

Rechnung geht nicht auf

Wer die eigenen vier Wände mit einer Kapitallebensversicherung finanziert, zahlt häufig drauf

C. ROMETSCH | DÜSSELDORF

Viele Bauherren hoffen, mit Hilfe einer Kapitallebensversicherung bei der Finanzierung ihrer eigenen vier Wände Geld zu sparen. Das zumindest verspricht so manche Bank, wenn sie eine Lebensversicherung als Tilgungsinstrument empfiehlt. Doch oft geht diese Rechnung nicht auf. Zuletzt häuften sich die Fälle von Kreditnehmern, die mit Ablauf ihres Darlehensvertrages auf einer erheblichen Finanzierungslücke sitzen blieben, beobachtet Heinrich Bockholt, Professor an der Fachhochschule Koblenz. Der Grund: Die Versicherung brachte nicht den erhofften Gewinn.

Das Modell funktioniert so: Der Bauherr zahlt die Zinsen für seinen Kredit, doch keine Tilgung. Dafür überweist er Monat für Monat Prämien in eine Lebensversicherung, die dann am Ende der Laufzeit den Kredit auf einen Schlag tilgen soll. Das kann sich lohnen: Aber nur dann, wenn die Rendite der Lebensversicherung deutlich höher ausfällt als die Zinsen, die der Kunde an die Bank zahlen muss. Doch dies funktioniert häufig nicht mehr, seit die Überschussbeteiligungen der Lebensversicherungen sinken. Sie sind zwar nicht garantiert, machen das Modell aber für den Kunden überhaupt erst attraktiv – und dienen deshalb vielfach als Berechnungsgrundlage. „Baufinanzierungen mit Lebensversicherungen haben in der Vergangenheit bei Privatkunden Milliarden Schäden ange richtet“, sagt Arno Gottschalk von der Verbraucherszentrale Bremen. In der Regel mache der Kunde mit dieser Finanzierungsform ein schlechtes Geschäft.

Ein Fall von verdeckter Provision

Anders sieht das bei den Banken aus: Für sie sei die Finanzierung mit Lebensversicherungen durchaus lukrativ, sagt Nikolai Raich, Vorstand des Deutschen Kreditnehmer Vereins. Durch den Verkauf einer Lebensversicherung bekomme die Bank zwei bis vier Prozent der Beitragssumme als Provision. „Das ist nichts anderes als eine verdeckte Provisionierung“, sagt Raich. Eine höhere Bearbeitungsgebühr nämlich würde der Kunde bemerken. Bei der Versicherung sei es aber nicht ersichtlich, wie viel die Bank daran verdiene. Für den Kunden habe das sogenannte „end-



Wagnis Eigenheim: Die gesunkenen Überschussbeteiligungen der Versicherer sind Schuld daran, dass so manche fällige Kapitallebensversicherung am Ende nicht ausreicht, um das Darlehen für den Hausbau zu tilgen.

fällige Tilgungsmodell“ jedoch mehr Nach- als Vorteile, sagt Baufinanzierungsexperte Gottschalk. Zum einen sei dies die Unsicherheit, ob die durch die Lebensversicherung angesparte Summe am Ende auch reiche. Ein weiterer Haken: Während der Kreditlaufzeit zahlt der Kunde lediglich die Zinsen. Anders als bei einem Annuitätendarlehen sinkt die Schuldenlast also nicht. Dadurch schlugen Zins-erhöhungen wesentlich stärker zu Buche, warnt der Verbraucherschützer. Ein weiteres Problem: Scheitert die Finanzierung, etwa bei Scheidung oder Arbeitslosigkeit, stehe man sich wesentlich schlechter, sagt Gottschalk. Denn dann muss der Kunde nicht nur eine Vorfälligkeitsentschädigung an die Bank zahlen, sondern macht zum anderen auch noch durch die vorzeitige Auflösung der Lebensversicherung ein Verlustgeschäft.

Kunden, die bereits eine entsprechende Finanzierung abgeschlos-

sen haben, ärgern sich im Nachhinein oft. In diesem Fall bietet es sich an, über eine Neugestaltung der Finanzierung nachzudenken, wenn das Ende der Zinsfestschreibung naht. Dabei rät Gottschalk Kunden aber dringend, sich unabhängig beraten zu lassen.

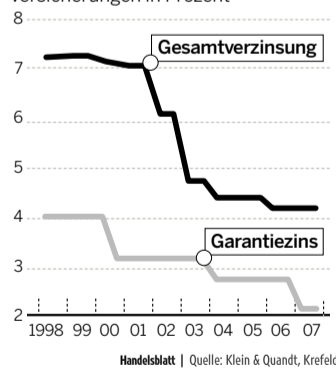
Kreditnehmer, die bereits den

Schaden davontragen, empfiehlt Finanzierungsexperte Bockholt, dies nicht einfach hinzunehmen, sondern mit dem Kreditinstitut zu verhandeln. „Schließlich ist der Kunde aufgrund der schlechten Beratung der Bank in diese Lage geraten“, sagt Bockholt. Er rät Kunden, sich auch mit einer Beschwerde an den Bundesverband deutscher Banken zu wenden.

Verbraucherschützer Gottschalk empfiehlt zudem, juristischen Rat einzuholen. Mehrere Gerichte haben in der Vergangenheit bereits zugunsten der Kunden entschieden. So verurteilte das Oberlandesgericht Karlsruhe eine Sparkasse, für die Finanzierungslücke von 45 000 Euro bei einem Kunden aufzukommen (AZ 15 U 8/02). Derzeit sind mehrere vom Deutschen Kreditnehmer Verein betreute Fälle anhängig. „Wenn nötig, wollen wir damit auch bis zum Bundesgerichtshof gehen“, kündigt Vereinsvorstand Raich an.

Deutlich niedrigere Erträge

Verzinsung von Kapitallebensversicherungen in Prozent



Handelsblatt | Quelle: Klein & Quandt, Krefeld

Baugeld-Konditionen im Überblick

Im Wettbewerb um neue Kunden locken Finanzierer Bauherren häufig mit Schnäppchenkonditionen. Hier ein Überblick über die attraktivsten Zinsangebote. Hypothekenzinsen

Vermittler	Effektivzins in %				Kontaktadresse
	5 Jahre	10 Jahre	15 Jahre	20 Jahre	
Dr. Klein	4,70	4,81	4,99	5,15	drklein.de
Creditweb	4,76	4,81	5,01	5,21	creditweb.de
Interhyp	4,70	4,82	4,99	5,15	interhyp.de
Enderlein	4,70	4,83	4,99	5,06	enderlein-online.de
Accedo	4,69	4,83	4,99	5,17	accedo.de
baufi.net	4,76	4,85	5,01	5,11	baufi.net
MkiB	4,72	4,85	5,01	5,12	mkib.de
hypopool	4,71	4,85	5,01	5,15	hypopool.de
DTW-Immobilienfinanzierung	4,77	4,85	5,01	5,17	immobilienfinanzierung.de
FIBAImmHyp	4,73	4,85	5,01	5,17	fiba-imm.de

Handelsblatt | Die besten Zinsangebote bis 70% des Kaufpreises (inkl. Zinsaufschlägen) - Kreditbetrag 125.000 Euro, Stand: 24.10.2007; Quelle: FMH-Finanzberatung, www.fmh.de

Immobilienrecht

Einsicht verlangen

Wohnungseigentümer können Einsicht in sämtliche Verwaltungunterlagen verlangen, auch in die Einzelabrechnungen sämtlicher Wohnungseigentümer. Datenschutzrechtliche Einschränkungen sprechen nach Ansicht der Richter des Oberlandesgerichtes München nicht dagegen. „Es ist herrschende Meinung, dass ein Kontrollrecht der Wohnungseigentümer besteht. Andernfalls haben sie keine Möglich-



keit, Abrechnungen zu prüfen“, kommentiert Susanne Tank von der Kanzlei Bethge und Partner. **Aktenzeichen:** OLG München vom 9. März 2007, 32 WX 177/06

NACHRICHTEN

München ist attraktiver als Paris

München ist die deutsche Stadt mit dem größten Entwicklungspotenzial. Entsprechend positiv dürfte sich hier kurz- und mittelfristig die Nachfrage nach Immobilien entwickeln, so das Ergebnis des European Regional Growth Index (E-Regi), ein von Lasalle Investment entwickeltes Analysemodell. Die Bayernmetropole zog damit an Paris vorbei und liegt nun hinter London auf Platz zwei in Europa. | wik

Mietwohnungsbau am Main und am Rhein attraktiv

In Frankfurt am Main und Düsseldorf ist der Bedarf an neuen Mietwohnungen besonders hoch. Das fand das Institut für innovatives Bauen (iib) heraus. Entsprechend groß ist dort die Chance für Projektentwickler, mit Bauvorhaben Renditen um die fünf Prozent zu erzielen. | wik

US-Hauspreise stehen weiter unter Druck

Noch zeichnet sich kein Ende der Krise am US-Wohnimmobilienmarkt ab. Die Verkaufszahlen gebrauchter Häuser gingen weiter zurück, der Preisdruck bleibt hoch. So sank der durchschnittliche Preis für ein wiederverkauftes Einfamilienhaus gegenüber September 2006 um 3,2 Prozent. | wik

Europaweit sinkt die Immobilienrendite

Aberdeen Property Investors erwartet, dass die durchschnittliche Immobilienrendite auf den europäischen Märkten in diesem Jahr bei 7,7 Prozent liegen wird. Zweistellige Erträge seien noch in Frankreich, Schweden, Irland und Griechenland möglich. | wik

Hessen stoppt Verkauf von „Leo III“

Das Land Hessen hat den geplanten Sale-and-Leaseback-Verkauf eines Pakets von 34 Landesgebäuden (Leo III) gestoppt. „In Folge der Krise auf den internationalen Finanzmärkten haben sich auch in Deutschland die Rahmenbedingungen für die Finanzierung großer Immobilientransaktionen erheblich verschlechtert“, begründet Finanzminister Karlheinz Weimar die Entscheidung. Hessen hatte einen Verkaufserlös von mindestens 400 Mill. Euro erwartet. Die besten Angebote hätten zum Schuss zehn bis 15 Prozent unter dieser Summe gelegen. | HB

Dritter Werktag

Ein Vermieter kündigte einem im Februar und Mai säumigen Mieter am 22. Mai. Am 2. Juni zahlte dieser die Beträge nach. Die Miete für Juni überwies er erst später. Der Mieter hat damit die Kündigung geheilt, urteilte das Amtsgericht Frankfurt. Der dritte Werktag des Monats, an dem die Miete zu zahlen ist, war im betreffenden Jahr erst der 5. Juni. **Aktenzeichen:** AG Frankfurt/M. v. 11. August 2006, 33 C 1985/06-50