

Baufinanzierung:  
**Ich bin 100 Banken**

0 800 - 200 15 15 84  
[www.interhyp.de](http://www.interhyp.de)

**interhyp**  
Baufinanzierung

Interview

„Schleierhaft“

Dem neuen Verbrauchercreditgesetz mangelt es an Transparenz

Unabhängige Finanzberater sehen das neue Verbrauchercreditgesetz sehr kritisch. Ihr Honorar müsse immer ausgewiesen werden, Banken fänden in der neuen Vorgabe Anknüpfungspunkte, ihre Provisionen zu verschleiern, sagt Heinrich Bockholt, Vorsitzender des Bundesverbandes Finanz-Planer, und Leiter des Instituts für Finanzwirtschaft in Koblenz im Interview.

**SZ:** Wie konnte das Verbrauchercreditgesetz so daneben geraten, dass das eigentliche Ziel, ein verbesserter Verbraucherschutz, nicht erreicht wurde?

**Bockholt:** Es wurden sowohl auf der Basis der EU als auch in Deutschland zwar alle Repräsentanten der Kreditwirtschaft, aber nicht unabhängige Sachverständige, die die praktischen Belange des Verbrauchers und des Produktgebers detailliert kennen, gehört.



**SZ:** Fehlt es an Sachverständigen im Justizministerium?

**Bockholt:** Ja, es darf bezweifelt werden, ob ein dortiger Ministerialbeamter oder ein Bundestagsabgeordneter einen Kredit oder eine Kapitalanlage gemäß dem Angebot einer Bank durchrechnen und beurteilen kann. Es gilt noch immer der zweifelhafte Satz: „Judex non calculat“, sinngemäß übersetzt, der Jurist rechnet nicht.

**SZ:** Allein mit der Bestimmung des exakten Effektivzinses ist der Kunde überfordert. Warum diese Verwirrung?

**Bockholt:** Das Gesetz ist auf diesem Gebiet schlampig formuliert. Nicht alle Kosten, die der Kunde bei Abschluss eines Darlehens zu zahlen hat, müssen in den Preis eingerechnet werden. Jeder Verbraucher versteht, dass alle Kosten in den Effektivzins einzubeziehen sind. Der Gesetzgeber auf EU- und deutscher Ebene will das seit 25 Jahren nicht wahrhaben. Ein Baufinanzierungskredit wird mit einer Gesamtlaufzeit von 25 Jahren abgeschlossen. Der gebundene Sollzins läuft zehn Jahre. Der Produktgeber darf den Sollzins nach seinem Gutdünken ab dem elften Jahr schätzen und dann einen Effektivzins „gestalten“. Was sich der Gesetzgeber dabei gedacht hat, ist mir schleierhaft.

**SZ:** Warum kann der „Nettodarlehensbetrag“ nicht identisch mit dem „Auszahlungsbetrag“ sein?

**Bockholt:** Was früher „brutto“ war, ist heute „netto“. Der Begriff Nettodarlehensbetrag ist sprachlicher Unsinn. Er führt Finanzberater und Verbraucher gesetzlich abgesichert in die Irre.

**SZ:** Was ist nötig, um wirkliche Transparenz für den Verbraucher zu schaffen?

**Bockholt:** Eine Sprache in den Verträgen, die neben den Verbrauchern auch ein Jurist versteht. Klare Beratungsprotokolle, vollständige Produktinformationsblätter und Verträge von maximal zwei Seiten. Die derzeitigen Dokumentationen dienen der Enthaltung des Kreditgebers beziehungsweise Vermittlers und nicht dem Verbraucherschutz.

Interview: Elgin Gorissen-van Hoek

## Viele Schlupflöcher

Verbrauchercreditgesetz erschwert Vergleiche

Von Elgin Gorissen-van Hoek

Wie kann es sein, dass der Effektivzins plötzlich niedriger als der Nominalzins ist, der jetzt auch nicht mehr Nominalzins sondern Sollzins heißt? Seit Juni dieses Jahres sind mit dem Verbrauchercreditgesetz neue Regeln zum Schutz von Kreditkunden in Kraft. Doch, was als Schutz gedacht war, entpuppt sich als verwirrende Aktion der Regierungskoalition, die viele Fragen offen lässt. Dabei sollte die Umsetzung der Verbrauchercreditrichtlinie der EU nicht für weniger, sondern für mehr Transparenz sorgen. Die neue Richtlinie schreibt jetzt vorvertragliche Informationen (VVI) vor. Das gilt für Raten- und Überziehungskredite, findet aber auch bei Immobiliendarlehen Anwendung.

Den Kunden, die sich um einen Kredit oder ein Darlehen für die Baufinanzierung bemühen, sollte mit der neuen Vorgabe, die im Justizministerium entwickelt wurde, Gutes widerfahren. Transparenz beim Effektivzins und bei der Vermittlerprovision wollte der Gesetzgeber dem Verbraucher angeeignet lassen. Doch schon beim Effektivzins herrscht jetzt größere Verwirrung als zuvor, weil eine Vergleichbarkeit der Angebote der Kreditinstitute nicht mehr gewährleistet ist. Positiv ist, dass jetzt in den Effektivzins eines Kredits alle Kosten mit eingerechnet werden. Dazu gehören die der Bearbeitung, der Schätzung, der Kontoführung bei obligatorischer Kontoeröffnung und die der Abschluss- und Verwaltung einer gleichzeitig angeschlossenen Kapitallebens- oder Rentenversicherung. Auch die anteilige Abschlussgebühr eines Bausparvertrags bei Sofortfinanzierungen, der Ausgabeaufschlag und die Verwaltungskosten bei einem Fondssparplan zur Tilgung fließen mit ein. Die Kosten einer nicht obligatorischen Restschuldversicherung, die ebenfalls mitfinanziert werden, bleiben jedoch weiterhin unberücksichtigt. Problematisch ist jetzt, dass Banken die Kosten auf unterschiedliche Laufzeiten verrechnen. Nicht nur auf die Zinsfestschreibungszeit wie bisher, sondern manche auf die Gesamtlaufzeit. Das senkt den Effektivzins.

Vorteilhaft für den Kreditnehmer ist jetzt auch, dass er über die Höhe der Provision des Vermittlers exakt informiert werden muss. Die Liste der Ungereimtheiten und Nachteile der neuen gesetzli-

chen Regelung setzt sich mit der unterschiedlichen Behandlung der Offenlegung von Provisionen fort. Erfolgt die Beratung und Vermittlung direkt durch einen angestellten Bankmitarbeiter, muss die Provision, die der Bankangestellte erhält, nicht offengelegt werden. Freie Vermittler müssen ihre Provision dem Kreditinteressenten ausdrücklich nennen. In die Effektivzinsberechnung gehen jedoch beide Provisionen ein.

Ein Honorar, das dem Kunden für eine Beratung berechnet wird, muss dagegen offengelegt und vorab der Bank mitgeteilt werden. Das Honorar geht dann in die Effektivzinsberechnung ein. Es gibt jedoch Banken, die sich weigern, mit Honorarberatern zusammenzuarbeiten. An diesem Punkt versagt der Verbraucherschutz. Tritt ein „Vertrauensmann“ oder „Tipgeber“ auf, ist die Sache wieder anders. Dann entfällt die Pflicht zur Aufklärung über die Zahlung an den Tipgeber. „Der Kunde erfährt nicht, in welcher Höhe die Tipgeber-Provision fließt“, kritisiert der vereidigte Sachverständige Ralf Nomrosky. „Der Verbraucher kann nicht davon ausgehen, wenn keine Provision genannt wird, dass auch keine Tipgeber-Provision fließt.“

### Unklare Richtlinie

Den größten Wirrwarr veranstaltet die neue Richtlinie beim Effektivzins. Baufinanzierungen laufen oft über 20 oder 25 Jahre, jedoch erstreckt sich die erste Zinsfestschreibungsperiode vielleicht nur über zehn Jahre. Üblicherweise findet sich im Vertrag der Passus, dass wenn keine neue Festzinsvereinbarung zustande kommt, das Darlehen variabel weiter verzinst wird. Dann hat sich der vermeintliche Anschlusszins für die restliche Laufzeit am heutigen variablen Zins zu orientieren. Das kann zu einem Effektivzins führen, der niedriger als der Nominalzins ist. Doch nicht alle Banken praktizieren das so, da sie den jetzigen variablen Zins nicht als mögliche Größe für den Anschlusszins in zehn Jahren sehen. Die meisten Darlehen laufen mit einem neu vereinbarten festen Sollzins weiter. Somit ist eine Vergleichbarkeit des Effektivzinses nicht mehr gegeben oder ist viel komplizierter geworden.

„Die neuen gesetzlichen Regelungen weisen viel zu viele Schlupflöcher für die Manipulation des Effektivzinses auf“, geht Nomrosky mit der neuen Regelung hart ins Gericht.

### Zurück auf die Schulbank

Am Tisch mit einem Bankberater ist es meist zu spät. Bevor sich ein Verbraucher um einen Baukredit bemüht, sollte er die wichtigsten Begriffe kennen, mit denen ihn der Berater konfrontiert. Redet dieser von einem Nominalzins, meint er den neuen „Sollzins“. Diese beiden Begriffe sind identisch. Kommt dann die Sprache auf den „gebundenen Sollzins“, meint der Berater den Nominalzins mit einer Zinsfestschreibung. Inhaltlich nicht deckungsgleich sind der „Nettodarlehensbetrag“ und der „Auszahlungsbetrag“. Verwundert stellt man fest, dass vom Nettodarlehensbetrag noch Gebühren oder Versicherungsbeiträge abgezogen werden können. Der Rest ist dann der Auszahlungsbetrag, den der Kreditnehmer erhält. Der Auszahlungsbetrag muss aber nirgends genannt werden, obwohl der Bauherr nur mit diesem Betrag sein Haus bezahlen oder der Autokäufer sein Auto bezahlen kann. Fragt man

einen Banker, was der Unterschied zwischen dem Gesamtkreditbetrag, dem Nettodarlehensbetrag, den Gesamtkosten und dem Gesamtbetrag ist, dürfte er ohne Studium des Gesetzes auch nicht weiterkommen. Ärgerlich ist eine Umdeutung der üblichen Begriffe, da sie beim Verbraucher letztendlich nur Verwirrung schafft. Eine dem deutschen Sprachgebrauch entsprechende Begriffsklärung würde hier allen helfen. Was den Effektivzins angeht, darf der potentielle Kreditnehmer prinzipiell keine der nachfolgenden Grundfragen vergessen: Auf welche Laufzeit wurde der Effektivzins berechnet? Wie lautet der Anschlusszins? Auf welche Laufzeit sind die Gebühren verteilt? Wie hoch ist der tatsächliche Auszahlungsbetrag? Welche Provisionen fließen in welcher Höhe? Ob das allein einen exakten Vergleich von Effektivzinsangeboten ermöglicht, ist jedoch stark zu bezweifeln. gvh



Wer baut ist meist auf Kredite angewiesen. Doch ist es nicht immer einfach, die Finanzierung zu verstehen. Das neue Verbrauchercreditgesetz soll für mehr Transparenz sorgen, doch sehen Sachverständige das anders. Foto: dpa

Inhalt

IMMOBILIEN  
**Kultur im Warenhaus**  
Kommunen entwickeln kluge Konzepte für leerstehende Kaufhäuser V2/2

MIETMARKT  
**Auf der Spur**  
Beim Einzug sollten Mieter Schäden an der Wohnung genau protokollieren V2/10

ANZEIGEN-INHALTSÜBERSICHT  
**Kaufmarkt** Seite V2/3  
**Mietmarkt** Seite V2/10

Bitte beachten Sie das Immobilien-Special: Bauen, renovieren, finanzieren II

## Markt in München

**Immowissen.** In der Vortragsreihe zum Thema „Das Eigenheim im Neubau und Bestand - Planung, Sanierung und Finanzierung“ startet das Biozentrum Poing am kommenden Sonntag eine weitere kostenlose Informationsveranstaltung. Das Treffen findet in Kooperation mit dem Bundesverband Deutscher Fertigungsbau (BDF) statt. Mehr unter ([www.bauzentrum-poing.de](http://www.bauzentrum-poing.de)).

**Dialog:** Wissenschaftsminister Wolfgang Heubisch ist am 11. Oktober Gast der Bayerischen Architektenkammer. Im Rahmen der Reihe „Politik im Dialog“ haben die Veranstalter den Abend unter das Motto „Planen und Bauen - Konzepte für eine qualitativvolle Ausbildung“ gestellt ([www.byak.de](http://www.byak.de)).

**Parkstadt-Schwabing.** LaSalle Investment Management hat für den eigenen German Income and Growth Fund in der Parkstadt Schwabing 2000 Quadratmeter Büro- und Ausstellungsflächen an namhafte Modeagenturen vermietet.

**Wohnungsbau.** Nach einer zehn Monate dauernden Planungs- und Genehmigungsphase startete die GBW Gruppe Ende August in München-Schwabing mit dem Bau von 73 einkommensorientierten geförderten Wohnungen. Generalunternehmer ist die Pfaffinger Hochbau GmbH, Passau. Planer ist das Architekturbüro PRPM, München.

**Ausgebucht.** Die HIH Hamburgische Immobilien Handlung GmbH vermietet 500 Quadratmeter Bürofläche an die Fitnxx GmbH in der Münchener Bayerstraße. Die Warburg - Henderson KAG hatte das Objekt im Jahr 2006 für einen ihrer Immobilienspezialfonds erworben. SZ

## Personalie

**Burkhard John,** 50, wird von Oktober an neuer Niederlassungsleiter der IVG München. Erfahrungen in ähnlicher Funktion sammelte er bei bekannten Projektentwicklern und Ingenieursfirmen.

**Michael Wurzinger,** 39, hat seinen Vorstandsposten bei der Immofinanz AG niedergelegt. Bis zum Ende seines Vertrags im Jahr 2011 will er dem Unternehmen weiterhin in beratender Funktion zur Verfügung stehen.

**Georg Reul,** 43, ist vom Aufsichtsrat der Fankonia Eurobau AG in den Vorstand berufen worden. Er soll für das neu aufzubauende Geschäftsfeld Immobilienfonds zuständig sein. Er war zuletzt Vorstandsmitglied der IVG AG. SZ

## Weiter aufwärts

Immobilien-Konjunktur-Index positiv, doch Risiken bleiben

Das Stimmungshoch in der Immobilienwirtschaft hält in der August-Befragung des monatlich erhobenen King Sturge Immobilienkonjunktur-Index an. Mit 120,2 Zählerpunkten erreicht das umfragebasierte Immobilienklima nach einem Zuwachs von 8,6 Prozent einen neuen Rekord. Im Vormonat lag der Wert noch bei 110,7 Punkten. „Wir verzeichnen momentan das stärkste Wirtschaftswachstum seit der Wiedervereinigung“, schreibt Sascha Hettrich in seiner Analyse. „Auch die Bauwirtschaft erweist sich wieder als Wachstumstreiber. Im genannten Zeitraum bewerten die Marktteilnehmer alle Segmente positiv. Den stärksten Anstieg gab es bei Büros. Der Zuwachs lag bei 11,4 Prozent. Segmente, die während der Krise kritisch eingeschätzt wurden, rücken nun wieder verstärkt in den Fokus des Interesses. Wie in den vergangenen Monaten bleibt auch im August die Spitzenstellung von Wohnimmobilien unan-

gefochten. Der positive Stimmungstrend der Immobilienwirtschaft spiegelt sich im makroökonomischen Indikator der Immobilienkonjunktur wider. Da Finanz- und Kreditwirtschaft eng mit der Immobilienwirtschaft verknüpft sind, sieht Hettrich trotz der optimistischen Stimmung noch Risiken. „Die meisten Experten gehen davon aus, dass sich die Aufholjagd in dieser Geschwindigkeit kaum fortsetzen wird und die Konjunktur sich im zweiten Halbjahr wieder abkühlt. Daher ist auf jeden Fall zur Vorsicht zu raten, auch wenn nicht mehr mit einem erneuten Einbruch zu rechnen ist. Als Gründe gelten vor allem die auslaufenden Konjunkturpakete. Wenn es bei einer Abschwächung der Konjunktur nicht zu einer Rezession kommt, stehen auch für die deutsche Immobilienbranche die Chancen gut, dass wir weiterhin solide ins nächste Jahr hineinwachsen können.“ SZ

Gregory H. Kleemann  
Geschäftsführer

### Weltweit die Nr. 1 – stark für Sie in München! Niemand vermittelt weltweit mehr Immobilien als RE/MAX!

„Wir lieben unseren Beruf und konnten schon vielen Menschen behilflich sein, ihre Immobilie erfolgreich zu verkaufen. Unser freundliches, seriöses und sehr erfahrenes Team freut sich, auch Ihre Immobilie erfolgreich zu vermitteln. Das zu einem Preis der Ihr Herz erfreut. Dafür stehen wir!“

Gregory H. Kleemann & Thomas E. Williams

Thomas E. Williams  
Büroinhaber

**Unsere Leistungen und Qualitätsmerkmale machen den Unterschied**

- Professionelle Beratung, Bewertung und Unterstützung
- Kostenlose Verkaufswertberechnung durch DEKRA-zertifizierten Sachverständigen für Immobilienbewertung
- Kostenlose Aufstellung und Analyse vergleichbarer Angebote im Umfeld Ihrer Immobilie
- Diskrete, zeitnahe und zuverlässige Vermittlung an seriöse und bonitätsgeprüfte Kunden
- Umfangreiche Bestandskundendatei (regional, national, international)
- Zusammenarbeit mit renommierten deutschen Großbanken
- Zeitnaher Verkauf auch schwieriger Objekte (durchschnittliche Zeit ca. 12 Wochen) – zu einem sehr guten Preis
- Homestaging zur optimalen Vermarktung Ihrer Immobilie
- Kundenorientierte Finanzierungsberatung

Und was können wir für SIE tun?  
Rufen Sie uns an. Wir freuen uns darauf.

RE/MAX 100  
Ismaninger Straße 136  
81675 München

15 Büros, mehr als 70 Makler und EIN persönlicher Ansprechpartner für SIE in München.

RE/MAX 100 steht für die beste Betreuung durch sachkundige Profis mit bis zu 27 Jahren Erfahrung am Münchner Immobilienmarkt. Haus-eigene Immobiliengutachter und Sachverständige stehen Ihnen hier zur Verfügung.

**FÜR VORGE-MERKTE KUNDEN SUCHEN WIR ...**

1.247 Kunden suchen 1-2 Zimmer Wg.  
733 Kunden suchen 3-5 Zimmer  
422 Kunden suchen ein RH/DH  
106 Kunden suchen ein/e EFH/Villa  
75 Kunden suchen ein MFH

Tel. 089/38 15 37 57 0

**TRAUMBERUF IMMOBILIEN-MAKLER ...**

Zur Verstärkung unseres Teams suchen wir noch zwei selbständige Immobilienmakler/innen.

Wir bilden auch Immobilienkaufleute (IHK) aus.

[www.karriere100.de](http://www.karriere100.de)

Mehr Infos unter: Tel. 089/38 15 37 57 0 oder [www.immo100.de](http://www.immo100.de)