank bestimmt auch die zukünftige Kreditwürdigkeit, die den Termin bis zur Rückzahlung des Kredits mit den Zinsen umfasst und prüft ob der Kreditnehmer in der Kreditdauer die Kreditwürdigkeit haben wird.

Die Bankbewertung beruht, bei der Bestimmung der Kreditwürdigkeit des natürlichen Person-Haushaltes, auf der Finanzsituation des Antragsstellers und der Einkommensstabilität, welche die Rückzahlung des Kredits mit den Zinsen in dem von der Bank festgestellten Termin garantieren. Als Informationsquelle gelten die vom Kreditnehmer gegebenen Dokumente. Auf der Grundlage dieser Dokumente prüft die Bank, ob das deklarierte Einkommen die Rückzahlung des Kredits garantiert (sichert).

Jede Bank bearbeitet eigene Methoden, die die Kreditwürdigkeit des Kreditnehmers prüfen. Ich möchte jetzt einige Variante von einer solchen Beurteilung präsentieren²⁵. Sie gehören zur sog. Mengenanalyse.

- Variante I – eine solche Kreditwürdigkeit hat, in der Bankbeurteilung, die natürliche Person, wenn das durchschnittliche, monatliche Nettoeinkommen des Haushaltes (verringert um monatliche Kreditraten mit den Zinsen und andere monatliche Kreditverpflichtungen) höher oder gleich der Hälfte der durchschnittlichen Barzahlung im Unternehmenssektor wird.

Zur Beurteilung der Kreditwürdigkeit verwendet man folgende Formel:

$$ZK = D_n - R - Z \geq \frac{1}{2} PMW$$

wobei:

25 J.Grzywacz „Podstawy bankowości” Wyd. Difin, Warszawa 2006, S. 151.

ZK- Kreditwürdigkeit

Dn- durchschnittliches, monatliches Nettoeinkommen des Haushaltes – festes oder wiederholtes Einkommen, das um den ZUS-Beitrag und Einkommensteuer verringert ist;

R- Kreditrate mit Zinsen

Z- monatliche Finanzverpflichtungen (Miete, Energie, Telefon, Alimente, Kredite);

$\frac{1}{2}$ PMW- die Hälfte der durchschnittlichen Bezahlung im Unternehmenssektor (veröffentlicht in der Bekanntmachung des Vorsitzenden des Statistischen Hauptamtes)

- Variant II – die natürliche Person verfügt über die Kreditwürdigkeit, wenn das durchschnittliche, monatliche Nettoeinkommen ihres Haushaltes (verringert um die monatlichen Kreditraten mit Zinsen und anderen Verpflichtungen, die durch die Personenzahl im Haushalt geteilt werden) höher oder gleich dem durch die Bank bestimmten Betrag wird.

Zur Beurteilung der Kreditwürdigkeit verwendet man folgende Formel:

$$ZK = \frac{Dn - R - Z}{L} \geq S$$

wobei:

ZK- Kreditwürdigkeit

Dn- durchschnittliches, monatliches Nettoeinkommen des Haushaltes - festes oder wiederholtes Einkommen, das um ZUS-Beitrag und Einkommensteuer verringert ist;

R- Kreditrate mit Zinsen

Z- monatliche Finanzverpflichtungen (Miete, Energie, Telefon, Alimente, Kredite);

L- Zahl der Personen, die von Einkommen profitieren;

S- der von der Bank festgestellte Betrag

- Variant III – die natürliche Person verfügt über Kreditwürdigkeit, wenn das durchschnittliche, monatliche Bruttoeinkommen ihres Haushaltes (verringert um eine minimale, monatliche Bruttobezahlung in der Volkswirtschaft und um den monatlichen Betrag der früheren finanziellen Verpflichtungen) höher oder gleich der durchschnittlichen, monatlichen Rate des Kredits mit den Zinsen ist.

Zur Beurteilung der Kreditwürdigkeit verwendet man folgende Formel:

$$ZK = Db - NWb - Z \geq R$$

wobei:

ZK – Kreditwürdigkeit;

Db – durchschnittliches, monatliches Bruttoeinkommen des Haushaltes;

Nwb – minimale, monatliche Bruttobezahlung in der Volkswirtschaft
(veröffentlicht in der Verordnung des richtigen Ministers);

Z – monatliche Finanzverpflichtungen (Miete, Energie, Telefon, Alimente,
Kredite);

R – durchschnittliche, monatliche Kreditrate mit Zinsen.

Mit Hilfe von diesen obengenannten Varianten kann man berechnen, ob der potentielle Kreditnehmer über die Kreditwürdigkeit verfügt. Es wird angenommen:

$$D_n = 4800,00 \text{ PLN}$$

$$D_b = 6500,00 \text{ PLN}$$

$$Z = 1200,00 \text{ PLN}$$

$$R = 2000,00 \text{ PLN}$$

$$PMW = 2857,84 \text{ PLN}$$

$$NW_b = 936,00 \text{ PLN}$$

$$L = 3$$

$$S = 500 \text{ PLN (Inwest Bank SA)}$$

$$R = 1900 \text{ PLN}$$

Kredit 250.000,00 PLN, für 360 Monate, Kreditrate mit Zinsen abgerundet 2000 PLN

$$\text{Variant I: } ZK = 4800 \text{ PLN} - 1200 \text{ PLN} - 2000 \text{ PLN} \geq 1428,92 \text{ PLN}$$

$$\text{Variant II: } ZK = \frac{4800 \text{ PLN} - 2000 \text{ PLN} - 1200 \text{ PLN}}{\dots} \geq 500 \text{ PLN}$$

Variant III: ZK = 6500 PLN – 936 PLN – 1200 PLN ≥ 2000 PLN

Quelle: eigene Bearbeitung.

Die Kalkulationen weisen darauf hin, dass in jeder Variante der Kreditnehmer über die nötige Kreditwürdigkeit verfügt und der Kredit in Höhe von 250.000 PLN könnte ihm gewährt werden.

Eine volle und gründliche Beurteilung der Kreditwürdigkeit des Kreditnehmers beschränkt sich nicht nur auf die Qualitätsbewertung. Die Banken beurteilen gleichzeitig die Kreditglaubwürdigkeit anhand der Qualitätsmerkmale des Kreditnehmers. Sie prüfen also die Veranlagung (Neigung) des Kreditnehmers zur Rückzahlung der Kreditverpflichtungen. Solche Qualitätsanalysen der natürlichen Personen beinhaltet am häufigsten die Beurteilung von:

persönlichen Eigenschaften des Kunden; sie zeigen das Bild des potentiellen Kreditnehmers (er wird entweder als guter oder riskanter Kreditnehmer betrachtet), z.B. Alter, familiäre Lage (Familienstand, Anzahl der Personen, die von dem Kreditnehmer ausgehalten werden, Wohnungsstatus, Vermögensstatus, Ausbildung, Dauer der Berufstätigkeit, Beschäftigungsform, Beruf, usw.);

bisherige Zusammenarbeit des Kunden mit der Bank – also wie lange ist der Kunde bereits mit der Bank verbunden, wie bildet sich die Geschichte seines Kontos, ob er noch andere Kredite nutzte oder nutzt und wie es sich mit dem Einhalten der Termine bei der Bedienung von diesen Verpflichtungen verhält;

Risiko, das aus der Kredittransaktion hervorgeht; auf ein solches Risiko haben vor allem einen großen Einfluss: Kreditbetrag, Kreditfrist, eventuelle Selbstbeteiligung des Kunden und die Sicherheitsleistungsqualität. Das Risiko, das mit der Kreditgewährung verbunden ist, steigt mit dem Kreditbetrag und der Kreditfrist proportional an. Das Risiko verringert sich durch eine Selbstbeteiligung des Kreditnehmers und Sicherheitsleistungen zur Rückzahlung des Kredits.

Eine weitere Methodik, die zur Beurteilung der Kreditwürdigkeit des Kreditnehmers dient,

ist die sog. Punktbewertung *credit scoring*.

Credit scoring zählt man zu den sog. Punktmethoden. Diese Methode besteht darin, dass bei der beurteilten Person die Wechsellpunkte (sie sind auf der Scoringkarte gegeben) bestimmt werden. Wenn diese Punkte summiert werden, bilden sie eine Bewertungsmaße des potentiellen Kreditnehmers.

Man bewertet 6 Hauptbereiche, die den Kreditnehmer charakterisieren²⁶:

- Charakter, also Beurteilung des Kreditziels und seiner Rückzahlung;
- Bevollmächtigung, also Beurteilung ob der Kreditnehmer zu Verpflichtungsannahme rechtlich berechtigt ist;
- Bargeld, also Kreditwürdigkeit;
- Sicherheit, also eventuelle Unterstützung des Kredits mit Hilfe von verschiedenen Vermögenswerten;
- Beschäftigung, also der Bereich, mit dem sich der Kreditnehmer beruflich beschäftigt;
- Kontrolle, also Beurteilung der potentiellen Veränderungen in den geltenden Vorschriften, (es geht um die Veränderungen, die einen ungünstigen Einfluss auf die Situation des Kreditnehmers haben könnten).

Die traditionelle Analyse des Kreditrisikos ist sehr subjektiv und deshalb ist die Punktbewertung immer populärer geworden. Nach dem Ausfüllen des Kreditantrags werden die einzelnen Angaben dieses Antrags in das Computersystem übertragen. Dieses System bestimmt, mit Hilfe von speziellen Karten, das den einzelnen Charakteristiken und ihren Merkmalen entsprechende „Gewicht“. Sie werden anhand der Angaben des Vorjahres bestimmt. Es ergibt sich: Wenn im vorigen Jahre die Telefonbesitzer (im Vergleich zu Personen, die kein Telefon hatten) bessere Zahler waren, ist diese Eigenschaft gleichzeitig positiv und gilt als positiver Punkt. Wenn aber alle Kreditnehmer – Telefonbesitzer – gute Zahler waren, wird das Eigenschaftsgewicht größer als die „Gewichte“ anderer

26 Artikel: „Co to jest credit scoring“ NBPportal.pl 27.02.2007

Eigenschaften, die mit der Zuverlässigkeit des Kreditnehmers nicht so eng verbunden waren.

Man beurteilt vor allem: Beruf, Ausbildung, Wohnungsstatus, Stadtviertel, Bewohnungsdauer unter gegenwärtiger Adresse, Einkommenshöhe im Monat, Telefonbesitz, Alter, Familienstand, Anzahl der Personen, die von dem Kreditnehmer ausgehalten werden, Bankkontos, Bankreferenzen, Lebensversicherung, Autobesitz, Zahlkarten, Beschäftigungsdauer in einem Betrieb, Beschäftigungsdauer auf gegenwärtigem Arbeitsplatz, Beschäftigungsdauer bei letztem Arbeitsgeber.

Dank dieser Methode können die Kreditanträge in bestimmter Reihe, gemäß der Punktezahl, platziert werden.

Obwohl die Punktmethode die Einführung eines fortgeschrittenen Computersystems fordert, bringt sie viele Vorteile mit sich, die einen direkten Einfluss auf die Raschheit, Effektivität und Sicherheit der Kreditentscheidungen haben.

Das Computersystem, unerlässlich zur Bedienung der Punktmethode, kontrolliert die Reihenfolge und den richtigen Verlauf der einzelnen Phasen der Prozedurbewertung von diesem Risiko, garantiert die Objektivität durch die Elimination des menschlichen Faktors. Das Logarithmieren des ganzen Prozesses gibt die Möglichkeit zur einfachen Analyse der Ergebnisse durch den Analytiker.

Aus der unten angeführten Tabelle ergibt sich, dass die Bank nicht nur dem Beruf, der von dem potentiellen Kreditnehmer ausgeübt wird, eine große Bedeutung beimessen (10 Punkte) sondern auch der Beschäftigungsdauer. Also: Als Profi, der mehr als 1 Jahr arbeitet, befindet sich der potentielle Kreditnehmer im Kreis der „durchschnittlichen Kunden“ (und bekommt 15 Punkte; man kann den Kredit gewähren aber unter der Bedingung, dass zusätzliche Sicherheiten beschlossen werden). Das ist natürlich nur eine vereinfachte Analyse. Die „Gewichte“ der einzelnen Merkmale, die in der Tabelle spezifiziert wurden, weisen auf die Werte hin, die für Bank sehr wichtig bei der Entscheidung über die Kreditgewährung sind.

Tabelle 4. Beispiel der vereinfachten Scoringkarte:

Charakteristiken und ihre Merkmale	Gewichte
1. Beruf und Arbeitscharakter des Kunden	
Profi oder Mitglied des Leitungskaders	10
Qualifizierter Arbeiter	8
Büroangestellte	7
Student	5
Unqualifizierter Arbeiter	4
Angestellter auf einer Teilzeitstelle	2
2. Wohnungsstatus	
Hausbesitzer	6
Wohnungs- oder Hausmieter	4
Wohnsitz - bei der Familie	2
3. Bewertung der Kreditglaubwürdigkeit	
Sehr gut	10
Durchschnittlich	5
Keine Angaben	2
Niedrig	0
4. Beschäftigungsdauer auf einer Arbeitsstelle	
Mehr als ein Jahr	5
Ein Jahr oder kürzer	2
5. Bewohnungsdauer unter einer Adresse	
Mehr als ein Jahr	2
Ein Jahr oder kürzer	1
6. Das Telefon in der Wohnung oder zu Hause	
ja	2
nein	0
7. Anzahl der Personen, die von dem Kreditnehmer ausgehalten werden	
niemand	3
eine	3
zwei	4
drei	4
Mehr als drei	2
8. Bankkontos	
Sowohl Sparkonto als auch Spar- und Verrechnungskonto	4
Nur Sparkonto	3
Nur Spar- und Verrechnungskonto	2
Kein Konto	0
Guter Kunde – die Kreditgewährung	43-30
Durchschnittlicher Kunde Kreditgewährung unter Bedingung, dass die zusätzlichen Sicherheiten beschlossen werden	29-15
Schlechter Kunde – Kreditverweigerung	14-0

3.4 Sicherung von Wohnungskrediten

Eine Hypothek gilt sehr oft als Standardsicherung des Wohnungskredits.

Gemäß Artikel 65 Absatz 1 des Bankrechts „Um bestimmte Forderungen zu sichern, kann eine Immobilie mit einem Recht belastet werden, kraft dessen der Gläubiger die Befriedigung aus der Immobilie geltend machen kann, ohne Rücksicht darauf, wessen Eigentum sie wurde, und mit dem Vorrecht vor persönlichen Gläubigern des Eigentümers der Immobilie (Hypothek).

Die Hypothek gibt dem Gläubiger als sachbezogene Besicherung der Erfüllung des Schuldverhältnisses zwei Berechtigungen:

- das Vorrecht in der Befriedigung vor den persönlichen Gläubigern des Eigentümers einer Immobilie;
- Wirksamkeit der Besicherung gegenüber jeweiligem Besitzer der behafteten Immobilien.
- Gegenstände einer Hypothek können sein:
 - ganze Immobilien;
 - Bruchteile der Immobilien;
 - ewige Nutzung
 - begrenztes Sachrecht:
 - eigentümliches Genossenschaftsrecht auf Wohnraum
 - Genossenschaftsrecht auf Nutzraum
 - Recht auf Einfamilienhaus in der Wohnbaugenossenschaft mit der Hypothek abgesicherte Gläubigeransprüche gelten.

Eine Hypothek entsteht, gemäß dem polnischen Zivilrecht, durch die Eintragung in das Grundbuch der Immobilien. Dieses Grundbuch wird durch die Bezirksgerichte geführt. Der

Antrag kann von dem Besitzer der Immobilien oder durch die Bank, die den Kredit gewährt, gestellt werden.

In der Bankpraxis erscheinen am häufigsten die übliche Hypothek, **Kautionshypothek** oder **Zwangshypothek**²⁷.

Eine übliche Hypothek sichert die Rückzahlung des konkreten Kredits in einer bestimmten Höhe ab. Ihre Grundlage bilden der Vertrag der beiden Parteien und die Eintragung in das Grundbuch. Als Besicherung erscheinen die Immobilien des Kreditnehmers oder der dritten Person.

Eine Kautionshypothek sichert die Kredittransaktionen bis zu dem festgelegten höchsten Betrag ab und bestimmt die Höchstgrenze der Verantwortung des Hypothekenschuldners. Man kann diese Hypothek als Besicherung des Kredits, dessen Höhe im Moment der Hypothekbestimmung noch nicht bezeichnet ist, bestimmen.

Eine Zwangshypothek bestimmt man in einer Situation, wenn der Schuldner mit der Rückzahlung des Kredits im Rückstand ist oder die bisherigen Besicherungen nicht ausreichen.

Im Gegensatz zu der üblichen Hypothek und der Kautionshypothek, die auf Kosten des Kreditnehmers bestimmt werden, wird die Zwangshypothek auf Kosten des Kreditgebers bestimmt.

Eine Hypothek ist als feste und zeitlose Besicherung bewertet. Zu den Nachteilen kann man hohe Kosten, die mit der Hypothekbestimmung verbunden sind und die von dem Kreditnehmer bezahlt werden, zählen. Zu diesen Kosten gehören: Immobilienbewertung, Versicherungen, Gerichts-, Stempel-, und Notargebühren.

Seit März 2006 veränderten sich die Gerichtsgebühren, die mit der Eigentumsübertragung der Immobilien verbunden sind. Nach diesen Veränderungen beträgt die Gebühr für die Gründung des Grundbuches – 60 PLN und für die Eintragung in das Grundbuch – 200 PLN²⁸. Außer Hypotheken wenden die Banken auch andere Besicherungsarten u.a. Bürgschaft oder Wechsel an.

27 J.Grzywacz „Podstawy bankowości” Wyd. Difin, Warszawa 2006, S. 148.

28 Artikel 42 Absatz 1 und Artikel 44 Absatz 1 Punkt 1 des Gesetzes vom 28.07.2005 über Gerichtskosten in Zivilsachen (Gesetzblatt vom 1.09.2005 Nr 167, Position 1398).

Eine **Bürgschaft** ist ein Vertrag, auf Grund dessen der Bürge sich gegenüber der Bank zur Rückzahlung des Kredits zusammen mit den Zinsen und anderen Kosten verpflichtet. Dies gilt für den Fall, dass der Kreditnehmer den Kredit in bestimmter Frist nicht zurückzahlt. Vor der Annahme von Bürgschaften beurteilt die Bank die finanzökonomische Situation des Bürgen.

Beim **Wechsel** handelt es sich um ein Wertpapier, das durch das Recht genau bestimmte Merkmale hat und eine bedienungslose Verpflichtung des Wechselausstellers oder einer von ihm genannten Person zur Bezahlung des bestimmten Betrags der Person beinhaltet, die in diesem Dokument genannt wurde. Dies muss in genannter Frist und an bestimmtem Ort passieren.

3.5 Kreditvertrag

Der Kreditvertrag gilt als die wichtigste Urkunde gemeinsam mit der Grundurkunde, die die Bedingungen der Kreditgewährung bestimmt.

Die Bank verpflichtet sich mit der Kreditgewährung zur Übergabe dem Kreditnehmer die Geldmittel für einen bestimmten Zeitraum, der in dem Vertrag bestimmt wurde, und mit der Bestimmung für das festgelegte Ziel. Der Kreditnehmer verpflichtet sich, dass er diese Geldmittel auf der Grundlage von Bedingungen, die in dem Vertrag bestimmt wurden, nutzen wird. Außerdem zahlt er den genutzten Kredit mit Zinsen und die Kreditprovision zu dem bestimmten Termin zurück.

Gemäß Artikel 69 Absatz 2 des Gesetzes über dem Bankrecht muss der Kreditvertrag immer eine schriftliche Form haben und die folgenden Elemente bestimmen:

1. Betrag und Währung des Kredits;
2. Ziel des Kredits;
3. Grundsätze und Rückzahlungstermin;
4. Verzinsungshöhe und ihre Veränderungsbedingungen;
5. aufgenommene Form der rechtlichen Besicherung;
6. Berechtigungsbereich der Bank (vor allem die Kontrolle der Kreditverwendung und Kredittilgung);
7. Termin und Art der Übergabe von Geldmitteln;
8. Veränderungsbedingungen in dem Vertrag und die Vertragsauflösung;

Die Unterschreibung des Kreditvertrags trägt einige Pflichten mit sich, sowohl für den Kreditnehmer als auch für die Bank.

Der Kreditnehmer hat das Recht zur Kreditgewinnung gemäß den Bedingungen und innerhalb des Zeitraums, der in dem Vertrag bestimmt wurde. Außerdem hat die Bank die Pflicht zur Verschwiegenheit (es geht hierbei um den gewährten Kredit, um die vom Kunden gegebenen Informationen und um Rückzahlung oder Befreiung von Besicherungen nach der Kredittilgung).

Zur Pflicht des Kreditnehmers gehören; die Kreditverwendung gemäß dem Vertrag, die Kredittilgung innerhalb des Zeitraums, der in dem Vertrag bestimmt wurde, das Verlegen aktueller Informationen über die finanzökonomische Situation des Kreditnehmers, die Ermöglichung der Bank zur Kontrolle im Bereich der Nutzung des Kredits und der Kredittilgung und Beurteilung der finanzwirtschaftlichen Situation.

Die Bank ist nicht nur zur Übergabe von Geldmittel am Stichtag und in der Form, die in dem Vertrag bestimmt wurden verpflichtet, sondern auch zur Analyse der Kreditwürdigkeit. Die Bank kann ebenfalls von dem Kreditnehmer die Informationen und Urkunden, die zur Bestimmung der Kreditwürdigkeit nötig sind, verlangen. Die Bank kann den Kreditvertrag kündigen (als Ganzes oder zum Teil falls der Kredit nicht gemäß seinem Zweck genutzt wird und im Falle einer Verschlechterung der finanzökonomischen

Situation des Kreditnehmers oder falls die anderen Bedingungen, die in dem Vertrag festgelegt wurden, nicht erfüllt werden).

Die Bank hat auch das Recht zur Kontrolle der Grundsätze, im Bereich der Kreditnutzung und Kredittilgung zum Informationsaustausch mit anderen Banken über Gläubigeransprüche, Umsätze und Bankkontostände für den Fall, dass diese Informationen zur Kreditgewährung nötig sind.

4 Vergleich von Wohnungskreditangeboten in Polen bei ausgewählten Banken

4.1 Verzinsung von Wohnungskrediten

Die Verzinsung von Krediten kann mit festem oder variablem Zinssatz auftreten. Im Fall des festen Zinssatzes wird die Verzinsungshöhe im Vertrag bestimmt und verändert sich nicht, z.B. aus Rücksicht auf Veränderungen des Finanzmarkts.

Im Fall des variablen Zinssatzes hängt die Kreditverzinsung von der aktuellen Höhe der Zinssätze ab. Diese Höhe wird durch die Indexe, die den Geldpreis auf den zwischenbanklichen Märkten bestimmen, reguliert (siehe: Fußnote 16, Seite 20). Zu diesen Indexen gehören: WIBOR, EURIBOR und LIBOR.

Für Kredite in polnischer Währung gilt der erste Satz:

- WIBOR – Warsaw Interbank Offer Rate – der Zinssatz gemäß dessen die Banken sich gegenseitig Darlehen gewähren
- WIBOR 1M – für zwischenbankliche Depots pro 1 Monat;
- WIBOR 3M – für zwischenbankliche Depots pro 3 Monate;
- WIBOR 6M - für zwischenbankliche Depots pro 6 Monate;
- WIBOR 12M - für zwischenbankliche Depots pro 12 Monate.

Für Kredite in Euro-Währung gilt der EURIBOR-Satz:

- EURIBOR – Euro Interbank Offer Rate – der Zinssatz auf dem europäischen Markt, Mittelwert von 60 Banken; dieser Wert wird um 11.00 Uhr, gemäß der Zeit in Brüssel, bestimmt.
- EURIBOR 1M – für zwischenbankliche Depots pro 1 Monat;
- EURIBOR 3M – für zwischenbankliche Depots pro 3 Monate;

- EURIBOR 6M - für zwischenbankliche Depots pro 6 Monate;
- EURIBOR 12M - für zwischenbankliche Depots pro 12 Monate.

Für Kredite in USD/CHF- Währung gilt der LIBOR-Satz:

LIBOR – London Interbank Offer Rate- der Zinssatz der Kredite, die auf dem internationalen Markt in London gewährt wurden; dieser Zinssatz wird um 11.00 Uhr der GMT-Zeit bestimmt.

- LIBOR 1M – für zwischenbankliche Depots pro 1 Monat;
- LIBOR 3M – für zwischenbankliche Depots pro 3 Monate;
- LIBOR 6M - für zwischenbankliche Depots pro 6 Monate;
- LIBOR 12M - für zwischenbankliche Depots pro 12 Monate.

Die Banken summieren den Referenzsatz und die Bankmarge und errechnen so die Kreditverzinsung. Die Bankmarge ist gewöhnlich gleichbleibend und beträgt ca. 1 bis 2 Prozentpunkte. Die Referenzsätze WIBOR, LIBOR oder EURIBOR werden in der täglichen Presse publiziert.

Die Mehrheit der Banken verwendet genau diese Methode, um den Zinssatz eines Wohnungskredits zu bestimmen. Es gibt aber auch Banken, die die Bestimmung der Verzinsung ihrem Verstand überlassen. Zu solchen Banken gehören: mBank, Multibank, PTF Bank, Raiffeisen Bank Polska.

4.2 Vergleich von Bankangeboten hinsichtlich der Verzinsung von Wohnungskrediten, die in PLN und CHF gewährt werden

Hauptvoraussetzungen:

Immobilienwert 180.000 PLN;

Kreditfrist: 20 Jahre;

variabler Zinssatz;

als Kreditsicherung gilt die gekaufte Immobilie;

Eigeneinlage des Kreditnehmers: 20% (80% LTV)/ ohne Eigeneinlage (100% LTV)²⁹

Zusätzliche Voraussetzungen:

der zukünftige Kreditnehmer besitzt kein Konto in der Bank, in der er einen Kredit nehmen will;

die angegebene Verzinsung enthält kein Sonderangebot.

Für den Fall, dass der Kreditnehmer ein Konto in der Bank (in der er einen Kredit nehmen will) besitzt, könnte die Verzinsung für ihn zu günstigeren Konditionen verfügbar sein.

Zusätzlich zur Verzinsung, die in der Tabelle 5 angegeben ist, gibt es keine Sonderverzinsung. Solche Banken wie: BGK, BZ WBK, Deutsche Bank PBC und Pekao verkaufen spezielle Sonderangebote. Dank solchen Angeboten sind die ersten Raten in niedrigerer Verzinsung (von 6 bis 24 Monaten, je nach Angebot) abzuzahlen. Später kehrt die Verzinsung zum Standardniveau zurück. In dieser Bearbeitung wurde die höhere

²⁹ Gilt für Jahr 2005, in Jahren 2006 und 2007 die Angaben ohne Eigeneinlage des Kreditnehmers. ING BSK um einen Kredit zu bekommen, muss man eine eigene zusätzliche Sicherheitsleistung für eine andere Immobilien bestimmen; das ING -Angebot wurde in dieser Aufstellung abgesehen (gemäß der Voraussetzung, dass die gekaufte Immobilien als die Sicherheitsleistung gilt).

Verzinsung herangezogen, weil der Kreditnehmer die Mehrheit der Rückzahlperiode genau diese höhere Verzinsung bezahlen muss.

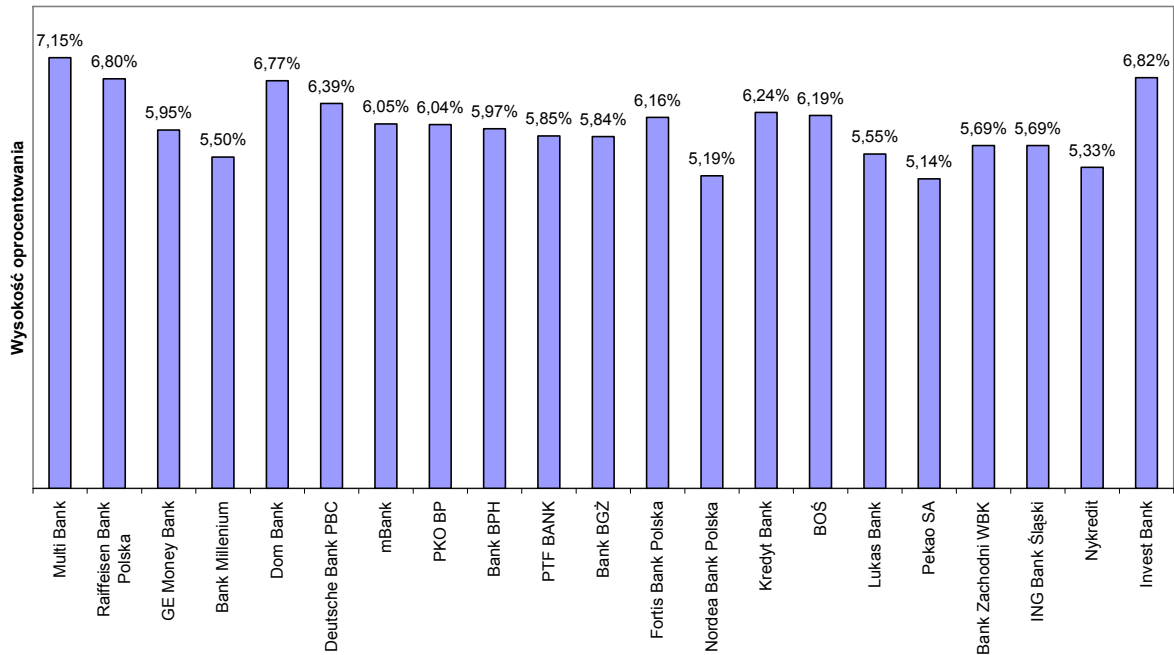
Tabelle 5. Die Verzinsung der Wohnungskredite 2005, in PLN pro 20 Jahre.³⁰

LTV 80% also 20% Eigeneinlage			LTV 100% also ohne Eigeneinlage		
	Bank	Verzinsung		Bank	Verzinsung
1	PeKaO	5,14%	1	PeKaO	5,14%
2	Nordea Bank	5,19%	2	Nordea Bank	5,19%
3	Nykredit	5,33%	3	Lukas Bank	5,55%
4	Millenium	5,50%	4	BZ WBK	5,69%
5	Lukas Bank	5,55%	5	ING	5,69 ¹ %
6	BZ WBK	5,69%	6	Millenium	5,75%
7	ING	5,69%	7	BGŻ	5,84%
8	BGŻ	5,84%	8	BPH	5,97%
9	PTF Bank	5,85%	9	mBank	6,05%
10	GE Money Bank	5,95%	10	PTF Bank	6,15%
11	BPH	5,97%	11	GE Money Bank	6,15%
12	PKO BP	6,04%	12	Fortis Bank	6,16%
13	mBank	6,05%	13	BOŚ	6,19%
14	Fortis Bank	6,16%	14	Kredyt Bank	6,24%
15	BOŚ	6,19%	15	DeutscheB PBC	6,54%
16	Kredyt Bank	6,24%	16	PKO BP	6,54%
17	DeutscheB PBC	6,39%	17	Invest Bank	6,82%
18	Dom Bank	6,77%	18	MultiBank	7,15%
19	Raiffeisen Bank	6,80%	19	Raiffeisen Bank	7,25%
20	Invest Bank	6,82%	20	Dom Bank	7,52%
21	MultiBank	7,15%	21	Nykredit	-

Abbildung 1. Die Krediteverzinsung, die in PLN gewährt sind, für das Jahr 2005, LTV 80%

30 Die Angaben : anhand der Publikation Open Finance, „Ranking kredytów mieszkaniowych”, 20. Dezember 2005.

Oprocentowanie kredytów udzielanych w PLN w 2005 r. LTV 80%



Aus dieser Tabelle folgt, dass das günstigste Angebot hinsichtlich der minimalen, variablen Verzinsung der Wohnungskredite in PLN, Bank Pekao präsentiert. Bei der Eigeneinlage des Kreditnehmers (in Höhe von 20%) beträgt die variable Verzinsung 5,14%. An zweiter Stelle platzierte sich Nordea Bank mit einer Verzinsung von 5,19%. An dritter Stelle platzierte sich Nykredit in der, bei der Eigeneinlage des Kreditnehmers in Höhe von 20%, die variable Verzinsung 5,33% betrug.

Die anderen Banken hatten in ihrem Angebot Kredite mit einer Verzinsung über 5% und einer Eigeneinlage in Höhe von 20%:

- Millennium Bank – die variable Verzinsung in Höhe von 5,50%;
- Lukas Bank – die variable Verzinsung in Höhe von 5,55%;
- ING und BZWBK – die variable Verzinsung in Höhe von 5,69%;
- BGŻ – die variable Verzinsung in Höhe von 5,84%;
- PTF Bank – die variable Verzinsung in Höhe von 5,85%;
- GE Money Bank – die variable Verzinsung in Höhe von 5,95%;

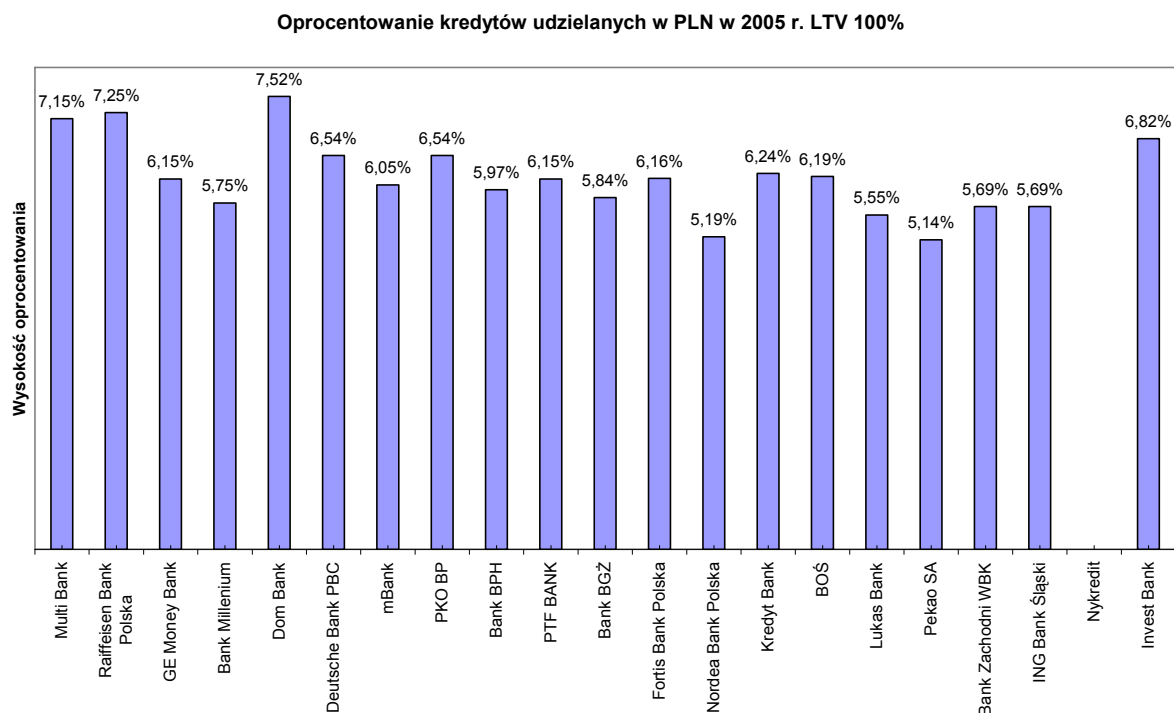
- BPH – die variable Verzinsung in Höhe von 5,97%.

Die folgenden Banken boten Wohnungskredite mit einer Verzinsung von über 6% und der Eigeneinlage in Höhe von 20% an:

- PKO BP – die variable Verzinsung in Höhe von 6,04%;
- mBank – die variable Verzinsung in Höhe von 6,05%;
- Fortis Bank– die variable Verzinsung in Höhe von 6,16%;
- BOŚ – die variable Verzinsung in Höhe von 6,19%;
- Kredyt Bank – die variable Verzinsung in Höhe von 6,24%;
- Deutsche Bank PBC– die variable Verzinsung in Höhe von 6,39%;
- Dom Bank– die variable Verzinsung in Höhe von 6,77%;
- Raiffeisen Bank – die variable Verzinsung in Höhe von 6,80%;
- Invest Bank – die variable Verzinsung in Höhe von 6,82%.

Die Wohnungskredite mit der höchsten Verzinsung, über 7% und mit der Eigeneinlage in Höhe von 20%, bietet nur die Bank Multibank mit der variablen Verzinsung in Höhe von 7,15%, an.

Abbildung 2. Die Krediteverzinsung, die in PLN gewährt sind, für das Jahr 2005, LTV 100%



Der zweite Teil der Tabelle zeigt die variable Verzinsung von Wohnungskrediten in Situationen, in denen die Bank 100% der Investition finanziert, also ohne Eigeneinlage des Kreditnehmers. Das günstigste Angebot, hinsichtlich der minimalen, variablen Verzinsung der Wohnungskredite in PLN, hat Bank Pekao (mit 5,14%). An zweiter Stelle platzierte sich Bank Nordea mit einer variablen Verzinsung von 5,19%. Auf der dritten Position befand sich Lukas Bank, in der die Verzinsung 5,55% betrug.

Mit der Verzinsung über 5% und ohne Eigeneinlage des Kreditnehmers bieten folgenden Banken Wohnungskredite an:

- Bank Zachodni WBK – variable Verzinsung in Höhe von 5,69%;
- Millennium Bank – variable Verzinsung in Höhe von 5,75%;
- BGŻ – variable Verzinsung in Höhe von 5,84%;
- BPH – variable Verzinsung in Höhe von 5,97%.

Diese Banken boten die Wohnungskredite mit einer Verzinsung über 6% und ohne Eigeneinlage des Kreditnehmers an:

- mBank – die variable Verzinsung in Höhe von 6,05%;
- PTF und GE Money BM – die variable Verzinsung in Höhe von 6,15%;
- Fortis Bank – die variable Verzinsung in Höhe von 6,16%;
- BOŚ – die variable Verzinsung in Höhe von 6,19%;
- Kredyt Bank – die variable Verzinsung in Höhe von 6,24%;
- PKO BP und Deutsche Bank PBC – die variable Verzinsung in Höhe von 6,54%;
- Invest Bank – die variable Verzinsung in Höhe von 6,82%.

Die Wohnungskredite mit höchster Verzinsung (über 7%) und ohne Eigeneinlage des Kreditnehmers boten folgende Banken an:

- MultiBank – die variable Verzinsung in Höhe von 7,15%;
- Raiffeisen Bank – die variable Verzinsung in Höhe von 7,25%;
- Dom Bank – die variable Verzinsung in Höhe von 7,52%.

Tabelle 6. Die Verzinsung der Wohnungskrediten in 2005, in PLN pro 20 Jahre.³¹

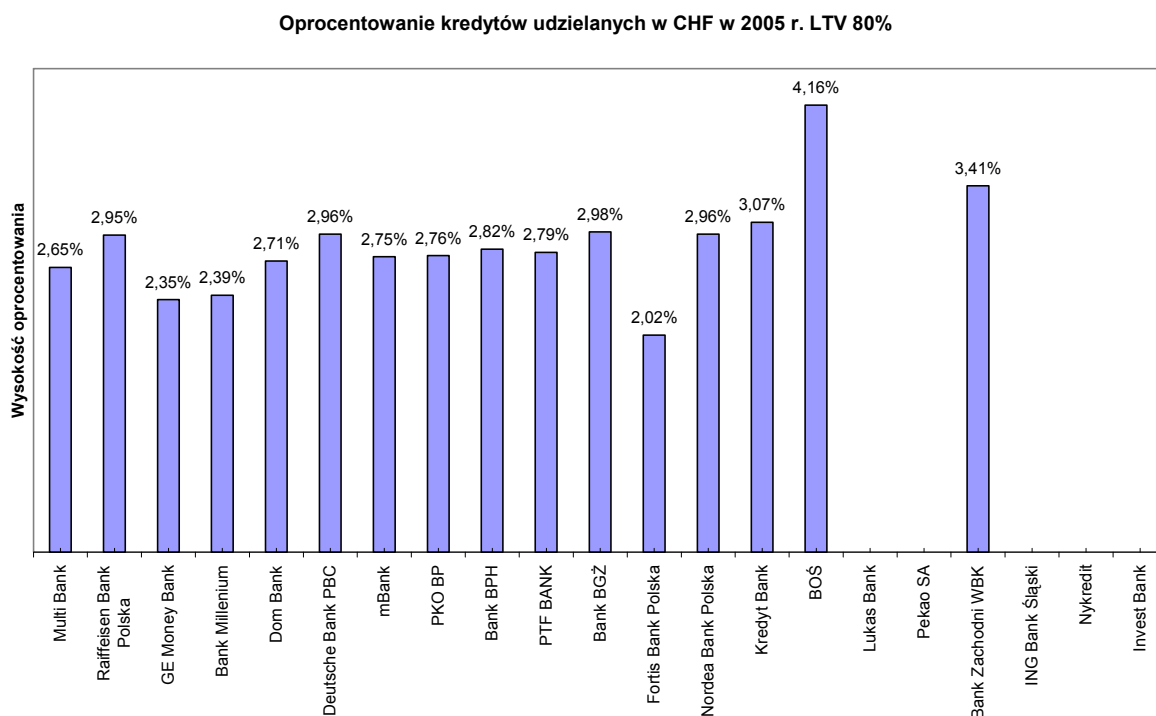
LTV 80% also 20% Eigeneinlage			LTV 100% also ohne Eigeneinlage		
	Bank	Verzinsung		Bank	Verzinsung
1	Fortis	2,02%	1	Fortis Bank	2,02%
2	GE Money Bank	2,35%	2	GE Money Bank	2,65%
3	Millenium	2,39%	3	Millenium	2,69%
4	Multi Bank	2,65%	4	PTF Bank	2,79%
5	Dom Bank	2,71%	5	BPH	2,82%
6	mBank	2,75%	6	mBank	2,95%
7	PKO BP	2,76%	7	BGŻ	2,98%
8	PTF Bank	2,79%	8	Kredyt Bank	3,07%
9	BPH	2,82%	9	Multi Bank	3,20%
10	Raiffeisen Bank	2,95%	10	DB PBC	3,21%
11	Deutsche B PBC	2,96%	11	Nordea Bank	3,26%
12	Nordea Bank	2,96%	12	PKO BP	3,26%
13	BGŻ	2,98%	13	BZWBK ^{A)}	3,41%
14	Kredyt Bank	3,07%	14	Raiffeisen Bank	3,50%
15	BZWBK	3,41%	15	Dom Bank	3,61%
16	BOŚ	4,16%	16	BOŚ	4,16%
17	ING	-	17	ING	-
18	Invest Bank	-	18	Invest Bank	-
19	Lukas Bank	-	19	Lukas Bank	-
20	Nykredit	-	20	Nykredit	-
21	PeKao	-	21	PeKao	-

- . BZ WBK – das Kreditangebot in CHF ist nur für ausgewählte Kundengruppe zugänglich.

Keine Angaben im Fall der Banken: ING, Invest Bank, Lukas Bank, Nykredit, Pekao, bedeuten, dass sie die Angebote nur in polnischer Währung verkaufen.

³¹ Die Angaben : anhand der Publikation Open Finance, „Ranking kredytów mieszkaniowych”, 20. Dezember 2005.

Abbildung 3. Die Krediteverzinsung, die in CHF gewährt sind, für das Jahr 2005, LTV 80%



Die Tabelle zeigt, dass das günstigste Angebot der Wohnungskredite hinsichtlich der variablen Verzinsung in CHF, Fortis Bank anbietet. Bei der Eigeneinlage des Kreditnehmers in Höhe von 20%, beträgt die variable Verzinsung in diesem Fall 2,02%. An zweiter Stelle liegt die GE Money Bank Mieszkaniowy mit einer Verzinsung 2,35%. Auf der dritten Stelle platziert sich Millennium Bank bei der die Eigeneinlage des Kreditnehmers in Höhe von 20%, mit der variablen Verzinsung in Höhe von 2,39% liegt.

Die folgenden Banken boten die Wohnungskredite mit einer Verzinsung über 2% und einer Eigeneinlage des Kreditnehmers in Höhe von 20% an:

- MultiBank – die variable Verzinsung in Höhe von 2,65%;
- Dom – die variable Verzinsung in Höhe von 2,71%;
- mBank – die variable Verzinsung in Höhe von 2,75%;

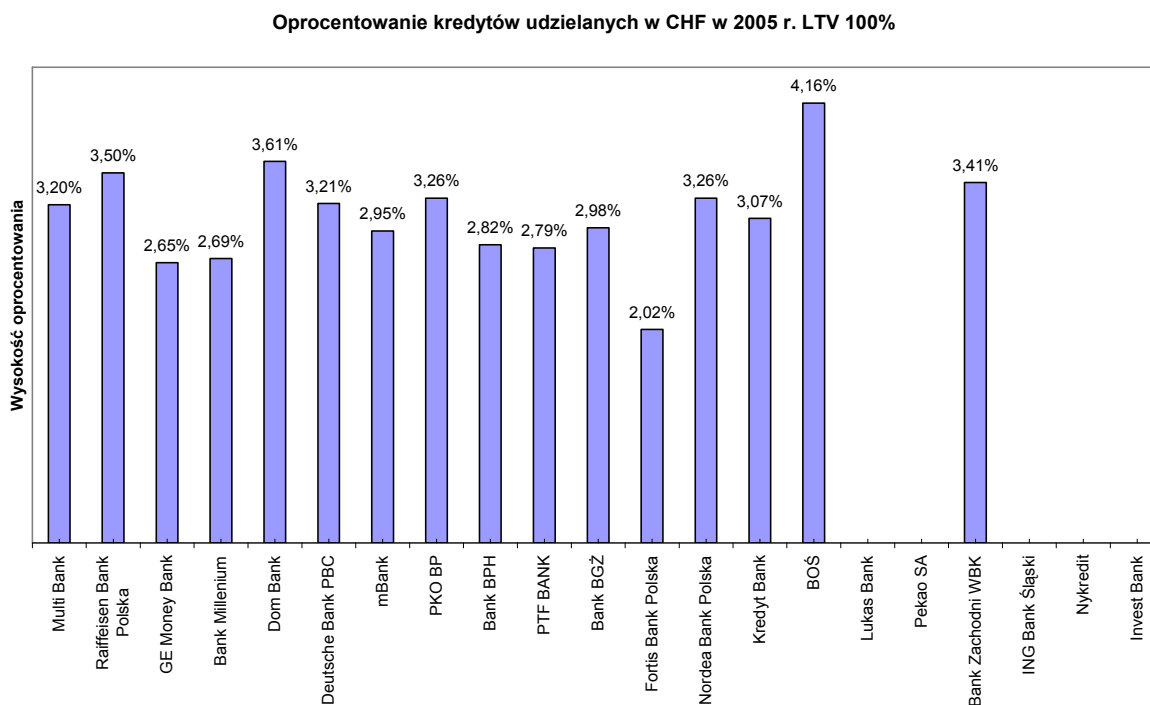
- PKO BP – die variable Verzinsung in Höhe von 2,76%;
- PTF Bank – die variable Verzinsung in Höhe von 2,79%;
- BPH – die variable Verzinsung in Höhe von 2,82%;
- Raiffeisen Bank – die variable Verzinsung in Höhe von 2,95%;
- Deutsche Bank PBC und Nordea Bank – die Verzinsung in Höhe von 2,96%;
- BGŻ – variable Verzinsung in Höhe von 2,98%.

Folgende Banken bieten die Wohnungskredite mit einer Verzinsung von über 3% an bei einer Eigeneinlage in Höhe von 20%:

- Kredyt Bank – die variable Verzinsung in Höhe von 3,07%;
- BZWBK – die variable Verzinsung in Höhe von 3,41%.

Bank Ochrony Środowiska (BOŚ) bot die Wohnungskredite mit der höchsten Verzinsung (über 4%) bei einer Eigeneinlage in Höhe von 20% an. Die variable Verzinsung beträgt in diesem Fall 4,16%.

Abbildung 4. Die Krediteverzinsung, die in CHF gewährt sind, für das Jahr 2005, LTV 100%



Der zweite Teil dieser Tabelle zeigt die variable Verzinsung der Wohnungskredite für den Fall, dass die Bank 100% der Investition finanziert, also ohne Eigeneinlage des Kreditnehmers. Daraus folgt, dass Fortis Bank das günstigste Angebot hinsichtlich der minimalen, variablen Verzinsung der Wohnungskredite in CHF anbietet. Diese variable Verzinsung beträgt 2,02%. Bank GE Money BM befindet sich an zweiter Stelle mit einer Verzinsung in Höhe von 2,65%. An dritter Stelle platziert sich Millenium Bank mit einer Verzinsung von 2,69%.

Die folgenden Banken bieten Wohnungskredite mit einer Verzinsung über 2% und ohne Eigeneinlage des Kreditnehmers an:

- PTF Bank – die variable Verzinsung in Höhe von 2,79%;
- BPH – die variable Verzinsung in Höhe von 2,82%;
- mBank – die variable Verzinsung in Höhe von 2,95%;
- BGŻ – die variable Verzinsung in Höhe von 2,98%.

Diese Banken bieten Wohnungskredite mit einer Verzinsung über 3% und ohne Eigeneinlage des Kreditnehmers an:

- Kredyt Bank – die variable Verzinsung in Höhe von 3,07%;
- MultiBank – die variable Verzinsung in Höhe von 3,20%;
- Deutsche Bank PBC – die variable Verzinsung in Höhe von 3,21%;
- PKO BP und Nordea Bank – die variable Verzinsung in Höhe von 3,26%;
- BZWBK – die variable Verzinsung in Höhe von 3,41%;
- Raiffeisen Bank – die variable Verzinsung in Höhe von 3,50%;
- Dom – die variable Verzinsung in Höhe von 3,61%.

Bank Ochrony Środowiska (BOŚ) bot die Wohnungskredite mit der höchsten Verzinsung (über 4%) und ohne Eigeneinlage des Kreditnehmers an. Die variable Verzinsung beträgt in diesem Fall 4,16%.

Vergleich von Bankangeboten hinsichtlich der Verzinsung der Wohnungskredite, die 2006 in PLN und CHF gewährt werden

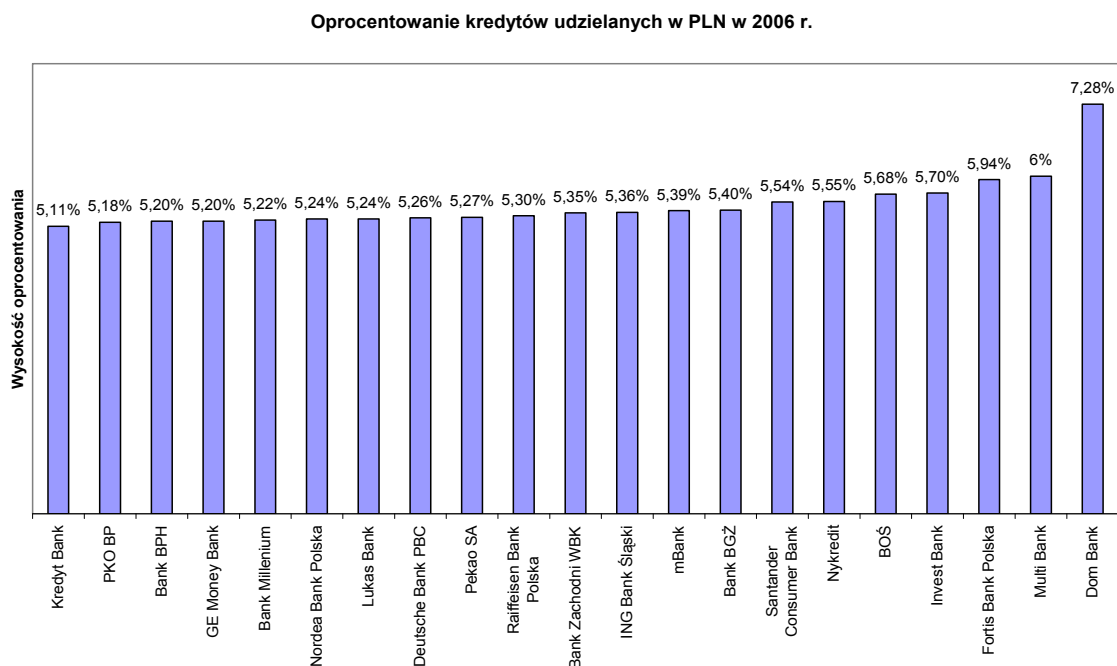
Tabelle 7. Die Verzinsung der Wohnungskredite in 2006, in PLN pro 20 Jahre³².

	BANK	Verzinsung in PLN
1	Kredyt Bank	5,11 %
2	PKO BP	5,18%
3	Bank BPH	5,20 %
4	GE Money Bank	5,20 %
5	Bank Millenium	5,22 %
6	Nordea Bank Polska	5,24 %
7	Lukas Bank	5,24 %
8	Deutsche Bank PBC	5,26 %
9	Pekao SA	5,27 %
10	Raiffeisen Bank Polska	5,30 %
11	Bank Zachodni WBK	5,35 %
12	ING Bank Śląski	5,36 %
13	mBank	5,39 %
14	Bank BGŻ	5,40 %
15	Santander Consumer Bank33	5,54 %
16	Nykredit	5,55 %
17	BOŚ	5,68 %
18	Invest Bank	5,70 %
19	Fortis Bank Polska	5,94 %
20	MultiBank	6 %
21	Dom Bank	7,28 %

³² Die Angaben : anhand der Informationen der Finanzservice Expander und Open Finance – November 2006.

³³ Die ehemalige PTF Bank SA; ab 5. Januar 2006 PTF Bank SA veränderte seinen Namen in Santander Consumer Bank.

Abbildung 5. Die Krediteverzinsung, die in PLN gewährt sind, für das 2006.



Aus dieser Tabelle folgt, dass das günstigste Kreditangebot hinsichtlich der minimalen, variablen Verzinsung von Wohnungskrediten, die in PLN gewährt sind, mit einer Verzinsung von 5,11%, von Kredit Bank angeboten wird. An zweiter Stelle liegt PKO BP mit einer Verzinsung von 5,18% und an dritter: Bank BPH und GE Money Bank mit einer Verzinsung von 5,20%.

- Mit einer Verzinsung von über 5% bieten die folgenden Banken Wohnungskredite an:
- Bank Millenium – die variable Verzinsung in Höhe von 5,22%;
- Nordea Bank Polska und Lucas Bank – die variable Verzinsung in Höhe von 5,24%;
- Deutsche Bank PBC – die variable Verzinsung in Höhe von 5,26%;
- Pekao SA – die variable Verzinsung in Höhe von 5,27%;
- Raiffeisen Bank Polska – die variable Verzinsung in Höhe von 5,30%;

- Bank Zachodni WBK (BZ WBK) – die variable Verzinsung in Höhe von 5,35%;
- ING Bank Śląski – die variable Verzinsung in Höhe von 5,36%;
- mBank – die variable Verzinsung in Höhe von 5,39%;
- BGŻ – die variable Verzinsung in Höhe von 5,40%;
- Santander Consumer Bank – die variable Verzinsung in Höhe von 5,54%;
- Nykredit – die variable Verzinsung in Höhe von 5,55%;
- BOŚ – die variable Verzinsung in Höhe von 5,68%;
- Invest Bank – die variable Verzinsung in Höhe von 5,70%;
- Fortis Bank – die variable Verzinsung in Höhe von 5,94%.

Die Banken: Multi Bank mit 6% und Dom Bank mit 7,28% boten die höchste variable Verzinsung bei Wohnungskrediten an.

Tabelle 8. Die Verzinsung der Wohnungskrediten in 2006, in PLN pro 20 Jahre³⁴.

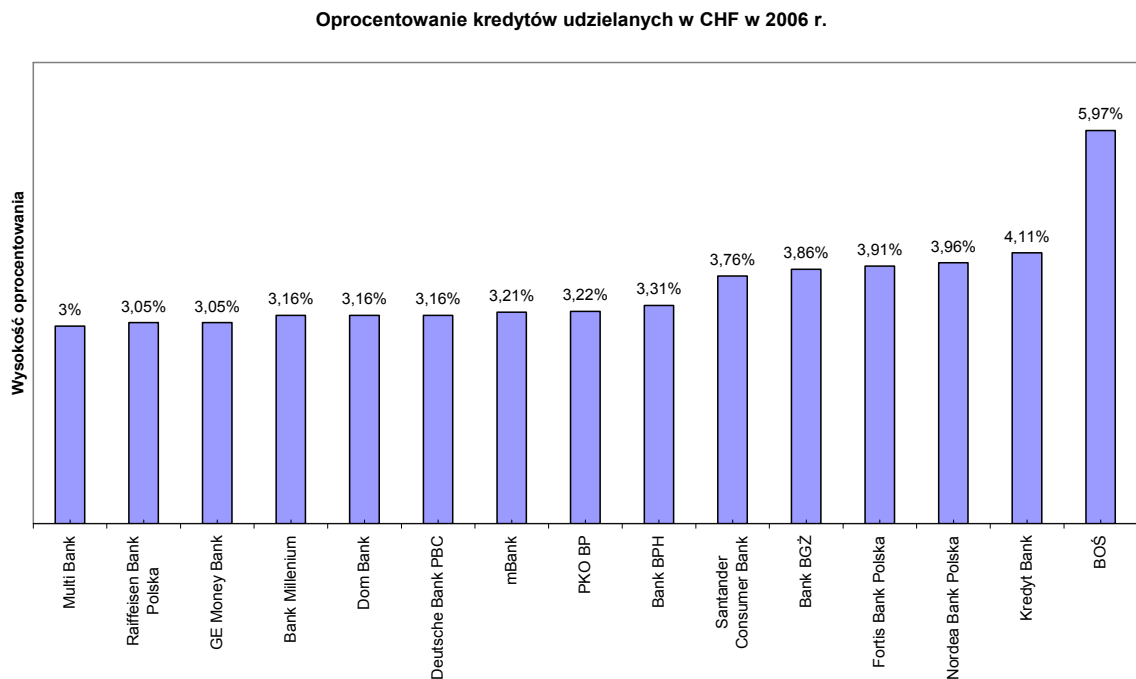
	BANK	Verzinsung in CHF
1	Multi Bank	3%
2	Raiffeisen Bank Polska	3,05%
3	GE Money Bank	3,05%
4	Bank Millenium	3,16 %
5	Dom Bank	3,16 %
6	Deutsche Bank PBC	3,16 %
7	mBank	3,21 %
8	PKO BP	3,22 %
9	Bank BPH	3,31 %
10	Santander Consumer Bank	3,76 %
11	Bank BGŻ	3,86 %
12	Fortis Bank Polska	3,91 %
13	Nordea Bank Polska	3,96 %
14	Kredyt Bank	4,11 %
15	BOŚ	5,97 %
16	BZ WBK	- ^{A)}
17	ING Bank Śląski	-
18	Invest Bank	-
19	Lukas Bank	-
20	Nykredit	-
21	PeKaO	-

keine Angaben für BZ WBK – das Kreditangebot ist nur für ausgewählte Kundengruppe zugänglich.

Keine Angaben im Fall der Banken: ING, Invest Bank, Lukas Bank, Nykredit, Pekao, bedeuten, dass sie die Angebote nur in polnischer Währung verkaufen.

³⁴ Die Angaben: anhand der Informationen der Finanzservice Expander und Open Finance – November 2006.

Abbildung 6. Die Krediteverzinsung, die in CHF gewährt sind, für das Jahr 2006.



Die Tabelle zeigt, dass das günstigste Kreditangebot hinsichtlich der minimalen, variablen Verzinsung der Wohnungskredite, die in CHF gewährt sind, mit einer Verzinsungshöhe von 3% von MultiBank angeboten werden. An zweiter Stelle platzieren sich in der Tabelle: Raiffeisen Bank Polska und GE Money Bank mit der Verzinsungshöhe von 3,05%.

Die nächsten drei Banken: Bank Millennium, Dom Bank und Deutsche Bank PBC, bieten die Verzinsung in Höhe von 3,16% an.

Die folgenden Banken bieten die Wohnungskredite mit einer Verzinsung über 3% an:

- mBank – die variable Verzinsung in Höhe von 3,21%;
- PKO BP - die variable Verzinsung in Höhe von 3,22%;
- Bank BPH - die variable Verzinsung in Höhe von 3,31%;
- Santander Consumer Bank - die variable Verzinsung in Höhe von 3,76%;

- Bank BGŻ - die variable Verzinsung in Höhe von 3,86%;
- Fortis Bank Polska - die variable Verzinsung in Höhe von 3,91%;
- Nordea Bank Polska - die variable Verzinsung in Höhe von 3,96%.

Die höchste variable Verzinsung bei Wohnungskrediten boten 2006 die Banken: Kredyt Bank – 4,11% und BOŚ – 5,97% an.

**Vergleich von Bankangeboten hinsichtlich der Verzinsung der
Wohnungskredite, die 2007 in PLN und CHF gewährt sind**

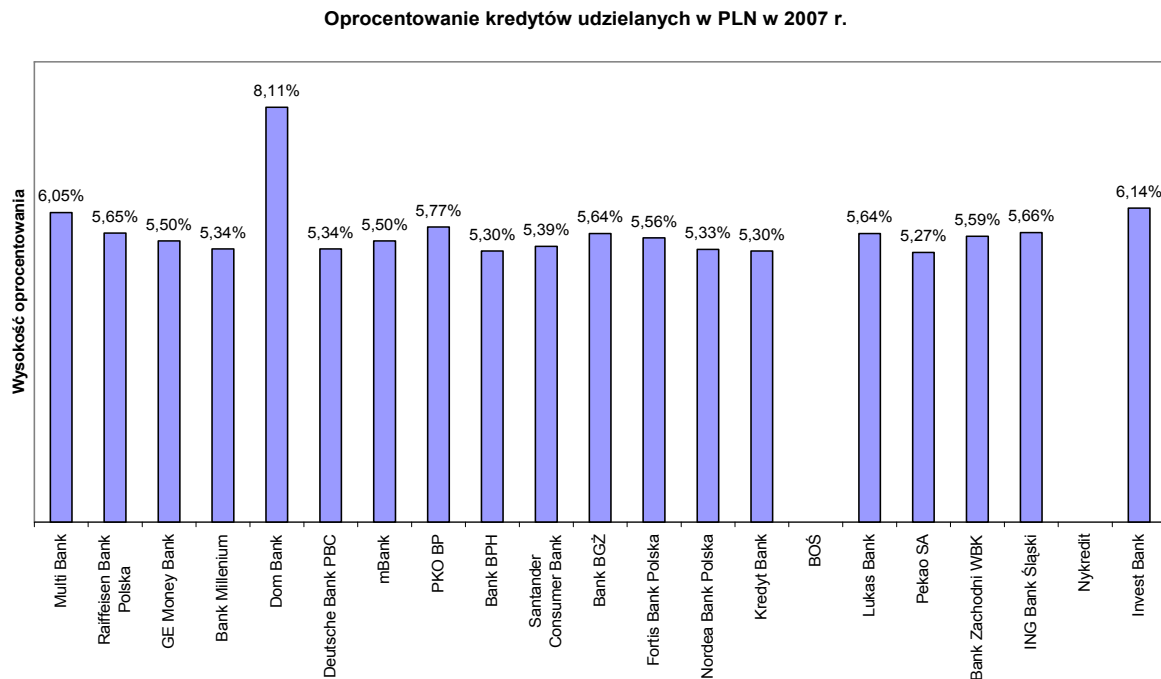
Tabelle 9. Die Verzinsung der Wohnungskredite in 2007, in PLN pro 20 Jahre³⁵.

	BANK	Verzinsung
1	Pekao SA	5,27%
2	Kredyt Bank	5,30 %
3	Bank BPH	5,30 %
4	Nordea Bank Polska	5,33 %
5	Bank Millenium	5,34 %
6	Deutsche Bank PBC	5,34 %
7	Santander Consumer Bank	5,39 %
8	GE Money Bank	5,50 %
9	mBank	5,50 %
10	Fortis Bank Polska	5,56 %
11	Bank Zachodni WBK	5,59 %
12	Bank BGŻ	5,64 %
13	Lukas Bank	5,64 %
14	Raiffeisen Bank Polska	5,65 %
15	ING Bank Śląski	5,66% ^A
16	PKO BP	5,77 %
17	MultiBank	6,05 %
18	Invest Bank	6,14 %
19	Dom Bank	8,11%
20	Nykredit	-
21	BOŚ	-

A- diese Angaben enthalten kein Sonderangebot „das erste Jahr billiger“ und die Verzinsung sinkt um 0,2 Prozentpunkte im Fall, wenn die Relation zwischen Kredit und Immobilienwert unter 80% sinkt.

³⁵ Die Angaben : anhand der Informationen der Finanzservice Expander und Open Finance – November 2007.

Abbildung 7. Die Kreditverzinsung, die in PLN gewährt sind, für das 2007.



Diese Tabelle zeigt, dass das günstigste Angebot hinsichtlich der minimalen variablen Verzinsung bei Wohnungskrediten, die in PLN gewährt sind, mit einer Verzinsung von 5,27%, Pekao SA anbietet. Die Banken: Kredyt Bank und Bank BPH, platzierten sich an der zweiten Stelle mit einer Verzinsung von 5,30%. An dritter Stelle befindet sich Nordea Bank Polska mit einer Verzinsung von 5,33%.

Die folgenden Banken boten die Wohnungskredite mit einer Verzinsung über 5% an:

- Bank Millenium i Deutsche Bank PBC – die variable Verzinsung in Höhe von 5,34%;
- Santander Consumer Bank- die variable Verzinsung in Höhe von 5,39%;
- GE Money Bank und mBank - die variable Verzinsung in Höhe von 5,50%;
- Fortis Bank Polska - die variable Verzinsung in Höhe von 5,56%;
- Bank Zachodni WBK - die variable Verzinsung in Höhe von 5,59%;

- Bank BGŻ i Lukas Bank - die variable Verzinsung in Höhe von 5,64%;
- Raiffeisen Bank Polska - die variable Verzinsung in Höhe von 5,65%;
- ING Bank Śląski - die variable Verzinsung in Höhe von 5,66%;
- PKO BP - die variable Verzinsung in Höhe von 5,77%;
- Diese Banken boten die Wohnungskredite mit einer Verzinsung über 6% an:
- Multi Bank – die variable Verzinsung in Höhe von 6,05%;
- Inverst Bank – die variable Verzinsung in Höhe von 6,14%;
- Dom Bank bot die Wohnungskredite mit der höchsten Verzinsung nämlich 8,11% an.

Tabelle 10. Die Verzinsung der Wohnungskredite 2007, in CHF pro 20 Jahre³⁶.

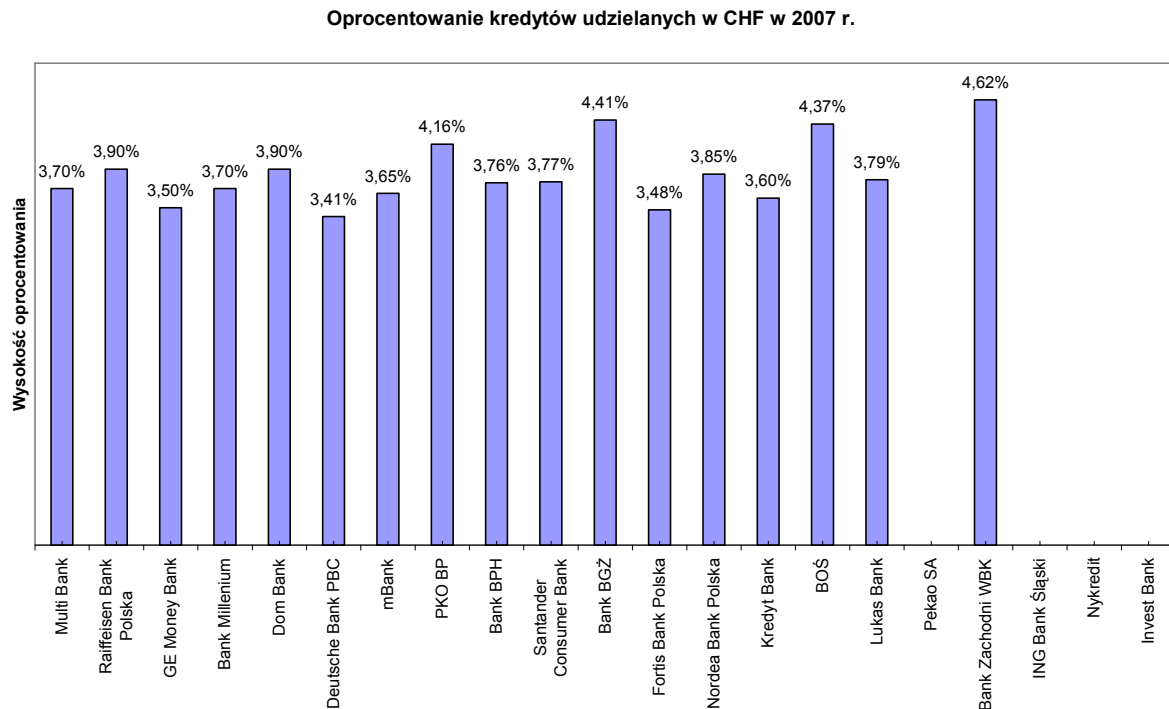
	BANK	Verzinsung
1	Deutsche Bank PBC	3,41 %
2	Fortis Bank Polska	3,48 %
3	GE Money Bank	3,50 %
4	Kredyt Bank	3,60 %
5	mBank	3,65 %
6	Bank Millenium	3,70 %
7	MultiBank	3,70 %
8	Bank BPH	3,76 %
9	Santander Consumer Bank	3,77 %
10	Lukas Bank	3,79 % ³⁷
11	Nordea Bank Polska	3,85 %
12	Dom Bank	3,90 %
13	Raiffeisen Bank Polska	3,90 %
14	PKO BP	4,16 %
15	BOŚ	4,37 %
16	Bank BGŻ	4,41 %
17	Bank Zachodni WBK	4,62 %
18	Invest Bank	-
19	Pekao SA	-
20	Nykredit	-
21	ING Bank Śląski	-

Keine Angaben im Fall der Banken: ING, Invest Bank, Lukas Bank, Nykredit, Pekao, bedeuten, dass sie die Angebote nur in polnischer Währung verkaufen.

³⁶ Die Angaben : anhand der Informationen der Finanzservice Expander und Open Finance – November 2007.

³⁷ Lukas Bank führte in ihr Kreditangebot ab Februar 2007 Währungskredite ein.

Abbildung 8. Die Kreditverzinsung, die in CHF gewährt sind, für das 2007.



Aus dieser Tabelle folgt, dass das günstigste Kreditangebot hinsichtlich der minimalen, variablen Verzinsung von Wohnungskrediten, die in CHF gewährt werden, mit einer Verzinsung von 3,41%, Deutsche Bank PBC anbietet. An zweiter Stelle befindet sich PKO BP mit einer Verzinsung von 5,18%. Auf dem dritten Platz befand sich GE Money Bank mit einer Verzinsung von 5,20%.

Die folgenden Banken boten Wohnungskredite mit einer Verzinsung über 3% an:

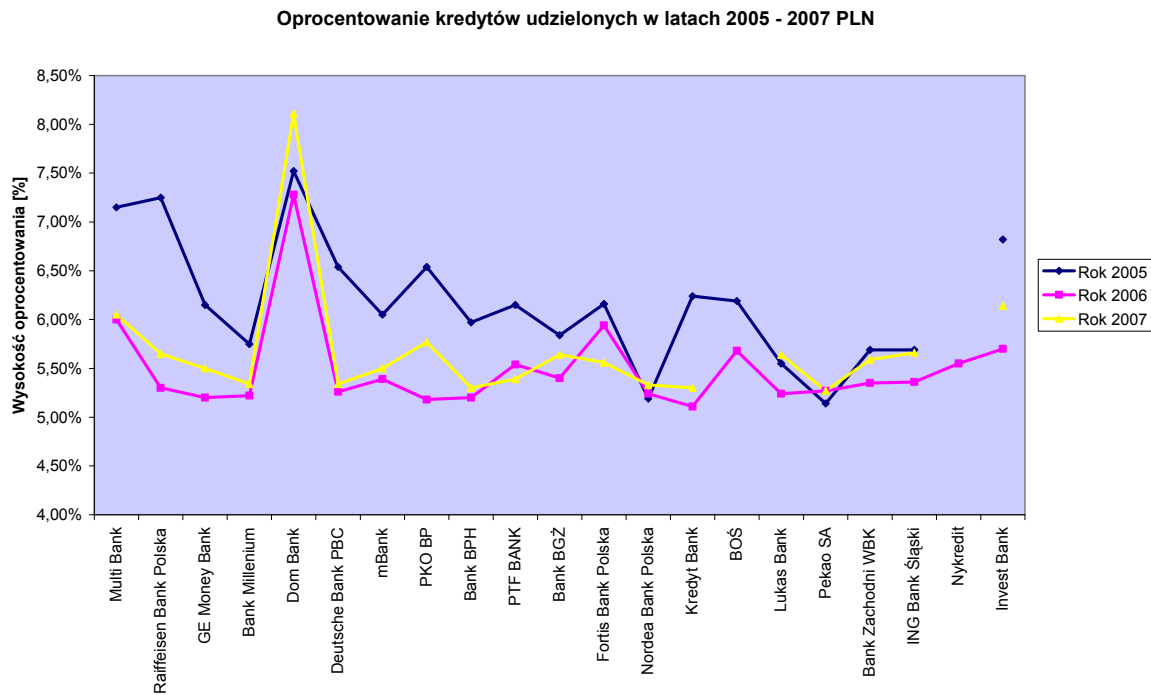
- Kredyt Bank – die variable Verzinsung in Höhe von 3,60%;
- mBank - die variable Verzinsung in Höhe von 3,65%;
- Bank Millennium und Multi Bank - die variable Verzinsung in Höhe von 3,70%;
- Bank BPH - die variable Verzinsung in Höhe von 3,76%;
- Santander Consumer Bank -die variable Verzinsung in Höhe von 3,77%;
- Lukas Bank - die variable Verzinsung in Höhe von 3,79%;

- Nordea Bank - die variable Verzinsung in Höhe von 3,85%;
- Dom Bank und Raiffeisen Bank Polska - die variable Verzinsung in Höhe von 3,90%;

Die folgenden Banken boten die Wohnungskredite mit der höchsten Verzinsung – über 4%, an:

- PKO BP – die variable Verzinsung in Höhe von 4,16%;
- BOŚ - die variable Verzinsung in Höhe von 4,37%;
- Bank BGŻ - die variable Verzinsung in Höhe von 4,41%;
- Bank Zachodni WBK - die variable Verzinsung in Höhe von 4,62%.

Abbildung 9. Die Kreditverzinsung in PLN, die im Jahren 2005-2007 gewährt wurden.

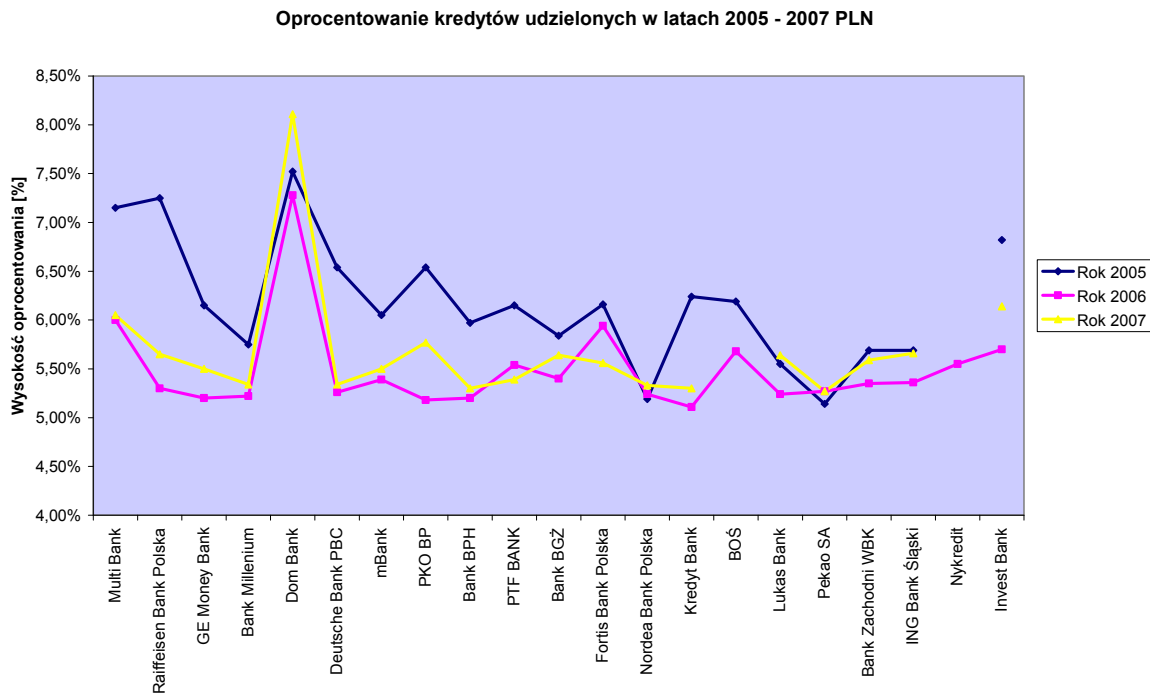


Die oben vorgestellte Vergleichsanalyse der Verzinsung von Wohnungskrediten, die in PLN gewährt wurden – in den Jahren 2005-2007, zeigt, dass fast alle Banken bedeutsame Veränderungen in diesem Bereich vollzogen haben. Das Jahr 2006 brachte, im Vergleich zum Jahr 2005, eine wesentliche Senkung der Verzinsungshöhe. Es gibt nur vereinzelte Beispiele, bei denen die Verzinsung der Wohnungskredite auf demselben Niveau blieb, oder minimal stieg. Man sollte hier Nordea Bank Polska erwähnen. In diesem Fall betrug 2005 die Verzinsung der Wohnungskredite 5,19%, 2006 stieg die Verzinsung auf 5,24% und 2007 betrug sie bereits 5,33%. In der Bank Pekao betrug die Verzinsung der Wohnungskredite entsprechend: 2005 5,14% und 2006 und 2007 jeweils 5,27%.

Ganz anders sah die Situation in der Bank PKO BP aus, in der die Verzinsung in 2006, im Vergleich zu 2005, leicht sank. 2006 betrug die Verzinsung 5,18%

(2005 – 6,54%) und 2007 erreichte die Verzinsungshöhe das Niveau von 5,77%.

Abbildung 10. Die Kreditverzinsung in CHF, die in Jahren 2005-2007 gewährt wurden.



Nach der Angabenanalyse der Kredite, die in ausländischer Währung gewährt worden sind, kann man erkennen, dass die Verzinsung dieser Kredite, trotz der steigenden Tendenz in den Jahren 2005-2007 sich ziemlich gut für den Kreditnehmer entwickelt hat, besonders unter Berücksichtigung der Zloty-Stabilisierung auf dem Währungsmarkt).

Im Jahre 2005 konnte man einen Währungskredit, dessen Verzinsung von 2,02% in Fortis Bank Polska bis zu 4,16% in BOŚ betrug, bekommen. Die obengenannten Angaben zeigen ein vereinheitlichtes Angebot der Verzinsung im Jahre 2006. Nur BOŚ bot den Kunden den Kredit an, der vom Marktstandard überdurchschnittlich abwich. Die durchschnittliche Differenz der Verzinsungshöhe betrug 2,55% (betrachtet man die Differenz zwischen Banken, die Währungskredite in ihrem Angebot haben, und BOŚ). Die durchschnittliche Verzinsungshöhe betrug in diesem Jahr 3,42% (in allen Banken, die die Kredite in CHF anbieten) und stellte den Währungskredit an die Spitze der gewährten Wohnungskredite. Aus diesen Angaben folgt, dass die größte Stabilisierung der Verzinsungshöhe des Währungskredits - Deutsche Bank PBC präsentiert.

4.3 Währung von Wohnungskrediten

Die betrachteten Banken bieten Wohnungskredite in folgenden Währungen:

USD, CHF, EUR und PLN im Zeitraum zwischen 2005-2007.

Die Mehrheit von Wohnungskrediten, die durch Banken gewährt wurden, bilden die Wohnungskredite in einer Fremdwährung. Diese Situation ändert allerdings nicht den Fakt, dass ein Risiko, in Bezug auf das Schwanken der Fremdwährung, entsteht.

Fremdwährungskredite sind meist Kredite, die in der Fremdwährung indexiert sind. Das bedeutet, dass die Bank, die den Wohnungskredit gewährt, diesen Kredit nicht in der Fremdwährung auszahlt sondern ihn in Zloty berechnet. In der Fremdwährung werden Verschuldungsstand und Ratehohe bestimmt. Die Aus - und Rückzahlung des Wohnungskredits erfolgt in PLN gemäß dem Wahrungskurs.

Die monatliche Rate des Wohnungskredits besteht aus zwei Teilen: Kapital- und Zinsenteil. Im Fall von Wohnungskrediten mit variablem Zinssatz kann sich der Ratenteil des Wohnungskredits in Abhängigkeit von der aktuellen Höhe des Zinssatzes ändern. Im Fall von Wahrungskrediten (wenn die monatliche Rate immer in Fremdwährung ausgedrückt ist) wird zusätzlich die Zlotysumme je nach aktueller Kurshohe der Währung (in der der Kredit gewährt wurde) schwanken. Die Kursveränderung verursacht die Änderung im Kreditkapital, das in Zloty ausgedrückt ist. Diese Situation hat eine große Bedeutung, wenn der Kreditnehmer den Kredit früher zurückzahlen möchte oder die Währung des Kredits ändern (z.B. Fremdwährung gegen Zloty).

Für den Währungskredit sollten sich nur die Kunden entscheiden, die sich des Risikos bewusst sind. Sobald sich der Konsument für den Währungskredit entscheidet, sollte er kalkulieren, ob sein Einkommen ausreichend ist, die Kreditrate zurückzahlen (auch für den Fall, dass die Ratehohe das Niveau eines Kredits in Zloty erreicht).

**Tabelle 11. Währung in der die Banken die Wohnungskredite gewähren
(für Jahr 2005)**

	BANK	WÄHRUNG
1	Deutsche Bank PBC	PLN, CHF, EURO, USD
2	Fortis Bank Polska	PLN, CHF, EURO,
3	GE Money Bank	PLN, CHF, EURO, USD
4	Kredyt Bank	PLN, CHF, EURO, USD
5	mBank	PLN, CHF, EURO, USD
6	Bank Millenium	PLN, CHF, EURO, USD
7	MultiBank	PLN, CHF, EURO, USD
8	Bank BPH	PLN, CHF, EURO, USD
9	PTF Bank	PLN, CHF, EURO, USD
10	Lukas Bank	PLN
11	Nordea Bank Polska	PLN, CHF, EURO, USD
12	Dom Bank	PLN, CHF, EURO, USD
13	Raiffeisen Bank Polska	PLN, CHF, EURO, USD
14	PKO BP	PLN, CHF, EURO, USD
15	BOŚ	PLN, CHF, EURO, USD
16	Bank BGŻ	PLN, CHF, EURO, USD
17	Bank Zachodni WBK	PLN, CHF, EURO, USD
18	Invest Bank	PLN
19	Pekao SA	PLN
20	Nykredit	PLN
21	ING Bank Śląski	PLN

**Tabelle 12. Währung in der die Banken die Wohnungskredite gewähren
(für Jahr 2006)**

	BANK	WÄHRUNG
1	Deutsche Bank PBC	PLN, CHF, EURO, USD
2	Fortis Bank Polska	PLN, CHF, EURO,
3	GE Money Bank	PLN, CHF, EURO, USD
4	Kredyt Bank	PLN, CHF, EURO, USD
5	mBank	PLN, CHF, EURO, USD
6	Bank Millenium	PLN, CHF, EURO, USD
7	MultiBank	PLN, CHF, EURO, USD
8	Bank BPH	PLN, CHF, EURO, USD
9	Santander Consumer Bank	PLN, CHF, EURO, USD
10	Lukas Bank	PLN
11	Nordea Bank Polska	PLN, CHF, EURO, USD
12	Dom Bank	PLN, CHF, EURO, USD
13	Raiffeisen Bank Polska	PLN, CHF, EURO, USD
14	PKO BP	PLN, CHF, EURO, USD
15	BOŚ	PLN, CHF, EURO, USD
16	Bank BGŻ	PLN, CHF, EURO, USD
17	Bank Zachodni WBK	PLN, CHF, EURO, USD
18	Invest Bank	PLN
19	Pekao SA	PLN
20	Nykredit	PLN
21	ING Bank Śląski	PLN

**Tabelle 13. Währung in der die Banken die Wohnungskredite gewähren
(für Jahr 2007)**

	BANK	WÄHRUNG
1	Deutsche Bank PBC	PLN, CHF, EURO, USD
2	Fortis Bank Polska	PLN, CHF, EURO,
3	GE Money Bank	PLN, CHF, EURO, USD
4	Kredyt Bank	PLN, CHF, EURO, USD
5	mBank	PLN, CHF, EURO, USD
6	Bank Millenium	PLN, CHF, EURO, USD
7	MultiBank	PLN, CHF, EURO, USD
8	Bank BPH	PLN, CHF, EURO, USD
9	Santander Consumer Bank	PLN, CHF, EURO, USD
10	Lukas Bank	PLN, CHF, EURO, USD
11	Nordea Bank Polska	PLN, CHF, EURO, USD
12	Dom Bank	PLN, CHF, EURO, USD
13	Raiffeisen Bank Polska	PLN, CHF, EURO, USD
14	PKO BP	PLN, CHF, EURO, USD
15	BOŚ	PLN, CHF, EURO, USD
16	Bank BGŻ	PLN, CHF, EURO, USD
17	Bank Zachodni WBK	PLN, CHF, EURO, USD
18	Invest Bank	PLN
19	Pekao SA	PLN
20	Nykredit	PLN
21	ING Bank Śląski	PLN

Aus der Tabelle 11 ergibt sich, dass 2005 nur 5 Banken die Wohnungskredite in Zloty gewährten: Lukas Bank, Invest Bank, PeKaO SA, Nykredit, ING Śląski. Die anderen Banken boten die Kredite in Fremdwährung, also in CHF, EURO und USD, an. Nur Fortis Bank Polska hatte in ihrem Angebot keinen Kredit in USD.

Das Jahr 2006 brachte dem Markt der Wohnungskredite keine neue Währungsangebote mit und weiter gewährten fünf der analysierten Banken die Wohnungskredite nur in Zloty (Tabelle 12.).

Im Februar 2007 führte LUKAS Bank als neues Währungsangebot die Fremdwährung ein. Die vier anderen Banken gewährten weiter die Wohnungskredite nur in Zloty (Tabelle 13.).

Auf der Grundlage von Angaben, die in den oben genannten Tabellen präsentiert wurden, kann man die Stagnation der Kreditangebote, die für den Kreditnehmer zugänglich sind, beobachten.

2007 kann man eine minimale Marktbewegung und die Veränderungen in diesem Bereich sehen. Die Banken begannen, wahrscheinlich aufgrund der Analyse der Kundeninteressen, ihr Angebot um die billigeren Währungskredite zu erweitern. Zu dieser Situation haben unter anderem die Verstärkung des Zlotywert und die Kursstabilisierung beigetragen. Diese Sachlage verursachte, dass die billigeren Wohnungskredite in Fremdwährung immer öfter genutzt wurden. Nur eine Bank – LUKAS Bank - erweiterte ihr Angebot und passte sich an die Marktveränderungen an.

4.4 Tilgungszeit von Wohnungskrediten.

Der Wohnungskredit ist ein langfristiger Kredit, den der Kreditnehmer sogar über bis zu 50 Jahre (abhängig von der Bank) zurückzahlen kann. Die Rückzahlungsrate des Hypothekarkredits verringert sich mit der Verlängerung der Kreditdauer. Je kleinere die Rate des Wohnungskredits desto kleiner die zusätzliche monatliche Belastung des Kreditsnehmers. Aus diesem Grund ist das eines der Hauptkriterien (gleich nach der Verzinsung), die man in beachtet, wenn man die Bankangebote analysiert.

Tabelle 14. Tilgungszeit der Wohnungskrediten in 2005

	Bank	Tilgungszeit in Jahren
1	Fortis	35
2	GE Money Bank	32,5
3	Millenium	35
4	Multi Bank	30
5	Dom Bank	30
6	mBank	30
7	PKO BP	30
8	PTF Bank	30
9	BPH	30
10	Raiffeisen Bank	30
11	Deutsche B PBC	30
12	Nordea Bank	30
13	BGŻ	30
14	Kredyt Bank	30
15	BZWBK	30
16	BOŚ	30
17	ING	30
18	Invest Bank	30
19	Lukas Bank	30
20	Nykredit	30
21	PeKao	30

Tabelle 15. Tilgungszeit der Wohnungskrediten in 2006

	Bank	Tilgungszeit in Jahren
1	Fortis	35
2	GE Money Bank	30
3	Millenium	35
4	Multi Bank	45
5	Dom Bank	30
6	mBank	45
7	PKO BP	30
8	Santander Consumer Bank (früher PTF Bank)	30
9	BPH	30
10	Raiffeisen Bank	30
11	Deutsche B PBC	30
12	Nordea Bank	30
13	BGŻ	30
14	Kredyt Bank	30
15	BZWBK	30
16	BOŚ	30
17	ING	30
18	Invest Bank	25
19	Lukas Bank	30
20	Nykredit	30
21	PeKao	30

Tabelle 16. Tilgungszeit der Wohnungskrediten in 2007

	Bank	Tilgungszeit in Jahren
1	Fortis	35
2	GE Money Bank	30
3	Millenium	50
4	Multi Bank	45
5	Dom Bank	30
6	mBank	45
7	PKO BP	30
8	Santander Consumer Bank	42,5
9	BPH	32,5
10	Raiffeisen Bank	30
11	Deutsche B PBC	30
12	Nordea Bank	30
13	BGŻ	30
14	Kredyt Bank	30
15	BZWBK	30
16	BOŚ	30
17	ING	30
18	Invest Bank	25
19	Lukas Bank	30
20	Nykredit	30
21	PeKao	30

In 2005 stachen zwei Banken – Millenium Bank und Fortis Bank- mit der längsten Tilgungszeit von 35 Jahren hervor. Etwas dahinterlag GE Money Bank mit 32,5 Jahren. Die anderen Banken boten 30-jährige Tilgungszeiten bei Wohnungskrediten an. Die Tilgungszeit der Wohnungskredite hängt nicht von der Währung, in der die Banken den Kredit gewährten, ab.

2006 boten die längste Tilgungszeit bei Wohnungskrediten wieder zwei Banken- Bank Multi Bank und mBank an. Ebenfalls lange Tilgungszeiten (35 Jahre) hatten in ihrem Angebot Fortis Bank und Millenium Bank. Die kürzeste Tilgungszeit – 25 Jahre bot Invest Bank an.

Die anderen Banken, die in dieser Betrachtung berücksichtigt wurden, boten 30-jährige Tilgungszeit bei Wohnungskrediten an. In diesem Fall hang auch die Tilgungszeit des Wohnungskredits nicht von der Währung ab.

Die längste Tilgungszeit bei Wohnungskrediten bot 2007 Millenium Bank an. Zwei Banken – Multi Bank und mBank boten 45-jährige Tilgungszeiten an. Santander Consumer Bank verlängerte die Tilgungszeit des Wohnungskredits auf 12,5 Jahre (im Vergleich zu Jahr 2006). Bank BPH verlängerte die Tilgungszeit um 2,5 Jahre (auch im Vergleich zu 2006).

Aus diesen Tabellen ergibt sich, dass die Banken ihr Kreditangebot an die Bedürfnisse der Kreditnehmer anpassen. Sie verlängern sowohl die Tilgungszeiten und verzichten auch auf einen Teil der eigenen Provision um eine größere Zahl an Kunden zu gewinnen.

4.5 Provisionen und Gebühren

Die Banken ziehen von Kreditnehmern verschiedene Provisionen und Gebühre ein. Aus diesem Grund ist es sehr wichtig solche zusätzliche Kosten, die der Kreditnehmer tragen muss, zu vergleichen. Die wichtigsten Gebühre und Provisionen sind mit

1. Prüfung des Antrags;
2. Kreditgewährung;
3. früherer Rückzahlung des ganzen Kredits (oder einer Teil);
4. Vergrößerung der Kreditsumme;
5. Währungsänderung

verbunden.

Zusätzlich kommen noch die Kosten, die mit der Immobilienversicherung gegen Feuer und anderen Schicksale, Lebensversicherung, Versicherung gegen Arbeitsverlust, Pflichtversicherung des Kredits bis zur Zeit der Eintragung in das Grundbuch verbunden sind.

In dieser Arbeit nutzte ich die Angaben, die auf den Internetseiten der folgenden Banken: mBank, Millenium Bank, Dom Bank, Fortis Bank, PKO BP, BPH, Kredyt Bank, BZWBK, Santander Consumer Bank, Deutsche Bank PBC, publiziert wurden.

2005³⁸

Die Prüfung der Anträge war in allen Banken kostenlos.

Die folgenden Banken zogen die Provision für Kreditgewährung ein: **mBank** – 0,7% im Fall von Krediten in Fremdwährung und Zloty, **Millenium Bank**- 1% für Kreditgewährung in Fremdwährung (im Fall von Krediten in Zloty verzichtete die Bank auf die Provision); **Dom Bank** – ab 0 zu 4,5%.

Diese Banken zogen die Provision für frühere Rückzahlung des ganzen Kredits oder eines Teils ein : **Fortis Bank** – im Fall von Krediten in CHF vereinfachte man Grundsätze, die mit der früheren Rückzahlung verbunden waren (für die Teilrückzahlung gibt es keine Provision und für die ganze Rückzahlung vor dem Termin – innerhalb 2 Jahren- zieht die Bank 1,5% der Kreditsumme ein. Es gibt keine Provision wenn der Kredit nach 2 Jahren im Ganzen zurückgezahlt wird.

Für die Währungsänderung des Kredits zog **Dom Bank** die Provision in Höhe von 1,5% der Restsumme ein, die zur Rückzahlung nach der Währungsänderung geblieben ist.

Aber nur für den Fall, dass die Kreditwährung von PLN in eine Fremdwährung geändert wird.

Die Immobilienversicherung gegen Feuer und andere Schicksalsschläge betrug durchschnittlich 0,08% pro Jahr. Die meisten Banken forderten keine Lebensversicherung oder Versicherung gegen Arbeitsverlust. Die Kreditsicherung betrug durchschnittlich 0,85% der jährlichen Summe, die für Kredit gezahlt wurde, bis zur Zeit der Eintragung in das Grundbuch.

2006³⁹

Das Jahr 2006 brachte keine wesentlichen Veränderungen mit sich im Vergleich zu Jahr 2005 bezogen auf Provisionen und Gebühren, die mit der Kreditgewährung verbunden waren.

38 Die eigene Bearbeitung anhand der Angaben, die sich auf den Internetseiten der Banken befinden.

39 Die eigene Bearbeitung anhand der Angaben, die sich auf den Internetseiten der Banken befinden.

Die Banken (im Rahmen der verschiedenen Sonderangebote), die sich für „scharfen“ Kampf um den Kunden entschieden, nutzten die vereinfachten Grundsätze, die mit der Gebühreberechnung verbunden waren. Für eine bestimmte Zeitperiode (am häufigsten vor Sommerferien oder am Ende des Kalenderjahres) senkten die Banken die Provisionen für Kreditgewährung oder Prüfung des Antrages bis 0 PLN. Im Rahmen solcher Sonderangebote zahlte man auch kein Geld für die frühere Kreditrückzahlung oder mehrmalige Währungsänderung - meistens war eine dreimalige Änderung kostenlos.

2007⁴⁰

Das Jahr 2007 brachte ein paar wesentliche Veränderungen, die mit der Kreditgewährung von Wohnungskrediten verbunden sind. Nach der Veränderung, die im Juli 2006 eingeführt wurden, ist es für den Kreditnehmer schwerer den Kredit in CHF zu bekommen. Die Banken verschärften die Prozeduren und führten die zusätzlichen Versicherungen bei der Kreditgewährung für die Wohnungskredite in Fremdwährung ein. Einige Banken, wie z.B. BPH, fügten in die Kreditverträge einen Eintrag hinzu, der die Währungsänderung von Fremdwährung in Zloty ermöglicht aber nur in dem Moment, in dem die Bank feststellt, dass der Kredit in Fremdwährung gefährdet ist.

Dom Bank und **mBank** zogen weiterhin keine Provision für Währungsänderung und für frühere Rückzahlung des Kredits ein. Bank **PKO BP** zog keine Provision für Währungsänderung von Fremdwährung in PLN ein.

Die meisten Banken führten höhere Provisionen für eine Kreditgewährung in Fremdwährung als für Kreditgewährung in PLN ein.

Santander Consumer Bank, **Millenium Bank**, **PKO BP**, **MultiBank**, **DomBank** und **Deutsche Bank PBC** zogen die Provision für die Kreditgewährung in Fremdwährung in Höhe von 0,2% bis zu 4% ein. **Fortis Bank** berechnete keine Provision für Kreditgewährung. Im Fall der **BZWBK** und **GE Money Bank** bildete sich die Provision auf dem Niveau von 0,75% bis 2,4% ab.

Alle Banken zogen die Provision für eine Vergrößerung der Kreditsumme ein (sie

40 Die eigene Bearbeitung anhand der Angaben, die sich auf den Internetseiten der Banken befinden.

schwankten auf dem Niveau zwischen 0,5% und 4,5%). Die geringsten Gebühren berechneten **mBank** – ab 0,5%, **BZWBK** – ab 0,75% und **PKO BP** ab 1%. **Dom Bank** zog die höchsten Gebühre - zu 4,5% ein.

5 Verkauf von Wohnungskrediten in Polen

5.1 Situation auf dem Markt der Wohnungskredite in Polen

Die steigende Nachfrage nach Wohnungskrediten, die man seit ein paar Jahren beobachten kann, wurde durch eine Verkettung von einigen Faktoren verursacht. Eine bedeutende Rolle spielte das niedrige Niveau der Befriedigung des Wohnungsbedarfs in Polen. Der „Wohnungshunger“ wurde durch geburtenstarke Jahrgänge in den 80. Jahren verstärkt (in dieser Dekade traten die Leute ins Erwachsenen-Leben ein). In Polen fällt auf einen Haushalt 0,9 der Wohnung (in Tschechen 1,1 und in Spanien 1,5). Nicht ohne Bedeutung bleibt die Mentalitätsveränderung sowohl im Banksektor als auch unter den Kreditnehmern (besonders den jüngeren Generation). Gemeinsamer Nenner für diese Veränderung ist eine offene, moderne Betrachtungsweise der Immobilienkreditierung für Wohnungsziele.

Einen großen Einfluss auf das immer steigende Interesse an Wohnungskrediten hatten auch die Banken. Sie führten die Liberalisierung der Prozeduren ein, die mit der Kreditgewährleistung verbunden waren (verringerten die Verzinsung, boten immer höhere Kreditsummen für längere Rückzahlungszeiten an und haben ein immer besseres Kreditangebot). Die jungen Leute, genauso wie in Ländern Westeuropas, beurteilen die Zukunft sehr positiv und nehmen immer öfter Kredite.

Im ersten Quartal **2005** stieg der Wert der Wohnungskredite, um 41%, also bis 3,8 Milliarden PLN , die durch Banken für die individuellen Kunden gewährt wurden (im Vergleich zu 2004). Nur während der drei ersten Monate des Jahres 2005 wurden ca. 35.000 der Wohnungskrediten für die privaten Personen gewährt (das ist 16% mehr als im Jahre 2004)⁴¹.

Die gesamte Verschuldung stieg im zweiten Quartal 2005 um 9% (im Vergleich zu Ende des ersten Quartals) und betrug 42,7 Milliarden PLN (nach den Angaben des Bundes der Polnischen Banken). Nur im zweiten Quartal gewährten die Banken über 52 Tausend Wohnungskredite (im Wert von über 6,2 Milliarden PLN). 85% dieser Kredite bildeten Kredite für Privatpersonen.

⁴¹ Die Information wurde vom Bund der Polnischen Banken gegeben – vom 30.Mai 2005

Von April bis Juni bekamen Privatkunden Wohnungskredite in Höhe von 5,9 Milliarden PLN (das ist 56% mehr als im selben Zeitraum im Jahr davor).

Die Banken verliehen im Jahre 2005 für Wohnungsziele über 24 Milliarden PLN.

Darunter widme ich mich dem Verkauf von Wohnungskrediten in ausgewählten Banken in Jahren 2005-2007.

PTF Bank gewährte in den drei ersten Quartalen 2005 39.000 Kredite in Höhe von 1 Milliarde 673 Tausend PLN. Der Gesamtwert der Kredite stieg um 99,4% im Vergleich zur selben Zeit im Jahr davor. Der Verkaufsanstieg von Hypothekkkrediten betrug 316%: Von Anfang Januar bis Ende September 2005 unterschrieb die Bank PTF 7 775 Verträge in Höhe von 731 852 788 PLN (Anstieg um 316%). In der selben Zeitperiode in 2004 waren das 2.006 Kredite in Höhe von 175 759 037 PLN.

Also, im zweiten Jahr ihrer Tätigkeit auf dem Markt der Hypothekkkredite trat die Bank in die Gruppe der größten Kreditgebers der Wohnungskredite ein. Nach den Angaben, die durch Home&Market im September publiziert wurden, platzierte sich PTF Bank nach dem ersten Quartal 2005, auf dem 6. Platz hinsichtlich der abgeschlossenen Verträge. Einen Einfluss auf solche Situation hatte u.a. die vereinfachte Prozedur, die Anfang 2005 zum ersten Mal eingeführt wurde. Diese Prozedur ermöglichte den Personen, die bisher einen erschwerten oder blockierten Zugang zu diesen Finanzformen hatten (obwohl sie gute Einkommen hatten), von diesen Krediten zu profitieren.⁴²

In 2005 gewährte BGŻ Wohnungskredite in Höhe von über 373 Millionen PLN. Den besten Verkauf notierte die Bank im vierten Quartal (170 Millionen 555 Tausend PLN). Die Kundenverschuldung betrug im ganzen Jahr 2005 641 Millionen 211 Tausend PLN.

Die Kredite, die durch Bank PKO SA gewährt wurden, waren 2005 auch sehr populär unter den Kunden (Anstieg von 35% während des ganzen Halbjahres 2005) und erfreuten sich eines guten Rufes der Experten und Medien. Besonders positiv beurteilte man: Schnelligkeit der Antragsprüfung und die Möglichkeit der Kreditgewährung ohne Eigeneinlage.

⁴² Die Angaben stammen von www.e-banki.com nach Angaben, die durch Santander Consumer Bank SA veröffentlicht wurden

Im zweiten Halbjahr 2005 erreichte der Verkauf von Hypothekarkrediten in der Bank PKO SA die Höhe von 793 Millionen PLN. Damit erhöhte sie ihren Anteil am Markt dieser Kredite von 13,7% auf 18,5%. Das hat eine noch größere Bedeutung, denn die Bank gewährte die Wohnungskredite nur in PLN und nicht in Fremdwährung.

„Die Gefährdung der Personen, die den Kredit zurückzahlen, durch ein Risiko bei Kursdifferenzen und ein Zwingen zur ständigen Beobachtung des Marktes - das sind die Unannehmlichkeiten, denen wir unsere Kunden nicht aussetzen können – sagt Jan Krzysztof Bielecki, Bankvorsitzender. Wir sind der Meinung, dass die polnischen Familien sich um die Finanzspekulation nicht kümmern sollen. Deshalb empfehlen wir seit 2002 in unserer Bank immer öfter Wohnungskredite in derselben Währung, in der die Kunden verdienen also (...) in PLN. Die sinkenden Zinssätze machen das Kreditangebot in PLN noch interessanter und sicherer“⁴³

Im 3. Quartal gewährte Kredyt Bank über 3,5 Tausend der Wohnungskredite in Höhe von über 248 Millionen PLN. Im Vergleich zum 2. Quartal 2005 bedeutet das einen Verkaufsanstieg der Kredite um 9% an Anzahl und um 30% im Gesamtwert⁴⁴.

2005 verkaufte mBank Hypothekarkredite für 644 Millionen PLN und Bank Millenium verkaufte die neuen Kredite für 2,66 Milliarden PLN (also der Verkauf war 4 Mal höher als 2004).⁴⁵

Im vierten Quartal 2005 verkaufte BZ WBK Wohnungskredite in Höhe von 181,8 Millionen PLN und in analoger Zeit 2004 – 121,5 Millionen PLN. Daraus ergibt sich ein Anstieg von 1.104 Krediten 2004 auf 1.597 2005.

Im ganzen Jahr 2005 verkaufte BZ WBK Hypothekarkredite in Höhe von 701,9 Millionen PLN, also um ca. 10% mehr als im Jahr 2004 (der Verkauf betrug 636,9 Millionen PLN). Aus diesen Angaben ergibt sich, dass 2004 6.160 Wohnungskredite gewährt wurden und 2005 6.321. Am Ende 2005 betrug der Wert des gesamten Kreditportfolios 2,1 Milliarden PLN. Der durchschnittliche Wert von Wohnungskrediten im vierten Quartal 2005 betrug 113,8 Tausend PLN (im Vergleich zu 2004 waren das 110 Tausend PLN in derselben

⁴³ Die Informationen stammen von Internetseite der Bank PKO SA <http://media.pekao.com.pl/PressOffice>

⁴⁴ Die Angaben stammen von „Kredit Bank in Plus (03.11.2005)“

⁴⁵ Die Informationen wurden von Milleniumgruppe am 04. Juni 2006 gegeben

Zeit)⁴⁶.

GE Money Bank gewährte 2005 Hypothekarkredite in Höhe von 1,6 Milliarden PLN (in den ersten 8 Monaten 2005 waren das Kredite in Höhe von 0,9 Milliarden PLN)⁴⁷.

Dom Bank⁴⁸, die nur seit einem Jahr auf dem Kreditmarkt fungiert, wuchs als starker Spieler, der sehr dynamisch den Kreditverkauf vergrößerte.

Durch diesen dynamischen Verkauf wurde sehr schnell ein Wert von über 800 Millionen PLN erreicht. Diese Situation verursachte, dass sich die Bank unter den größten Kreditgebern bei Hypothekarkrediten in Polen platzierte.

Nach den Angaben, die im DomBank-Report publiziert wurden, verkaufte diese Bank 2005 Hypothekarkredite in Höhe von 1,23 Milliarden PLN (allein im Juni verkaufte sie Wohnungskredite in Höhe von über 100 Millionen PLN und im Juli in Höhe von über 130 Millionen PLN).

PKO BP erreichte 2005 die führende Position im Verkauf von Wohnungskrediten. Diese Bank passte das Angebot an die Kundenbedürfnisse an. Jeder dritte Zloty, der für Einkauf oder Bau der Wohnungen oder Häuser geliehen wurde, kam von PKO PB. Nur in den zwei ersten Monaten 2005 gewährte die Bank Wohnungskredite in Höhe von 834 Millionen PLN, also um 69% mehr als in der selber Zeitperiode 2004.

⁴⁶ Die Informationen von Angaben aus Internetseite www.money.pl 2006-02-08

⁴⁷ Die Angaben stammen von Presseberichten GE Money Bank www.gemoney.pl

⁴⁸ GETIN Bank SA DOM Niederlassung in Łódź, bekannt als „DomBank“, spezialisiert sich in Gewährleistung der Krediten, die mit Hypothek gesichert werden. Die Bank agieren auf dem Markt seit August 2004.

Im gesamten Jahr 2005 lag der Wert von Wohnungskrediten, die durch PKO BP gewährt wurden bei über 7,6 Milliarden PLN ⁴⁹.

Das Jahr 2006 erwies sich als Jahr der Rekorde auf dem Markt der Wohnungskredite. Die Banken liehen insgesamt über 41 Milliarden PLN für Wohnungsziele⁵⁰. Der durchschnittliche Wert bei gewährten Wohnungskredits betrug 145 Tausend PLN. Im Vergleich zu 2005 bedeutet das eine Verdopplung. Man gewährte damals die Kredite in Höhe von 24 Milliarden PLN (86% davon waren die Kredite für Privatpersonen)⁵¹.

Mitte des Jahres 2006 bemerkte man, nach dem Anstieg des Zinssatzes in der Schweiz, die Abwendung der Kunden von Krediten in CHF. Ein Grund dafür war auch die sog. S-Empfehlung⁵², die den Kunden mit niedrigerem Einkommen den Zugang zu Währungskrediten erschwerte.

Der größte Verkaufsrückgang bei Krediten, die in CHF gewährt worden waren, konnte man im dritten Quartal 2006 beobachten. Das war gleich nach Einführung der Begrenzung. Die Banken sind auch vorsichtiger bei der Vermarktung von Krediten in CHF. Sie fürchteten das nächste Vorgehen der Bankaufsicht. Diese Situation bedeutet aber nicht, dass sich das Interesse an Wohnungskredite verringerte. Ganz im Gegenteil, aber mit dem Unterschied, dass die Kreditnehmer immer öfter die Kredite in PLN nahmen.

Bank PKO BP gewährte bis Ende August 2006 Wohnungskredite in Höhe von 6,67 Milliarden PLN. Das bedeutet einen Anstieg um 38% im Vergleich zur analogen Zeitperiode in 2005. Am Ende des Jahres 2006 betrug der Wert der Wohnungskredite, die durch diese Bank gewährt wurden, 11 Milliarden PLN. Im Vergleich zu 2005 (der Verkauf betrug damals 7,6 Milliarden PLN) notierte man einen Anstieg um fast 45%.⁵³

⁴⁹ Informationen stammen von Internetseite www.money.pl/banki/wiadomosci nach den Angaben, die durch PKO BP zugänglich gemacht wurden.

⁵⁰ GUS-Angaben

⁵¹ Angaben nach PAP (Polnische Presseagentur) publiziert in Gazeta Podatnika vom 16.01.2007

⁵² Das ist ein Dokument, das durch Kommission der Bankaufsicht vorbereitet wurde. Gemäß diesem Dokument müssen die Banken in erster Linie die Kredite in PLN anbieten. Zusätzlich sollten sie die Kreditwürdigkeit so berechnen als ob der Kredit in Zloty gewährt wäre (obwohl er in Wirklichkeit in anderer Währung genommen wurde). Solche Situation bedeutet, dass die beträchtliche Kundengruppe die Kreditwürdigkeit verlieren kann.

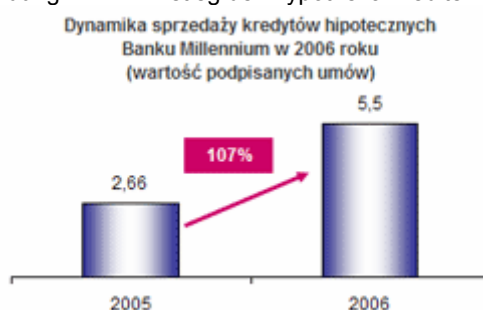
⁵³ Die Information von Internetseite www.money.pl/banki/wiadomosci nach Angaben, die durch Bank PKO BP veröffentlicht wurden.

mBank gewährte 2006 Hypothekarkredite in Höhe von 2,29 Milliarden PLN, also drei Mal mehr als 2005.

Millenium Bank platzierte sich nach dem ersten Halbjahr auf der dritten Stelle unter den größten Kreditgeber in Polen.

Die Anzahl der Kreditanträge betrug 25,5 Tausend (Anstieg um 104% im Vergleich zum ersten Halbjahr 2005). Die gesamte Summe der unterschriebenen Kreditanträge betrug 2,36 Milliarden PLN. Das bedeutet einen Anstieg um 113% im Vergleich zur selben Zeitperiode im vorhergehenden Jahr.

Abbildung 11. Anstieg der Hypothekarkredite 2005-2006⁵⁴



Nach 12 Monaten des Jahres 2006 erreichte Bank Millennium den Rekordverkauf an Hypothekarkrediten. Es wurden Kredite in Höhe von 5,5 Milliarden PLN gewährt. Dieser Erfolg im Verkauf wirkte sich auf die Marktposition der Bank aus. Bank Millennium platzierte sich an zweiter Stelle unter den größten Kreditgebern. Während der 12 Monate 2006 unterschrieb die Bank mit den Kunden Kredite im Wert von 5,5 Milliarden PLN, also um 107% mehr als ein Jahr davor (der Kreditwert Ende Dezember 2005 betrug 2,66 Milliarden PLN).

Dom Bank gewährte in drei Quartalen 2006 Hypothekarkredite in Höhe von 1 610 710 Tausend PLN. Das ist fast 100% mehr im Vergleich zum analogen Zeitraum im Jahr 2005 (damals wurden Kredite in Höhe von 841 849 Tausend PLN gewährt). Die Mehrheit dieser Kredite bildeten die Kredite für Wohnungsziele oder Refinanzierung der Wohnungskredite, die in anderen Banken genommen wurden. Das ist das Spiegelbild der allgemeinen Situation, die auf dem Hypothekarmarkt herrscht.

Ein Schlüssel für den Erfolg der Dom-Bank ist die Differenzierung des Angebots, das

⁵⁴ Die Angaben stammen von Zeitungsberichten Bank Millenium www.millenet.pl

sowohl an die Standardkunden, als auch an sog. „nonconforming clients“ (die Kunden, die in traditionellen Banken auf die formelle Einschränkungen stoßen) angepasst ist. Die Bank konnte eine attraktive Marktnische mit Hilfe von verschiedenen Elementen des Kreditangebots wie, z.B. Annahme von allen Einkommensquellen- auch ausländischer, das Kreditieren bis zu 100% der Investition- ohne Rücksicht auf ihren Ziel, große Flexibilität im Bereich der Kreditversicherung und spezielle Kreditprogramme für ausgewählte Kundengruppen, nutzen⁵⁵.

GE Money Bank platzierte sich 2006 an der vierten Stelle unter den größten Kreditgebern bei Hypothekarkrediten in Polen hinsichtlich des monatlichen Verkaufs von Hypothekarkrediten.

In den ersten 8 Monaten 2006 gewährte GE Money Bank Hypothekarkredite in Höhe von 1,8 Milliarden PLN. Das ist um 100% mehr als in analoger Zeitperiode 2005 (damals gewährte die Bank Hypothekarkredite in Höhe von 0,9 Milliarden PLN)⁵⁶.

2006 notierte auch Kredyt Bank den bedeutendsten Verkaufsanstieg von Wohnungskrediten. Es wurden nämlich 14 Tausend Kredite in Höhe von fast 2 Milliarden PLN gewährt. Der gesamte Wert des Portfolios betrug am Ende des IV Quartals 3 163 Milliarden PLN.⁵⁷

Im zweiten Quartal 2006 verkaufte die Bank PKO SA Wohnungskredite in Höhe von 1,02 Milliarden PLN. Ein Jahr früher betrug die Summe 615 Millionen PLN. Im ganzen ersten Halbjahr, in dem die Kredite verkauft wurden, betrug der Verkaufswert 1,73 Milliarden PLN, also um 70% mehr als ein Jahr davor. Die Bank unterschrieb mit Bank Gospodarstwa Krajowego im Juni 2006 einen Vertrag, der die Zuzahlung zur Verzinsung der Vorzugskredite regelte. Es geht um Kredite, die unter speziellen Bedingungen (die im Gesetz für Finanzunterstützung der Familien bei Einkauf der eigenen Wohnungen bestimmt sind) gewährt werden.

Im Jahr 2006 gewährte **Santander Consumer Bank** (früher PTF Bank) fast 20 Tausend Hypothekarkrediten an Privatkunden in Gesamthöhe von 2 220 756 552 PLN. Die Bank platzierte sich also an fünfter Stelle der größten Kreditgeber in Hinsicht auf die Zahl der

⁵⁵ Informationen stammen von Internetseite www.dombank.pl 28.11.2006

⁵⁶ Die Angaben stammen von Zeitungsberichten GE Money Bank www.gemoney.pl

⁵⁷ Die Angaben stammen vom Pressearchiv der Kredyt Bank, publiziert auf der Internetseite www.kredytbank.pl, 16.02.2007

gewährten Kredite. Die Bank änderte die Proportionen in der Kreditstruktur. Diese Situation war möglich dank der Einführung der Förderung für Kredite, die in PLN gewährt wurden. Im ganzen Jahr 2006 gewährte die Bank 39% der Kredite in PLN und im Dezember 2006 waren das schon 61%⁵⁸.

Eine steigende Tendenz, in Hinsicht auf gewährte Wohnungskredite, notierte auch die Bank BGŻ, die 2006 Wohnungskredite in Höhe von 1 Milliarde 336 Millionen PLN gewährte. Im Vergleich 2005, in dem Kredite in Höhe von 373 Millionen PLN gewährt wurden, bedeutete das einen Anstieg um 260%⁵⁹

Im ersten Quartal **2007** gewährte man über 70 Tausend Wohnungskredite in Höhe von über 13,1 Milliarden PLN. Das entspricht um 24% und 67% mehr als im ersten Quartal 2006. Ende Juni 2007 betrug die Verschuldung für Wohnungskredite 95,5 Milliarden PLN und stieg um 50% im Vergleich zum vorhergehenden Jahr. Das Verhältnis der Wohnungskredite für Haushalte gegenüber dem BIP betrug in Polen ca. 21% - der durchschnittliche Wert in der EU beträgt ca. 50%.

Der Bedarf an Wohnungen war ziemlich groß – gemäß den Abschätzungen meldet man ihn fast 1 Million der Haushalte Bedarf an. Der Einkauf von 2 - Zimmerwohnungen ist auf dem Nebenmarkt keine einfache Sache. In den größeren Städten muss man dafür mit einer Summe von 250 000 bis 350 000 PLN rechnen. Nicht jeder kann sich solche Ausgabe leisten (man muss auch die steigenden Zinssätze in Betracht nehmen).

Während der letzten paar Jahre herrschte ein Boom auf dem Immobilienmarkt. Die Preise stiegen nicht- sie galoppierten. 2007 konnte man Zeichen eines Rückgangs beobachten, aber man konnte diese Situation nicht als Ende des Ansturms auf den Immobilienmarkt und gleichzeitig auf den Markt der Kredite, die mit Hypotheken gesichert waren, betrachten. Der Wohnungsbedarf war groß. Die Polen werden immer reicher und wollen in neuen, geräumigen Wohnungen leben. Die Leute, die

im Ausland arbeiten, denken sehr oft an die Heimkehr und wollen in Traumhäusern wohnen. Sie sind nicht im Stande dies durch ihr laufendes Einkommen zu erreichen und müssen deshalb einen Kredit nehmen. Zusammenfassend – der Markt stabilisierte sich langsam. In Polen und in der Schweiz sank die Nachfrage nach Hypothekarkrediten nicht,

⁵⁸ Informationen stammen von Pressearchiv Santander Consumer Bank 2007.02.19

⁵⁹ Angaben stammen von Informationen, die durch BGŻ am 2007.01.07 publiziert wurden.

obwohl die Zinssätze stiegen.

Das zweite Halbjahr 2007 brachte ein paar Überraschungen auf dem Immobilienmarkt mit sich. Die Wohnungspreise erreichten ihre maximale Höchstgrenze. Die nächsten zwei Zinssatzerhöhungen, die durch RPP (Rat für Geldpolitik) eingeführt wurden (WIBOR im August bis 4,75% und im November bis 5,00%), bereiteten Sorge unter Kreditnehmern und kühlten die Investitionsbegeisterung ab.

Die monatlichen Kosten hoben sich bedeutend (sogar um ca. 3 Prozentpunkte im Vergleich zum Anfang des Jahres 2007) und die liberalen Banken waren nicht im Stande noch mehr dieser Kosten zu senken. Die Verunsicherung hatte einen Einfluss auf das Sinken der Nachfrage nach Immobilien und auf die Dynamik des Kreditverkaufs (im III. Quartal um fast 10% weniger als im II. Quartal und im IV. um fast 16% als im III.).

Seinen Stempel drückte auch die Krise auf dem Immobilienmarkt in den USA auf. Die Banken führten zwar keine Restriktionen ein, aber sie fühlten die Gefahr. Obwohl die Zahl der gewährten Kredite sank, war der Wert dieser ausgezahlten Kredite sehr hoch. Im IV. Quartal betrug der durchschnittliche Wert der Kredite: in Bank Zachodni WBK – ca. 220 Tausend, in DOM – 246 Tausend, in mBank und Multibank – 289 Tausend, in Millennium ca. 210 Tausend und bei dem Potentat – PKO BP ca. 160 Tausend. Diese Werte waren in dieser Zeitperiode die Aushängeschilder der Banken. Bank Zachodni, Dom Bank, Kredyt Bank vergrößerten dank dieser Situation ihren Verkauf am Ende des Jahres 2007.

2007 führten die Banken PKO BP und Pekao SA ins Angebot der Wohnungskredite ein neues Produkt – den Vorzugskredit mit einem Zuschuss zur Verzinsung ein. Die Kredite wurden im Rahmen des Regierungsprogrammes „Die Familie in eigener Wohnung“ gewährt. Den Personen, die die Bedingungen erfüllten, wurden für die ersten acht Jahre des Kredites laut Gesetz⁶⁰ eine Zuzahlung zur Verzinsung gewährt. Von diesen Krediten können die Familien – Ehepaare oder eine alleinerziehende Person:

1. des minderjährigen Kindes,
2. des Kindes (ohne Rücksicht auf sein Alter), für das man die Sozialhilfe bezieht,

⁶⁰ Gesetz vom 8. September 2006 über finanzieller Unterstützung der Familien bei dem Wohnungseinkauf
Gesetzbuch Nr 183 vom 2006

3. des Kindes, das lernt bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres und das keine eigene Wohnung besitzt.

profitieren.

Die Personen, die am Tag der Unterzeichnung des Kreditvertrages als Mieter eintreten oder über das Genossenschaftsrecht verfügen, müssen eine schriftliche Erklärung vorlegen. Diese Erklärung muss beinhalten, dass sie die Mitgliedschaft in der bestehenden Wohnungsbaugenossenschaft kündigen oder den bestehenden Mietvertrag auflösen und die besetzten Wohnungen verlassen (nicht später als in 6 Monaten, seit sie die Wohnung bekommen oder das Haus bauen).

Die Kredite mit Zuschuss kann man für

- Einkauf des Hauses oder der Wohnung (bestehend oder im Bau),
- Einkauf des Genossenschaftsrechts an Wohnraum,
- Kosten, die mit dem Bau des Wohnraumes oder Einfamilienhauses, die durch Wohnungsbaugenossenschaften gebaut werden, verbunden sind,
- Baueinlagen, an die Wohnungsbaugenossenschaft für Genossenschaftsrecht,
- Bau des Einfamilienhauses,
- Aufstockung, Umbau oder Ausbau des Wohnhauses, Anpassen des Wohnhauses mit anderer Bestimmung als Wohnziele

bestimmen.

Die kreditierte Wohnung kann nicht größer als 75 Quadratmeter und das Haus nicht größer als 140 Quadratmeter sein. Der Zuschuss gilt für eine Nutzfläche, die nicht größer als 50 Quadratmeter für ein Wohnhaus und 70 Quadratmeter für ein Einfamilienhaus ist. „Die Meterüberschüsse“ unterliegen nicht den Zuschüssen.

Der Wohnungspreis ist auch begrenzt - Finanzkosten für 1 Quadrat Meter der Immobilien oder des Hauses können nicht größer als die Umrechnungskosten für 1 Quadratmeter der Nutzfläche der Wohnhäuser sein. Diese Umrechnungskosten gelten für die Gemeinde, in

der sich das Wohnhaus oder Einfamilienhaus befindet. Ein Beispiel für solche Umrechnungskosten in ausgewählten Städten/Woiwodschaften: Warszawa - 4370.50 PLN, Woiwodschaft Masowien– ohne Warszawa 2677.50 PLN, Kleinpolen ohne Krakow 2513.50 PLN, Großpolen ohne Poznan 2078,50 PLN, Woiwodschaft Lublin 2011.50 PLN.

Die Hypothekarkredite erfreuen sich großem Interesse. Man kann aber deutlich erkennen, dass die Banken die Kriterien für eine Kreditgewährung verschärft haben. Sie prüfen ihre potentiellen Kunden tiefgründlicher als früher. Die finanzielle Situation des Kreditnehmers wird besonders genau überprüft, vor allem die Kreditwürdigkeit und die Versicherung des gewährten Kredites.

Die Kriterien der Kreditprüfung wurden auch sehr stark verschärft. Der Kreditnehmer, der über ein geringes Einkommen verfügt, konnte noch 2006 einen Kredit bekommen. Heute kann er auf beträchtliche Schwierigkeiten stoßen. Sehr ausführlich prüft man auch die Kreditgeschichte des Antragstellers. Man muss hier erwähnen, dass so eine Institution wie ein Büro für Kreditinformation funktioniert. Dieses Büro registriert alle Verspätungen bei Rückzahlungen, Herausgabeansprüche oder die Vollstreckung der finanziellen Verpflichtungen (auch im Rahmen der Kreditkarte). Es kann dadurch eine Situation entstehen, bei der die Verspätung bei der Rückzahlung einer Rate im Rahmen eines Kredits, den man schon lange vergessen hat, eine Kreditgewährung in der Zukunft unmöglich macht. Sehr genau werden auch die Immobilien, die als Versicherung für den Kredit gelten, geprüft. Die größte Bedeutung hat der aktuelle oder zukünftige Wert und der Rechtsstand der Immobilien⁶¹.

5.2 „Schlechte Kredite“-Verhütung

Für „schlechte Kredite“ hält man vor allem solche Kredite, bei denen die Verspätung in Kapital- oder Zinsenrückgaben einen Monat überziehen.

Die unregelmäßigen Beträge teilen wir in drei Gruppen:

1. die Beträge unter dem Standard – die Verspätung in der Rückzahlung beträgt von 1 bis 3 Monaten und die finanzielle und ökonomische Situation des Kreditnehmers verschlechtert auf ein Art und Weise, dass die

⁶¹ Quelle: www.bankier.pl

- Kreditsrückzahlung gefährdet wird; die Bank muss dann eine Reserve in Höhe von 20% den vollen Betrag bilden;
2. Zweifelhafte Beträge - die Verspätung in der Rückzahlung beträgt von 3 bis 6 Monaten oder in einer Situation, bei der die Verluste des Kreditgebers sein Grundkapital stören; die Bankreserve muss dann 50% des vollen Betrag betragen;
 3. Verlorene Beträge – die Verspätung in der Rückzahlung beträgt über 6 Monaten oder diese Beträge (aus verschiedenen Gründen) kann man als verlorene Beträge betrachten; die Reserve muss dann 100% des vollen Betrag bilden.

Nicht alle Personen, die sich für den Hypothekarkredit entscheiden, sind sich der Situation bewusst, dass sie für diesen Kredit mit ihrem ganzen Eigentum bürgen und nicht nur mit der Immobilie, mit der der Kredit gesichert ist.

Die polnischen Banken haben keine Angst vor dem Rückgang des Immobilienwerts, weil sie das Recht auf vollen Regress haben, z.B. sie haben das Recht zur Besetzung des ganzen Eigentums des Kreditnehmers (in einer Situation, bei der dieser von der Kreditrückgabe abgesehen hat).

Nach Angaben der Experten tritt dies in Polen in der gesamten EU am seltensten in Kraft EU. 2006 fanden in Polen nur 1,5 Tausend Immobilienauktionen statt ⁶²

Die Polen schätzen ihre Wohnung oder ihr Haus sehr hoch und deshalb platzieren sie sehr oft die Kreditzurückgabe (für den Immobilieneinkauf) an erster Stelle im Haushaltsbudget. Immer öfter sind die Polen allerdings mit den anderen Raten im Rückstand.

Die Probleme für Banken können erst dann erscheinen, wenn der Kreditnehmer, aus verschiedenen Gründen, den Kredit nicht zurückzahlen wird. Bei Krediten, die früher genommen wurden, ist zurzeit der Immobilienwert viel größer als zu dem Zeitpunkt, als das Darlehen gewährt wurde. Die Schwierigkeiten für die Banken können aber in der Situation erscheinen, wenn der gegenwärtige Immobilienwert unter der Preisgrenze (im Vergleich zum Zeitpunkt, zu dem der Kredit genommen wurde) sinkt. Dieses Risiko

⁶² Die Informationen stammen von dem Artikel unter dem Titel: "Für den nicht zurückgezalten Kredit nimmt die Bank das Gehalt weg"; publiziert am 24.09.2008 in der Gazeta Prawna.

betrifft vor allem die Kredite, die 2007 gewährt wurden.

„Schlechte“ Wohnungskredite bilden ca. 2% aller gewährten Wohnungskredite. Man muss aber in Betracht nehmen, dass wenn die Anzahl der Kredite steigt, auch die Anzahl der „schlechten“ Kredite mit hoher Wahrscheinlichkeit zunimmt.

Die Banken versuchen schlechte Kredite natürlich so gut wie möglich zu vermeiden. Aus diesem Grund benutzen sie die Dienstleistungen des Büros für Kreditinformation. Das ist eine Institution, die auf der Grundlage des Artikels 105 , 4 Gesetzes vom 29. August 1997 – Bankrecht, gebildet wurde und auch funktioniert. Sie entsteht um das Kreditrisiko zu verringern und um die Sicherheit und den Schutz des Geldumsatzes zu vergrößern. Das Büro leitet und erweitert das effektive System des Kreditinformationsaustauschs durch Bildung, Speicherung, Verarbeitung und Distribution der Komplexinformationen über die Kreditgeschichte der Bankkunden in Form von Kreditberichten.

Das Büro für Kreditinformation verarbeitet in einer von sich selbst verwalteten Informationssammlung, vor allem Personaldaten der Kunden, Kreditdaten – Entstehungsdatum, Kreditart, Kreditperiode, Kreditwährung, Rückzahlungspünktlichkeit, Informationen zum Thema: Verschuldung, Herausgabeansprüche, Betragsvollstreckung oder Kontoauflösung (und ihren Gründen).

Die Informationen, die sich in diesem Büro befinden, gelten für alle Kreditkonten, die durch Banken geführt sind oder wurden. Es geht sowohl um diese Konten, die richtig geführt wurden als auch um diese, die nicht Termingerecht zurückgezahlt werden oder wurden.

Jede Bank ist verpflichtet, gemäß den Vorschriften, die Beurteilung in Betracht auf Kreditwürdigkeit ihres Kunden durchzuführen und gleichzeitig das Risiko, das mit dieser Kreditgewährung verbunden ist, zu schätzen. Dies hilft bei der Versicherung der Geldmittel, die der Bank anvertraut wurden.

Früher musste der Kunde individuell von mehreren Institutionen die schriftlichen Bescheinigungen über seine Verpflichtungen vorlegen - zurzeit befreien die Banken den Kunden von dieser Pflicht. Dies hilft die Zeit des Kunden zu sparen, befreit von zusätzlichen Kosten und beschleunigt die ganze Prozedur, die mit der Kreditgewährung verbunden ist.

Die Informationen, die im Büro gesammelt sind, werden die ganze Laufzeit des Kreditvertrages mit der Bank (und auch nach dem Erlöschen) aufbewahren:

durch die Zeitperiode, die in der Kundenvollmacht hingewiesen wurde (im Fall der Kunden, die regelmäßig die Verschuldung - gegenüber der Bank oder SKOK, zurückzahlen),

durch die Zeitperiode, die nicht länger als 5 Jahre ist, ohne Erlaubnis von der Kundeseite (im Fall, wenn der Kunde sich über 60 Tagen mit der Verschuldungszurückzahlen verspätet hat und gleichzeitig 30 Tage vergangen sind, seitdem die Bank die Warnung über die Absicht auf seine Datenverarbeitung ohne seine Erlaubnis, bekannt gegeben hat),

im Fall dass die Banken die Anfrage angemeldet haben (durch die Zeitperiode von 1 Jahr ab Moment, wenn diese Anfrage angemeldet wurde).

Das Büro für Kreditinformation hat keinen Einfluss auf Kreditentscheidungen der Banken. Es übergibt an die Banken nur den Kreditbericht (neutral, ohne Beschreibungen und Beurteilung)⁶³

Während der langen (bis 50 Jahren) Kreditrückzahlperiode können verschiedene, unvorhergesehene Situationen auftreten. Sie verhindern oder erschweren bedeutend die regelmäßige Kreditrückgabe. Zu solchen unvorhergesehenen Situationen gehören vor allem: Arbeitsverlust des Kreditnehmers oder seines Ehepartners, schwere Krankheit, die die Arbeit zeitlich oder für immer unmöglich machen kann.

Wenn der Kreditnehmer den Kredit nicht zurückzahlt, leiten die Banken nicht sofort ein Vollstreckungsverfahren ein. Sie versuchen das Problem diplomatisch zu entscheiden. Am häufigsten ermöglicht die Bank die Aussetzung der monatlichen Verpflichtungen, die mit der Kreditbedingung verbunden sind, z.B. durch die Verlängerung der Rückzahlperiode (u.a. Millennium Bank), Karenzzeit in der Kreditrückzahlung (u.a. ING Bank Śląski, PKO BP, DomBank oder Millennium Bank bieten dem Kunden die Karenz an, die darin besteht, dass der Kunde über ein paar Monate nur die Zinsen zurückzahlt) oder – im Fall von

⁶³ Informationen über Büro für Kreditinformation stammen von dem Artikel auf der Internetseite www.money.pl, unter dem Titel „Die Zurückgabe des Kredit und die Information des Büro für Kreditinformation“ Lucyna Macionczyk.

vorübergehenden Schwierigkeiten- die Vertagung einer oder mehrerer Raten (u.a. PKO BP, GE Money Bank, Millenium Bank). Im Fall der Kunden, die trotz dieser Hilfsformen, nicht im Stande sind, den Kredit zurückzahlen, wendet man die Vereinbarung mit der Bank im Bereich des freiwilligen Immobilienverkauf auf dem freien Markt an. Der Abschluss von dieser Vereinbarung liegt vor allem im Schuldnerinteresse, denn falls in die Sache ein Gerichtsvollzieher einbezogen wird, der Schuldner mit den zusätzlichen Kosten belasten wird⁶⁴.

5.3 Prognose für den Kreditmarkt.

Die Preise der Wohnungskredite steigen in Polen systematisch. Diese Situation wurde durch den Anstieg der Zinssätze verursacht. Um die Jahreswende 2006 und 2007 begannen die Kredite in CHF teurer zu werden und Mitte des Jahres 2007 auch Kredite, die in Zloty gewährt wurden. Aus dem Grund, dass die Kredite in CHF früher zu steigen begannen, von 3 auf 2 Prozentpunkte verringerte sich die Differenz in der Kreditverzinsung in CHF und Zloty. Für die meisten Kunden ist ein solcher Gewinn nicht ausreichend damit sie den Kredit in CHF nehmen wollen. Und deshalb werden Kredite in Zloty immer populärer. Das bedeutet aber nicht, dass der CHF seine Attraktivität ganz verloren hat. Ständig wählt eine große Zahl der Kreditnehmer diese Währung. Mit Rücksicht darauf, dass der CHF sich seit 2001 nicht mehr auf so einem niedrigen Niveau befand, haben alle Personen, die den Kredit in dieser Zeitperiode genommen haben, sehr viel gewonnen. Einerseits zahlen sie die kleineren Raten und andererseits verringerte sich die ganze Verschuldung. Das ist ein wohltuender Effekt des Kursrisikos.

Es scheint, dass 2008 die Zinssätze nicht weiter wachsen werden und gleichzeitig sollen sich die Kreditpreise nicht weiter verteuern. Genauso wie früher, gilt zuerst diese Situation für die Kredite in CHF und erst dann in Zloty. Dies verursacht, dass die Differenz in der Verzinsung 3 Prozentpunkte erreichen soll.

Daher lohnt es sich die Frage zu stellen, ob man die Kredite in CHF nehmen sollte, in einer Situation, in der der Kurs so niedrig ist? Die meisten Personen haben Angst vor Krediten in CHF, wenn der Kurs zwischen 2,15-2,20 PLN oszilliert. Sie fürchten, dass in dieser Situation, der Kurs nur steigen kann und dies den Gewinn von einer niedrigeren

⁶⁴ Anhand des Artikel in Gazeta Prawna, geschrieben von Aleksandra Lityńska- Juristin in der Kanzlei Baker & McKenzie

Verzinsung nivellieren kann. Analytiker sind der Meinung, dass sich der Zloty ständig gegenüber dem CHF und Euro verstärken wird. Dieser Sachverhalt soll bis zur Euro-Einführung in Polen dauern. Der CHF-Kurs kann weiter sinken, bis zum niedrigsten Stand in der Geschichte.

Infolgedessen: den Kredit in CHF sollten die Personen, die keine Angst vor vorläufigem Anstieg der monatlichen Kreditrate haben, nehmen. Es kann nämlich vorkommen, dass die monatliche Rate in Zloty wächst und der Haushalt sollte auf eine solche Situation vorbereitet sein. Aber in zum größten Teil der Rückzahlungszeit sollte der Kredit in CHF eine Einsparung bringen und nicht Verluste. Und sogar wenn der Wirtschaftskrach folgt, wird der Zloty bedeutend schwächer und die Leute könnten sich die teureren Raten gegenüber dem CHF (nach der Abwertung) nicht leisten. Auch die Kunden, die die Kredite in Zloty nahmen, werden die Probleme mit der Rückzahlung haben⁶⁵.

In den Jahren 2004-2007 konkurrierten die Banken miteinander um den Kreditnehmer in jeder Hinsicht. Sie nutzten eigentlich alle Möglichkeiten.

Es kommt also die Zeit um die Prozeduren zu ändern, u.a. die Formalitätsbeschleunigung, die mit Antragsprüfung verbunden sind (ING bietet die einleitende Kreditsentscheidung in 40 Minuten an). Die höchsten Noten bekommen in diesem Aspekt GE Money Bank, BGŻ, Nykredit und die schwächsten Polbank EFG, Lukas, Fortis. Zusätzlich verlängert man die Kreditierungsperiode für Personen im fortgeschrittenen Alter, die sich um Darlehen bemühen (BPH steigt die Altersgrenze von 70 bis auf 75 Jahre). Weitere Veränderungen betreffen die Kreditfähigkeit, so dass der Kunde das Geld über den geltenden Standard leihen könnte; es erschienen auch größere Möglichkeiten für Personen, die im Ausland das Geld verdienen; man kann auch den Kredit in der Währung rückzahlen, in der er genommen wurde. Es wurde auch die Bezahlung für Kreditversicherung für den Fall, dass der Kreditnehmer über keine Eigenmittel verfügt, aufgehoben.

Das Jahr 2008 wird auf dem Markt der Hypothekarkredite als Zeit der überlegten Entscheidungen und des eindeutig langsameren Transaktionstempos betrachtet. Obwohl in Polen eine Nachfrage nach Wohnungen in Höhe von über 2 Millionen auftritt, sank ein wenig das Verkaufstempo von Wohnungen. Dies kündigt auch das sinkende Anstiegstempo der gewährten Kredite an (ungefähr bis ca. 20%). Das verheißt, dass die potentiellen

⁶⁵ Quelle: www.finance.egospodarka.pl

Kreditnehmer mehr Zeit für eine überlegte Wahl des besten Kreditgebers (der Bank, mit der sie finanziell 20-30 Jahre lang verbunden werden) haben werden.

Zusätzlich, bis 15. Mai 2009, soll der Entschluss des Vorstandes der Nationalen Polnischen Bank über eine Entstehung einer Gruppe getroffen werden, die die Kosten und die Profite, die mit der Einführung der Euro-Währung von Polen, verbunden sind, analysiert. Nach der Meinung der polnischen Regierung wird Polen frühestens 2009 alle Kriterien, die unerlässlich sind um den Euro einzuführen, erfüllen⁶⁶.

Im dem Moment, in dem Polen an Währungsunion herantritt, wird der Zloty durch den Euro ersetzt. Alle Wohnungskredite, die in Zloty gewährt wurden, werden automatisch in die gemeinsame Währung umgewandelt. Theoretisch sollte der Kurs für die Personen, die den Kredit zurückzahlen, keine Bedeutung haben. Die Relation zwischen Rate und Gehalt ändert sich nicht. Für Personen, die die Kredite in CHF genommen haben, findet die Rückzahlung gemäß dem Zeitplan in der Fremdwährung nach der Umwandlung CHF-Wert zu Euro.

Die Verzinsung von diesen Krediten wird durch den Libor-Satz für CHF und Marge, die im Vertrag mit der Bank vorgesehen wurde, gebildet. Mit dem größten Risiko sind die Kredite mit unbestimmter Marge für die ganze Rückzahlperiode belastet. Diese Situation gilt auch für die Verzinsung, die in Anlehnung an den Zinssatz vom interbanklichen Markt und die vergrößerte Marge – die aber durch eigene Grundsätze bestimmt ist. Es kann vorkommen, dass die Umwandlungen in diesen Banken nicht so günstig werden.

Also bevor der Kreditnehmer die Entscheidung über einen Wohnungskredit trifft, sollte er daran denken, dass Zloty nicht immer Zloty bedeutet. Nur einige Personen werden mit der Zurückzahlung des Kredits fertig- also vor dem Eintritt Polens in die Währungsunion.

Gemäß der Prognose des Untersuchungsinstituts des Wirtschaftsmarktes (IBnGR) wird in den Jahren 2009-2010 die Hemmung bei der Kreditaufnahme sehr deutlich bemerkbar. Wenn sich diese Vorhersagen bewahrheiten, vergrößert sich in den Jahren 2009-2010 das Portfolio von solchen Darlehen nicht so bedeutsam. Das Institut schätzt, dass erst 2011 die Banken wieder lieber die Kredite für Wohnungskauf gewährt werden. Der Portfoliowert der Hypothekarkredite beträgt 200-240 Milliarden PLN, und 2012 zwischen 290-350

⁶⁶ Anhand des Artikels unter dem Titel „Polen in Euro-Zone“ vom 12.06.2007, publiziert auf der Internetseite www.kredyty.murator.com.pl

Milliarden PLN, also um ca. 20% Bruttoinlandsproduktes.⁶⁷

„Die Kunden müssen auch berücksichtigen, dass die Banken die Kredite nicht gewähren möchten. Z.B. wenn der Kunde über keine Eigeneinlage oder nicht über ein entsprechend hohes Einkommen verfügen wird. Nur drei Banken gewähren momentan den Kredit in CHF ohne Eigeneinlage: Polbank EFG, Deutsche Bank PBC und DnB Nord“⁶⁸.

In den letzten Jahren behandelten die Banken die Prüfung der Kreditfähigkeit von neuen Kunden sehr liberal. Den Wohnungskredit (auch in der Fremdwährung) können auch die Personen mit durchschnittlichem Einkommen bekommen. Als Folge der Finanzkrise, die man ganz stark in den USA spüren kann und die auch nach Polen kommen kann, verändert sich schon diese Situation. Es ist sehr schwer einen Kredit in CHF zu bekommen. Die Banken gewähren die Wohnungskredite vor allem den Personen, die sehr gut verdienen. Diese Tendenz hält sich wahrscheinlich noch ein paar Jahren.

⁶⁷ Quelle www.bankier.pl

⁶⁸ Dieser Abschnitt kommt aus dem Artikel Frau Eliza Więclaw, publiziert in Rzeczypospolita.

6 Abschluss und Schlussfolgerungen

Der Besitz einer eigenen Wohnung ist für die Mehrzahl der Polen mit einem Kredit verbunden, den man sehr lange zurückzahlen muss.

Im Jahr 2004 folgte ein bedeutender Anstieg der gewährten Wohnungskredite. Diese Situation war vor allem mit dem Sinken der Kreditverzinsung und Verlängerung der Rückzahlperiode dieser Kredite verbunden.

Eine große Rolle spielen hier auch der Eintritt Polens zur EU und die damit vorausgesagte Erhöhung der MwSt.

Die Rolle der Wohnungskredite wurde immer größer bei der Finanzierung der Immobilien durch Banken und seit 2007 entwickelte sich der Kreditmarkt sehr rasch.

Die Kraft der Faktoren, die den Markt der Wohnungskredite immer dynamischer machte, war größer als die Faktoren, die seine Entwicklung stoppten.

Auf dem Markt der Wohnungskredite gewannen auch die Hypothekarbanken an Bedeutung. Zu ihren Hauptvorteilen kann man die geringeren Betriebskosten zählen. Dies verursacht, dass diese Banken im Stande sind, die Kredite in Konkurrenzpreisen, im Verhältnis zu Verzinsung der Kredite in universellen Banken, anzubieten. Doch weiterhin spielen die universellen Banken die Hauptrolle auf dem Finanzierungsmarkt der Investitionen. Für diese Banken sprechen vor allem: das komplexe Distributionsnetz, Gewohnheitskraft der Kunden und das breite Angebots- und Paketespektrum.

Die Banken vereinfachten soweit die Prozeduren, dass jede Person einen Kredit bekommen könnte. Die Banken gewährten die Kredite sogar für eine Höhe von bis zu 70% des monatlichen Einkommens des Kreditgebers. Dazu kamen noch die günstigen Faktoren, wie: verlängerte Rückzahlungszeiten der Kredite (sogar in bis zu 50 Jahren), bedeutende Senkung der Bankmarge und Gewährleistung der Kredite im Beträgen, die bedeutend die Immobilienwerte überstiegen.

Das alles bewirkte, dass der Markt der Wohnungskredite in Polen sich sehr rasch und dynamisch entwickelte.

Am Anfang meiner Arbeit stellte ich die Frage und ich möchte in dieser Arbeit die Antwort auf diese Frage geben. Welche der Kreditangebote, besonders in Hinsicht auf die verwendete Währung die auf dem polnischen Kreditmarkt (vor dem Eintritt zur EU-Währungszone) zur Verfügung stehen, sich größter Beliebtheit erfreuen und warum? Wenn man alle Informationen und Zusammenstellungen, die sich in dieser Arbeit befanden, in Betracht nimmt, kann man eindeutig antworten, dass sich Kredite in CHF in den Jahren 2004-2007 weitgehend durchsetzten.

Die Differenzen bei der Zurückzahlung des Kredits, der für dieselbe Zeitperiode gewährt wurde, betragen zwischen Zloty und CHF sogar einige hundert Zloty zu Gunsten des CHF. Die zukünftigen Kreditnehmer hatten keine Angst vor Kursdifferenzen, die in einem Zeitraum von einigen Jahren erscheinen können. Erst die Einschränkungen, die ab 1. Juli 2006 ins Leben traten (S-Empfehlung), verursachten, dass sich die Popularität der Fremdwährung verringerte. Und deshalb begannen sich die Kreditnehmer für die polnische Währung zu interessieren.

Das Interesse der Kreditnehmer an Krediten in anderer Währungen, z.B. Euro oder USD ist gering. Für diese Währung interessieren sich vor allem Personen, die ihr Einkommen in dieser Währung bekommen und gleichzeitig keine zusätzlichen Kosten, die mit Währungswechsel verbunden sind, tragen möchten. Der Wohnungskredit in Euro oder USD bringt ein genauso großes Risiko mit sich wie in der anderer Fremdwährungen. Hier gilt derselbe Grundsatz, also der sogenannte Spread und das Kursrisiko. Ein Währungskredit ist zwar billiger und verführerischer in Betracht auf die Ratenhöhe als ein Kredit in PLN aber der Kredit in einer anderen Währung wird erst nach Eintritt Polens in die Eurozone sicherer.

7 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1.	Die Krediteverzinsung, die in PLN gewährt sind, für das Jahr 2005, LTV 80%	42
Abbildung 2.	Die Krediteverzinsung, die in PLN gewährt sind, für das Jahr 2005, LTV 100% ..	45
Abbildung 3.	Die Krediteverzinsung, die in CHF gewährt sind, für das Jahr 2005, LTV 80%	48
Abbildung 4.	Die Krediteverzinsung, die in CHF gewährt sind, für das Jahr 2005, LTV 100% ..	50
Abbildung 5.	Die Krediteverzinsung, die in PLN gewährt sind, für das 2006.	53
Abbildung 6.	Die Krediteverzinsung, die in CHF gewährt sind, für das Jahr 2006.	56
Abbildung 7.	Die Kreditverzinsung, die in PLN gewährt sind, für das 2007.	59
Abbildung 8.	Die Kreditverzinsung, die in CHF gewährt sind, für das 2007.	62
Abbildung 9.	Die Kreditverzinsung in PLN, die im Jahren 2005-2007 gewährt wurden.	64
Abbildung 10.	Die Kreditverzinsung in CHF, die in Jahren 2005-2007 gewährt wurden.	65
Abbildung 11.	Anstieg der Hypothekarkredite 2005-2006.	82

8 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1.	Eigentumsstruktur der Banken in Polen.	13
Tabelle 2.	Abhängigkeit der Margehöhe von der Währung.	24
Tabelle 3.	Ratenzahlung bei Krediten in PLN	25
Tabelle 4.	Beispiel der vereinfachten Scoringkarte:	33
Tabelle 5.	Die Verzinsung der Wohnungskredite 2005, in PLN pro 20 Jahre.	42
Tabelle 6.	Die Verzinsung der Wohnungskrediten in 2005, in PLN pro 20 Jahre.	47
Tabelle 7.	Die Verzinsung der Wohnungskredite in 2006, in PLN pro 20 Jahre.	52
Tabelle 8.	Die Verzinsung der Wohnungskrediten in 2006, in PLN pro 20 Jahre.	55
Tabelle 9.	Die Verzinsung der Wohnungskrediten in 2007, in PLN pro 20 Jahre.	58
Tabelle 10.	Die Verzinsung der Wohnungskredite 2007, in CHF pro 20 Jahre.	61
Tabelle 11.	Währung in der die Banken die Wohnungskredite gewähren (für Jahr 2005)	67
Tabelle 12.	Währung in der die Banken die Wohnungskredite gewähren (für Jahr 2006)	68
Tabelle 13.	Währung in der die Banken die Wohnungskredite gewähren (für Jahr 2007)	69
Tabelle 14.	Tilgungszeit der Wohnungskrediten in 2005.	71
Tabelle 15.	Tilgungszeit der Wohnungskrediten in 2006.	71
Tabelle 16.	Tilgungszeit der Wohnungskrediten in 2007.	72

9 Bibliografie

Literatur und Artikel:

1. Władysław L. Jaworski i inni „Banki rynek operacje polityka” Wyd. Poltex, Warszawa 1994
2. J. Grzywacz „Podstawy bankowości” Wyd. Difin, Warszawa 2006
3. W. Cwynar i inni „Podręcznik do bankowości” Wyd. Oficyna, Kraków 2007
4. Z. Dobosiewicz „Kredyty i gwarancje bankowe” PWE Warszawa 2007,
5. M. Samcik „Nadchodzi koniec niskich marż na kredyty mieszkaniowe?” Gazeta Wyborcza, 2007.08.16
6. Artikel: „Co to jest credit scoring” NBPortal.pl 27.02.2007
7. Angaben nach PAP (Polnische Presseagentur) publiziert in Gazeta Podatnika vom 16.01.2007
8. Artikel unter dem Titel: ”Für den nicht zurück gezaltten Kredit nimmt die Bank das Gehalt weg”; publiziert am 24.09.2008 in der Gazeta Prawna
9. Anhand des Artikel in Gazeta Prawna, geschrieben von Aleksandra Lityńska- Juristin in der Kanzlei Baker & McKenzie
10. Jacek Łaszek “Development of housing finance system in Poland – lessons learned”, Budapest 2006

Rechtsverweise:

1. Bankrecht Gesetz vom 29. August 1997,
2. Gesetzblatt Nr. 140, Pos. 939, Gesetz über NBP vom 29. August 1997, Gesetzblatt Nr. 140, Pos. 938
3. Gesetz über Gerichtskosten in Zivilsachen vom 2.März 2006 (Gesetzblatt Nr. 167 vom 2005)
4. Gesetz vom 8. September 2006 über die finanzielle Unterstützung der Familien beim Wohnungseinkauf Gesetzbuch Nr. 183 vom 2006
5. Artikel 42 Absatz 1 und Artikel 44 Absatz 1 Punkt 1 des Gesetzes vom 28.07.2005 über Gerichtskosten in Zivilsachen (Gesetzblatt vom 1.09.2005 Nr. 167, Position 1398).

Andere Quellen:

1. Quelle: www.business.gov.pl/System.bankowy.i.uslugi.finansowe.66.html
2. Quelle: www.millenet.pl
3. Quelle: Internet: www.kredyt mieszkaniowy.org/porady-waluta.php
4. Quelle: Artikel 37 www.openfinance.pl
5. Open Finance – das ist die Firma, die sich mit Kreditberatung beschäftigt; www.open.pl.
6. die Publikation Open Finance, „Ranking kredytów mieszkaniowych”, 20. Dezember 2005
7. Finanzservice Expander und Open Finance – November 2006
8. die Informationen der Finanzservice Expander und Open Finance – November 2007
9. Die eigene Bearbeitung anhand der Angaben, die sich auf den Internetseiten der Banken befinden
10. Die Information wurde durch Bund der Polnischen Banken gegeben – vom 30. Mai 2005
11. Die Angaben stammen von www.e-banki.com nach Angaben, die durch Santander Consumer Bank SA veröffentlicht wurden
12. Die Informationen stammen von Internetseite der Bank PKO SA <http://media.pekao.com.pl/PressOffice>
13. Die Angaben stammen von „Kredit Bank in Plus (03.11.2005)”
14. Die Informationen wurden von der Millenniumgruppe am 04. Juni 2006 gegeben
15. Die Informationen von Angaben aus Internetseite www.money.pl 2006-02-08
16. Die Angaben stammen von Presseberichten GE Money Bank www.gemoney.pl
17. Informationen stammen von Internetseite www.money.pl/banki/wiadomosci nach den Angaben, die durch PKO BP zugänglich gemacht wurden
18. GUS-Angaben
19. Die Information von Internetseite www.money.pl/banki/wiadomosci nach Angaben, die durch Bank PKO BP veröffentlicht wurden
20. Informationen stammen von Internetseite www.dombank.pl 28.11.2006
21. Die Angaben stammen vom Pressearchiv der Kredit Bank, publiziert auf der Internetseite www.kredytbank.pl, 16.02.2007r
22. Informationen stammen von Pressearchiv Santander Consumer Bank 2007.02.19

23. Angaben stammen von Informationen, die durch BGŻ am 2007.01.07 publiziert wurden
24. Quelle: www.bankier.pl
25. Informationen über das Büro für Kreditinformation stammen aus dem Artikel auf der Internetseite www.money.pl, unter dem Titel „Die Zurückgabe des Kredit und die Information des Büro für Kreditinformation“ Lucyna Macionczyk

10 Anhang

Abstract

Diese Arbeit befasst sich mit der Wohnungsfinanzierung in Polen in den Jahren 2005-2007. Beginnend mit einer genauen Betrachtung der geschichtlichen Entwicklung des polnischen Kapitalmarkts, werden die in diesem Zeitraum wichtigsten Banken in Bezug auf Wohnungskreditangebote analysiert. Durch die Betrachtung der Vorgeschichte des Marktes ist auch eine klare Entwicklung ableitbar hin zu einem Markt der sich immer weiter der westeuropäischen Bankenwelt nähert. Nach einer ausführlichen Erläuterung aller gängigen Finanzierungsmethoden, sowie deren Kosten bzw. Nebenkosten werden die Portfolios der einzelnen Banken intensiv verglichen um ein klares Bild der tatsächlich anfallenden Kosten geben zu können. Hierbei zeigen sich je nach Finanzierungsmethode, die Stärken und Schwächen der vergleichbaren Portfolios der Banken bei gleichen Kreditvarianten. Um die in dieser Arbeit gestellte Frage nach der günstigsten Währung für Wohnungskredite zu klären, werden alle Kreditangebote auch hinsichtlich Währung klar beleuchtet um eine Gesamtaussage ableiten zu können.

Lebenslauf

Persönliche Daten

Name: Marta Kegelreiter
Geburtsdatum: 14.09.1981
Familienstand: verheiratet

Ausbildung

3/2004 Beginn Magisterstudium von Betriebswirtschaft
Universität Wien, Österreich
10/2003 – 3/2004 Vorstudienlehrgang – Universitätslehrgang,
Ergänzungsprüfung aus Deutsch, Wien
10/2002 – 11/2002 I. Akademische Europäische Seminar
in der Höheren Verwaltungsschule in Prenzlau,
Deutschland
16 Juni 2003 Abschlussprüfung, Titel des Lizentiaten
10/2000 – 7/2003 Technische Hochschule Koszalin, Fakultät für
Ökonomik und Verwaltung, Richtung: Verwaltung
und Marketing, Spezialrichtung: Firmenverwaltung,
Polen
9/1996 – 6/2000 III Allgemeinbildende Lyzeum, Slupsk, Polen
Abschluss Abitur (mit Auszeichnung)

Berufserfahrung

08/2006 - jetzt **Transportmanagerin**
Firma: LKW Walter, Wr. Neudorf
2004-07/2006 **Organisationshilfe** – Familienfirma
02/2003 Praktikum im Büro Verzahnung & Chancengleichheit,
Haus der Wirtschaft, Prenzlau, Deutschland
Sommer 2001-2003 Promotionstätigkeiten für KDC „Pomorzanka“, Slupsk,
Polen