

Handelsblatt

IMMOBILIENFINANZIERUNG

„Was nutzen schöne Gesetze, die faktisch unwirksam sind?“

von: Jens Hagen
Datum: 16.12.2015 06:59 Uhr

Ein neues Gesetz dürfte für signifikante Änderungen bei Krediten sorgen. Ein Kreditprofi warnt: Die Zinsen bleiben intransparent und Ordnungsämter müssen die Effektivzinsberechnung lernen.

Seit Jahrzehnten beobachtet Professor Heinrich Bockolt den Markt für Baufinanzierung. Der Professor der Fachhochschule Koblenz und Leiter des Instituts für Finanzwirtschaft gibt sich besorgt. Die Pläne für ein neues Gesetz („Wohnimmobilienkreditrichtlinie“) tragen absurde Züge, erklärt der Finanzprofi im Interview. Berater wie Kunden seien betroffen.



Ein Gesetzesentwurf sorgt für Verwirrung.

(Foto: Getty Images)

Herr Bockholt, seit Jahrzehnten beobachten Sie den Markt für Baugeld. Wie würden Sie die Pläne zur neuen Wohnimmobilienkreditrichtlinie beurteilen?

Sie ist zu wenig praxisorientiert ausgerichtet, das hat mehr mit der deutschen als mit der europäischen Gesetzgebung zu tun. Der Verbraucher und sein Berater in der Immobilienfinanzierung dürfen nicht mit zu viel Papier überhäuft werden, was die erforderliche

Transparenz sehr behindert.

Was halten Sie von den Vorgaben zur Berechnung der Effektivzinsen, die Kredite vergleichbar machen sollen?

Da gibt es in der Tat Probleme. Bei Immobiliendarlehen, die mit einem Disagio und einem gebundenen Sollzins über einen Teil der Gesamtlaufzeit ausgestattet sind, kann der effektive Jahreszins weiter gesetzlich abgesichert manipuliert werden. Das gilt etwa für Annuitätendarlehen, die verlängert werden.



Professor Heinrich Bockolt

Der Kreditexperte kritisiert einen neuen Gesetzesentwurf.

Als Disagio bezeichnet der Banker einen Abschlag von der Kreditsumme bei der Zinsberechnung. Wie wirkt das auf die Vergleichbarkeit von Darlehen?

Nehmen Sie ein Darlehen, das insgesamt 25 Jahre läuft. Die erste Zinsbindung läuft nach zehn Jahren aus. Hier ist der Sollzins in dieser Zeit gebunden und wegen des Disagio besonders günstig. Dann folgt aber ein Anschlussdarlehen für weitere 15 Jahre. Für die Effektivzinsrechnung schreibt der Gesetzgeber hier vor, dass der niedrige Sollzins aus der ersten Zinsbindung für die gesamte Laufzeit herangezogen wird, obwohl beim Anschlussdarlehen kein Disagio vorgesehen ist. Die Vergleichbarkeit von Darlehen ist dann über den Effektivzins nicht mehr gegeben. Und es gibt weitere Probleme: Bei Bauspardarlehen werden die Servicegebühren nicht mir in den Effektivzins eingerechnet, obwohl sie als Kosten anfallen.

Gibt es keinen Widerspruch zu höchstrichterlichen Rechtsprechung? Der BGH verbietet einmalige Bearbeitungsgebühren bei Baugeld.

Das stimmt, aber der Jurist sieht einen Unterschied zwischen Bearbeitungsgebühren und Disagio, der Banker nicht. Dieser kalkuliert nur auf den effektiven Zahlungsstrom ohne Disagio, der von der Formel auch verlangt wird. Es bleibt wie es ist, wir haben einen juristischen und einen ökonomischen Effektivzins. Der ökonomische Effektivzins bezieht alle Kosten eines Kredites ein, der

juristische die meisten - aber eben nicht alle Kosten.

DIE HÄUFIGSTEN FEHLER IN KREDITVERTRÄGEN

Raus aus dem teuren Kredit

Viele Widerrufsbelehrungen in Baufinanzierungsverträgen sind nicht rechtens. Kreditnehmer können sie anfechten und gratis in einen günstigeren Kredit umschulden. Die Kanzlei Baum Reiter & Kollegen nennt die häufigsten Fehler in den Verträgen.

Fehler 1

Der Fristbeginn ist nicht eindeutig.

Fehler 2

Widerrufsfolgen sind unvollständig oder fehlen komplett.

Fehler 3

Es sind keine Fernabsatzbelehrungen vorhanden.

Fehler 4

Es liegt ein Verstoß gegen das Deutlichkeitsgebot vor.

Fehler 5

Die Pflichtangaben nach § 492 Abs. 2 BGB i.V.m. Art. 247 §§ 6 bis 13 EGBGB fehlen.

Bei Koppelprodukten, etwa wenn das Baudarlehen mit einer Lebenspolice oder Investmentfonds getilgt werden soll, soll weiterhin kein Gesamtzins ausgewiesen werden, der die effektiven Kosten vergleichbar macht.

Bei einem Bankvorausdarlehen, heute Zinszahlungsdarlehen genannt, mit Tilgungsaussetzung über einen Bausparvertrag wird ab dem 21.3.2016 die Angabe eines Gesamteffektivzinses verlangt, bei den von Ihnen erwähnten Produkten nicht. Das ist absolut nicht nachzuvollziehen, was sich der Gesetzgeber dabei denkt. Mit Verbraucherschutz hat das nichts zu tun.

Bei welcher Institution können sich Kunden beschweren, wenn Banker den Effektivzins falsch berechnen?

Wenn eine Bank in Frankfurt am Main bei einem Darlehen einen falschen Effektivzins angibt ist das Ordnungsamt der Stadt Frankfurt als Beschwerdestelle zuständig. Die Behörde hat mir bereits schriftlich bestätigt, von diesem Thema keine Ahnung zu haben. Wir haben in Deutschland also etwa 2.000 inkompetente Beschwerdestellen in den Kommunen oder Gewerbeämtern. Was nutzen dem Verbraucher schöne Gesetze, die faktisch unwirksam sind? Sollen sich wirklich Politessen um Zinsberechnungen kümmern?

Das neue Gesetz soll die Stellung von Honorarberatern bei Immobilienkrediten stärken. Hat der neue Berufsstand eigentlich eine Chance?

Der Honorarberater soll laut Gesetzentwurf besonders kontrolliert werden. Dabei reichen doch die normalen Unterlagen und Dokumentationen der Verträge und Protokolle. Ein Journal, in das Finanzämter Einblick nehmen können, erfüllt alle Voraussetzungen einer Kontrolle bei ordnungsgemäßer Buchführung. Was sollen da besondere Kontrollen, die den Berufsstand abwürgen?



IMMOBILIEN-DOSSIER

So wird Ihr Traum von den eigenen vier Wänden wahr

PREMIUM Lesen Sie in unserem Ratgeber, wie Sie den Wert einer Immobilie richtig einschätzen, welche Möglichkeiten es bei der Finanzierung gibt und welche Tücken beim Hausbau lauern – mit zahlreichen Grafiken und Tools. [mehr...](#)

Die Berater fürchten unklaren Vorgaben.

Ganz genau. Es ist etwa völlig ungeklärt, ob ein „Immobiliardarlehensvermittler“ auch gegen Honorar ohne Mehrwertsteuer beraten darf, zum Beispiel in der Analyse von Kapitalanlagen im Rahmen der Immobilienfinanzierung, während der „Honorar-Immobiliardarlehensberater“ Mehrwertsteuer-Pflichtig ist. Dem Honorarberater bei Immobilienfinanzierungen werden sehr viele Steine in den Weg gelegt.

Bislang gibt es keine Netto-Bausparverträge ohne Abschlussgebühr, die in der Regel an den Berater fließt. Müssen Honorarberater auf Bausparverträge verzichten?

Bausparverträge, besser Bauspardarlehen können demnächst nach dem neuen Bauspargesetz auch bis in den dritten Rang platziert werden. Dadurch werden sie wieder interessanter. Ich glaube, dass demnächst alle Banken und Bausparkassen Nettoproducte anbieten werden, die man empfehlen kann. Das sollte auch für die KfW gelten, dass man deren Provision an die weiterführenden Banken dem Kunden zuordnen kann.



TOP-ZINSEN FÜR IMMOBILIENKREDITE Baugeld-Vergleich

Die individuell günstigsten Anbieter von Baufinanzierungen im Vergleich. [mehr...](#)

Dürfen Honorarberater eigentlich Kredite von provisionsabhängigen Vermittlern wie etwa Interhyp oder Dr. Klein empfehlen?

Das dürfte kein Problem darstellen, ob man eine Plattform oder sonstige Vermittler oder Produktgeber empfiehlt. Das entscheidende Kriterien sind nun mal Beratung, Risikoeinschätzung und Preise.

Es gab einen Aufschrei unter Anwälten und Verbraucherschützern, dass der „Widerrufsjoker“ - abgeschafft werden soll. Halten Sie die Regelung für sinnvoll, nachdem entsprechende Fristen für den Kunden eingeführt werden sollen? Das gibt es bei

keinem anderen Finanzprodukt.

Hier musste ein Kompromiss gefunden werden, der immer kritisiert werden kann. Mit diesem Kompromiss kann man aber leben.

In einer Verordnung werden die Voraussetzungen zur Ausbildung und Sachkundeprüfung



NEUE WELT FÜR DEUTSCHE KREDITNEHMER
Schuldner bald im Vorteil?

Ein Gesetz soll zahlreiche Änderungen für private Schuldner bringen – doch Verbraucherschützer fordern Nachbesserungen. Betroffen sind etwa Dispo, Ratenkredit und Baugeld. Eine Übersicht über die Änderungen und Probleme. [mehr...](#)

von „Immobilienfinanzfachmann IHK“ festgelegt.
Wie beurteilen Sie die Qualität dieser Ausbildung?
Sie ist recht fundiert aufgebaut. Allerdings, so scheint mir, wird das Rechnen rund um die Immobilienfinanzierung voll ausgeblendet, es wirkt fast so als wenn das nicht zumutbar erscheint. Die Finanzierung einer Immobilie ist in der Regel die größte Investition im Leben eines Verbrauchers. Da darf dieser doch wohl zu Recht erwarten, dass der Berater die Finanzierung kundengerecht berechnen kann. Gerade das wird in der neuen Sachkundeprüfung IHK nicht gefordert. Das ist ein Skandal.

WO ANWÄLTE FÜNDIG WERDEN

Die Statistik

Die Widerrufspassagen in vielen Klauselwerken der Banken zu Baufinanzierungen waren nicht rechtskonform – so entschied der Bundesgerichtshof. Die Fallstatistik der Kanzlei BaumReiter & Kollegen zeigt, bei welchen Banken die Anwälte fündig wurden.

Quelle: BaumReiter & Kollegen. Stand: Dezember 2014. Basis: 3800 Verträge. Die Auswertung listet die Institute, bei denen mehr als 20 Verträge geprüft wurden.

Nordrheinische Ärzteversorgung

Anzahl der Verträge: 21

Betroffene Vertragsjahrgänge: 1998 - 2011

Davon fehlerhaft: 19

Anteil der fehlerhaften Verträge: 90 Prozent

Durchschnittszins: 4,43 Prozent

Jahresspanne der Zinsfestschreibung: 2008 - 2026

Spanne der frühest möglichen Kündigungstermine: 2009 - 2021

Ing-Diba

Anzahl der Verträge: 518

Betroffene Vertragsjahrgänge: 2002 - 2014

Davon fehlerhaft: 436

Anteil der fehlerhaften Verträge: 84 Prozent

Durchschnittszins: 4,78 Prozent

Jahresspanne der Zinsfestschreibung: 2013 - 2027

Spanne der frühest möglichen Kündigungstermine: 2007 - 2028

Sparda Bank West

Anzahl der Verträge: 87
Betroffene Vertragsjahrgänge: 1991 - 2014
Davon fehlerhaft: 73
Anteil der fehlerhaften Verträge: 83 Prozent
Durchschnittszins: 4,24 Prozent
Jahresspanne der Zinsfestschreibung: 2011 - 2021
Spanne der frühest möglichen Kündigungstermine: 2008 - 2022

DSL Bank

Anzahl der Verträge: 332
Betroffene Vertragsjahrgänge: 1995 - 2014
Davon fehlerhaft: 232
Anteil der fehlerhaften Verträge: 70 Prozent
Durchschnittszins: 4,94 Prozent
Jahresspanne der Zinsfestschreibung: 2008 - 2029
Spanne der frühest möglichen Kündigungstermine: 2008 - 2024

BHW Bausparkasse

Anzahl der Verträge: 60
Betroffene Vertragsjahrgänge: 2003 - 2012
Davon fehlerhaft: 38
Anteil der fehlerhaften Verträge: 63 Prozent
Durchschnittszins: 5,27 Prozent
Jahresspanne der Zinsfestschreibung: 2011 - 2024
Spanne der frühest möglichen Kündigungstermine: 2012 - 2023

PSD Bank

Anzahl der Verträge: 68
Betroffene Vertragsjahrgänge: 1993 - 2013
Davon fehlerhaft: 40
Anteil der fehlerhaften Verträge: 59 Prozent
Durchschnittszins: 4,63 Prozent
Jahresspanne der Zinsfestschreibung: 2003 - 2025
Spanne der frühest möglichen Kündigungstermine: 2010 - 2024

Alle Sparkassen (gesamt)

Anzahl der Verträge: 816
Betroffene Vertragsjahrgänge: 1997 - 2014
Davon fehlerhaft: 449
Anteil der fehlerhaften Verträge: 55 Prozent
Durchschnittszins: 4,92 Prozent
Jahresspanne der Zinsfestschreibung: 2000 - 2026
Spanne der frühest möglichen Kündigungstermine: 2007 - 2024

Stadtsparkasse Düsseldorf

Anzahl der Verträge: 116
Betroffene Vertragsjahrgänge: 1999 - 2013
Davon fehlerhaft: 59
Anteil der fehlerhaften Verträge: 51 Prozent
Durchschnittszins: 4,73 Prozent
Jahresspanne der Zinsfestschreibung: 2009 - 2024
Spanne der frühest möglichen Kündigungstermine: 2009 - 2024

Commerzbank

Anzahl der Verträge: 118
Betroffene Vertragsjahrgänge: 1994 - 2012
Davon fehlerhaft: 54
Anteil der fehlerhaften Verträge: 46 Prozent
Durchschnittszins: 5,06 Prozent
Jahresspanne der Zinsfestschreibung: 2011 - 2036
Spanne der frühest möglichen Kündigungstermine: 2001 - 2025

Deutsche Bank

Anzahl der Verträge: 258
Betroffene Vertragsjahrgänge: 1998 - 2013
Davon fehlerhaft: 68
Anteil der fehlerhaften Verträge: 26 Prozent
Durchschnittszins: 4,57 Prozent
Jahresspanne der Zinsfestschreibung: 2007 - 2032
Spanne der frühest möglichen Kündigungstermine: 2007 - 2024

Dresdner Bank

Anzahl der Verträge: 57
Betroffene Vertragsjahrgänge: 1997 - 2013
Davon fehlerhaft: 12
Anteil der fehlerhaften Verträge: 21 Prozent
Durchschnittszins: 5,42 Prozent
Jahresspanne der Zinsfestschreibung: 2007 - 2023
Spanne der frühest möglichen Kündigungstermine: 2009 - 2019

© 2014 Handelsblatt GmbH - ein Unternehmen der Verlagsgruppe Handelsblatt GmbH & Co. KG
Verzögerung der Kursdaten: Deutsche Börse 15 Min., Nasdaq und NYSE 20 Min. Keine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben.