



Dr. Annabel Oelmann

Vorständin der Verbraucherzentrale Bremen

Die Verbraucherzentrale Bremen informiert:

Das Preisschild des Kredites

Das Thema bezahlbarer Wohnraum ist in der öffentlichen Diskussion derzeit überall präsent. Doch auch wer bereits vor langer Zeit Eigentum erworben hat, wird mit dem Thema Bauen und Wohnen konfrontiert. Ob Kauf, Umschuldung oder Modernisierung; die Beschäftigung mit günstigen Kreditkonditionen ist essentiell. Doch was bedeutet günstig? Die Angabe des effektiven Jahreszinses, auch Effektivzins genannt, soll den Verbraucherinnen und Verbrauchern ihre Kreditentscheidung leichter machen. So der Plan des Gesetzgebers. Doch geht dieser Plan auf?

Gründe für die Finanzierung von wohnbaulichen Maßnahmen über einen Kredit gibt es viele: Der letzte Sommer lässt Sie darüber nachdenken, ob sich eine Solaranlage auf dem Dach lohnen würde? Oder eine Modernisierung des eigenen Bads ist in Planung – vielleicht auch mit etwas Weitblick schon jetzt barrierefrei? Vielleicht soll es aber auch direkt eine neue Immobilie sein. Schließlich leihen die Banken, in der aktuellen Niedrigzinsphase, den Verbraucherinnen und Verbrauchern zu guten Konditionen Geld.

Nach der Formulierung der eigenen Wünsche, sollten sich die Kreditnehmerinnen und Kreditnehmer fragen, wie viel Kredit sie sich leisten können und bei verschiedenen Anbietern Finanzierungsangebote einholen. Doch was dann? Lassen sich die Angebote so einfach miteinander vergleichen?

Europaweit einheitliche Vorgaben für den Ausweis des Preises

Egal ob in der Bestandsimmobilie oder im neuen Eigenheim – wer sich ein neues Badezimmer leistet, findet bei der Auswahl der neuen Ausstattung, an jedem Waschbecken und jeder Badewanne ein Preisschild. Neben der Optik und Funktionalität spielt der Preis beim Kauf immer auch eine Rolle. Doch geht es um die Finanzierung des Vorhabens, sucht man ein solches offensichtliches Preisschild am Kredit scheinbar vergeblich.

Gut gemeint – aber kaum bekannt

Die Mehrheit der Verbraucherinnen und Verbraucher (64 Prozent) hat schon einmal etwas vom Effektivzins gehört. Doch nur wenige, die diesen Begriff kennen, haben seine Bedeutung

auch komplett erfasst: Gerade einmal jeder fünfte Verbraucher (21 Prozent) ist sich bewusst, dass der Effektivzins in der Regel höher ist als der Sollzins, Kreditnebenkosten beinhaltet und er dazu dient, die Gesamtkosten unterschiedlicher Darlehensangebote miteinander zu vergleichen. Dies hat eine Umfrage der Marktwächter aus Bremen aus dem Jahr 2017 ergeben.

Die europäische Wohnimmobilienkreditrichtlinie aus dem Jahr 2016 schreibt jedoch vor, dass es solch ein Preisschild geben muss. Dadurch sollen die verschiedenen Finanzierungsangebote miteinander vergleichbar gemacht werden. Im Fall von Immobilienkrediten ist dies der effektive Jahreszins. Darin müssen neben dem Sollzins für das Darlehen auch alle weiteren Kosten des Angebots mit eingerechnet sein.

Verbraucherinnen und Verbraucher, die ein Immobiliendarlehen abschließen, sehen zunächst den Sollzins – den Zins, den sie für den aufgenommenen Darlehensbetrag mit ihrer monatlichen Rate zahlen müssen. Mit diesem Zins wird u. a. auch auf Plakaten und im Internet geworben. Zusätzliche, häufig einmalige Kosten und teils sehr unterschiedlich strukturierte Finanzierungsangebote, erschweren jedoch den Vergleich unterschiedlicher Angebote von Immobiliendarlehen. Genau aus diesem Grund sind die Anbieter dazu verpflichtet, die Gesamtkosten eines Kredites als effektiven Jahreszins auszu-

weisen. Diesen Effektivzins kann man auch als „Preisschild des Kredites“ bezeichnen.

Studie „ Effektivzins – Preisschild des Kredites“

Die Marktwächter in Bremen haben in ihrer Studie Kreditangebote zu Immobilienfinanzierungen näher untersucht und kamen zu dem Ergebnis, dass die Anbieter eine höchst uneinheitliche Praxis zur Angabe des Effektivzinses verfolgen, die nicht gerade verbraucherfreundlich ist. Obwohl die Effektivzinsen zumeist korrekt von den Anbietern berechnet wurden, werden die unterschiedlichen Kosten in den Unterlagen teilweise in sich nicht schlüssig benannt.

Nach dem Willen der Europäischen Union erhalten Verbraucherinnen und Verbraucher mit den Angebotsunterlagen auch ein sogenanntes ESIS. Darunter versteht man ein Europäisches Standardisiertes Merkblatt, das zwingend vorgeschrieben ist und dessen Inhalte für alle Anbieter verbindlich vorgegeben sind. Dort muss sich auch der Effektivzins für das Gesamtangebot befinden.

Die Bremer Marktwächter haben für ihre Studie nachgerechnet, ob sich die dort angegebenen Effektivzinsen anhand der mitgelieferten Unterlagen nachvollziehen lassen. Die Überprüfungen durch das Marktwächter-Team führten in einem Fünftel der Fälle zu abweichenden Ergebnissen. Erst Rückfragen bei den betroffenen Anbietern brachten Aufklärung über die Gründe der festgestellten Abweichungen. Erst danach konnten die Experten die verschiedenen Angebote tatsächlich miteinander vergleichen. Dass die Verbraucherinnen und Verbraucher diesen Umweg über das Nachrechnen komplexer finanzmathematischer Zusammenhänge und die Rückfrage beim Anbieter gehen, ist in der Praxis mehr als unwahrscheinlich.

Studie der Marktwächter Finanzen

Das Team der Marktwächter Finanzen, mit dem Schwerpunkt Immobilienfinanzierung aus der Verbraucherzentrale Bremen, hat in einer Studie untersucht, ob die Berechnung des effektiven Jahreszinses und die vorvertragliche Angabe von Nebenkosten durch die Anbieter von Immobilienkrediten einheitlich erfolgen. Denn nur so kann eine vollständige Vergleichbarkeit von Kreditangeboten erreicht werden.



Grundregeln für den Immobilienkauf

- Das A und O ist eine Finanzierung, die auf Dauer tragbar ist. Die grobe Richtschnur dafür ist: die Kreditrate plus die zu erwartenden Nebenkosten und die Instandsetzungsrücklagen sollten nicht höher sein als die bisherige Warmmiete plus die regelmäßigen Sparleistungen, die bislang unschwer zu erbringen waren.
- Die extrem niedrigen Zinsen bergen das Risiko eines späteren deutlichen Belastungsanstiegs, wenn die Zinsbindung später ausläuft. Wer vorsichtig kalkulieren muss, sollte deshalb eine lange Zinsbindung wählen.
- Um böse Überraschungen zu vermeiden, sollte vor einem Immobilienkauf unbedingt die Begehung mit einem eigenen Architekten erfolgen. Bei einem Neubau empfiehlt sich zudem eine fachkundige Prüfung der Bau- oder Bauleistungsbeschreibung.
- Auch wenn die Zinsen niedrig sind: die Unterschiede zwischen den Banken sind teilweise groß und summieren sich über die Jahre auf Tausende von Euro. Auch hier hilft eine unabhängige Beratung vor vorschnellen Entscheidungen!
- Eine unabhängige Beratung zur Immobilienfinanzierung bietet Ihre Verbraucherzentrale vor Ort an.

Richtig muss nicht immer gut sein

Bei der Angabe vertraglicher Nebenkosten, wie beispielsweise der Kosten für die Einräumung eines Grundpfandrechts als Sicherheit für den Darlehensgeber, wurde das unterschiedliche Vorgehen der Kreditinstitute besonders

deutlich: In zwei Fällen wurden diese sogenannten Grundbuchkosten sogar überhaupt nicht genannt und auch nicht in den effektiven Jahreszins eingerechnet.

Für weitere Verwirrung sorgte der Abgleich des vorgeschriebenen ESIS mit den sonstigen Angebotsunterlagen, die im Design des jeweiligen Kreditinstituts gehalten sind. Hier wurden Kosten teilweise nur im Angebot oder nur im ESIS genannt. Unterschiedliche Namen für die gleichen Kostenpositionen oder die uneinheitliche Darstellung – z. B. einmal in Eurobeträgen und einmal als Prozentangabe – sorgten zudem für Rückfragen. 22 verschiedene Bezeichnungen für teils gleiche und teils unterschiedliche Kosten zählten die Marktwächterexperten in den ausgewerteten Fallunterlagen. Das ist selbst für Experten nur schwer zu durchschauen. Besonders kompliziert kann es bei sogenannten Bausparkombinationsfinanzierungen werden. Besteht die Finanzierung aus einem Vorausdarlehen, das später mit einem gleichzeitig abgeschlossenen Bausparvertrag abgelöst werden soll, sieht das Gesetz vor, dass der Effektivzins für beide Teile des Vertrags angegeben werden muss. Drei befragte Anbieter erklärten jedoch, hierauf zu verzichten, wenn der Zins nicht bis zur Zuteilung des Bauspardarlehens gebunden ist. Dies erschwert es Verbrauchern zusätzlich, solche Angebote miteinander zu vergleichen.

Niedrige Zinsen verlocken zu schnellem Abschluss

Wer bereits in jungen Jahren in ein Eigenheim investiert hat, muss sich heute unter Umständen noch einmal mit dem Thema Finanzierung auseinandersetzen. Oftmals läuft gerade in den letzten Jahren vor dem Eintritt in den Ruhestand die Zinsbindung der bestehenden Immobilienverträge aus. Dann geht es daran, sich nach einer geeigneten Anschlussfinanzierung umzuschauen.

Vergleicht man die heutigen Zinsen mit dem, was vor zwanzig Jahren für einen Kredit fällig war, kommt einem das von der Hausbank offerierte Angebot sehr preisgünstig vor. Doch gerade hier lohnt es sich zu vergleichen. Ist das Angebot wirklich günstig, oder kann mir ein anderer Anbieter eine bessere Offerte unterbreiten?

Vergleichen kann mehrere Tausend Euro sparen



Situationen, in denen Verbraucherinnen und Verbraucher sich um eine Immobilienfinanzierung bemühen, sind nicht alltäglich. Bei der Anschaffung von Alltagsgegenständen ist der Preisvergleich für viele obligatorisch. Dies sollte auch bei der Wahl eines Kredites gelten, denn gerade hier geht es in der Regel um hohe Summen. Und der Vergleich lohnt sich: eine aktuelle Modellrechnung von Finanztest zeigt, dass schon kleine Unterschiede hinter dem Komma des Effektivzinses in der Summe über eine längere Laufzeit mehrere tausend Euro Unterschied machen können.

Wie findet man nun den günstigsten Immobilienkredit?

Wer schon einmal ein Angebot für eine Immobilienfinanzierung in Händen gehalten hat weiß, dass es ein großer Stapel an Unterlagen ist. Je

mehr Angebote vorliegen, umso unübersichtlicher wird der Berg an Papier, den es dann zu durchforsten gilt. Sinnvoll ist hier sich eine anbieterunabhängige Beratung zu suchen, die diese unterschiedlichen Angebote auf den Prüfstand hebt und fachlich einordnet. Versuchen Sie in Ihre Überlegungen alle Eventualitäten einzubeziehen. Fordern Sie mehr als nur ein Angebot bei Ihrer Hausbank ein und vergleichen Sie die Konditionen der Angebote sehr genau. Beachten Sie dabei auch, dass sich schon kleine Änderungen an der Gestaltung des Vertrags auf die Gesamtkosten und vor allem die Planbarkeit Ihrer künftigen Ausgaben auswirken. Machen Sie sich im Vorfeld Gedanken über die zu leistende Rückzahlungsrate, die geplante Laufzeit und die gewünschte Zinsbindung – also die Zeit, für die der Zins festgeschrieben wird. Ein Beratungsgespräch in Ihrer Verbraucherzentrale in der Nähe wird Klarheit über die Angebotsstruktur bringen und Sie eine gut durchdachte Entscheidung fällen lassen.

Auch zu den Themen Sanierung, Energieeffizienz, Modernisierung, Reparaturbedarf, Barrierefreiheit gibt es fachkundigen Rat in einer Verbraucherzentrale. Dort beraten die Expertinnen und Experten Sie auch zu Fördermöglichkeiten, beispielsweise durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW).

Marktwächter

Verbraucherprobleme mit Produkten aus undurchsichtigen Märkten wie dem Finanzmarkt, dem digitalen Markt und dem Energiemarkt sind häufig keine Einzelfälle. Für Verbraucher ist das selten offensichtlich. Nur mit einem systematischen Blick von außen können Entwicklungen am Markt als Gesamtbild besser deutlich gemacht werden.

Mit den Marktwächtern beobachten und analysieren der Verbraucherzentrale Bundesverband (vzbv) und alle 16 Verbraucherzentralen deshalb den Markt in Deutschland, um Missstände früh zu erkennen und auf Fehlentwicklungen aufmerksam zu machen. In erster Linie nutzen sie dafür Erkenntnisse aus Beratungsgesprächen in den Verbraucherzentralen und erweitern damit die Marktbeobachtung in Deutschland um die bislang fehlende Verbraucherperspektive.

