

23. Mai 2008

**Einbeziehung der selbstgenutzten
Wohnimmobilie in die geförderte Altersvorsorge**

**Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes
zur verbesserten Einbeziehung der selbstgenutzten
Wohnimmobilie in die geförderte Altersvorsorge
(Eigenheimrentengesetz - ERG)
vom 22.04.2008**

I. Zusammenfassung der wichtigsten Positionen

Wir begrüßen die deutlich verbesserte Integration der Wohnimmobilie in die staatliche Riester-Förderung. Der Entwurf erkennt damit an, dass ein großer Teil der Bevölkerung in der selbstgenutzten Immobilie ein wichtiges Instrument für die private Altersvorsorge sieht.

Mit dem bisherigen Entnahmemodell werden Eigenheimfinanzierer bislang faktisch von der staatlichen Förderung ausgeschlossen: Den meisten Haushalten ist es in aller Regel wirtschaftlich nicht möglich, sowohl eine Eigenheimfinanzierung zu tragen, als auch zusätzlich einen Riester-Anlagevertrag zu besparen, von den weiteren Rahmenbedingungen der Förderung einmal abgesehen.

1. Der Verbraucherzentrale Bundesverband (vzbv) begrüßt insbesondere:

- Die Möglichkeit der hundertprozentigen Kapitalentnahme aus laufenden Riester-Verträgen ohne Rückzahlungserfordernis. Nur so lassen sich Eigenkapitalquote und Liquidität des Immobilienkäufers tatsächlich erhöhen.
- Die Pflicht zur künftigen vorvertraglichen Ausweisung der Abschluss-, Vermittlungs- und Verwaltungskosten des Altersvorsorgevertrags in Euro und Cent. Der Verschleierung der Kosten mit unverständlichen prozentualen Angaben wird damit nicht nur bei Versicherungen ein Ende gesetzt. Angesichts der hohen Kosten, mit denen viele Altersvorsorgeverträge belastet sind, ist das ein dringend erforderlicher Schritt, um die Effizienz der privaten Vorsorge zu stärken.
- Im Hinblick darauf ist auch die Pflicht zur Angabe eines einheitlichen Effektivzinses bei Kombinationen aus Vorfinanzierungsdarlehen und Bausparverträgen konsequent und richtig. Ein solcher Gesamteffektivzins ist aus Gründen der Preiswahrheit und der Preisklarheit unerlässlich. Es wäre unverständlich, wenn diese wichtige Kennziffer nunmehr aus dem Gesetz gestrichen werden würde. Vertragskombinationen mit irreführenden Kostenausweisen dürfen nicht mit Steuergeldern gefördert werden.
- Die „Verzinsung“ des sich aus dem Wohnförderkonto ergebenden Gesamtbetrages bis zum Beginn der Auszahlungsphase um jährlich 2 Prozent. Dieser „Zinssatz“ ist vergleichsweise günstig und steht der Attraktivität der Eigenheimrente nicht entgegen.
- Der 30-prozentige Abschlag der Steuerlast bei vollständigem Begleichen der Steuerschuld zu Beginn der Auszahlungsphase ist sinnvoll. Durch ihn wird die Attraktivität der Eigenheimrente erhöht.

2. Der vzbv kritisiert folgende gesetzgeberische Maßnahmen:

- Die Einbeziehung von Bausparverträgen in die Förderung ist abzulehnen, da sie für den Verbraucher unwirtschaftlich und in vielen Fällen nachteilig ist.
- Das Führen des Wohnförderkontos auf Anbieterseite kann - insbesondere bei einer vollständigen Entnahme des gebildeten Kapitals - zu extrem hohen Kosten für die Verbraucher führen. Hat der Verbraucher nach der Entnahme überhaupt keinen Riestervertrag mehr, muss das Förderkonto bei der zentralen Stelle geführt werden.
- Bei den Kündigungsfristen ist die Bevorzugung der Bausparverträge nicht nachvollziehbar. Die nur für Bausparverträge vorgesehene sechsmonatige Frist ist zu lang, da sie teure Zwischenfinanzierungen nötig macht. Sie ist auch nicht zwingend erforderlich. Für alle Riesterprodukte muss die kurze dreimonatige Frist gelten.
- Der Begriff der „Verwendung für eine eigenen Wohnzwecken dienende Wohnung“ ist zu eng gefasst. Nicht erfasst sind energetische Maßnahmen und Sanierungen, zu denen ein Wohneigentümer nach der Energieeinsparverordnung verpflichtet ist. Das Gleiche gilt auch für den barrierearmen oder barrierefreien Umbau einer Wohnung.

3. Der vzbv fordert:

a. Die Abschaffung der Wohnungsbauprämie

Wir sind der Auffassung, dass die Wohnungsbauprämie als Ganzes abgeschafft werden sollte, da sie wohnungswirtschaftlich wirkungslos und tendenziell sogar kontraproduktiv ist. Eine Immobilie wird heute überwiegend erst im Alter von etwa vierzig Jahren erworben. Vor diesem Hintergrund ist es ein Fehlanreiz, Verbraucher zu verlocken, mit einem Bausparzins zwischen 0,75 und 2 Prozent anzusparen. Die Opportunitätskosten für entgangene Zinsen (bei alternativer Anlage) machen solche Bauspardarlehen insbesondere bei langen Ansparzeiten völlig unwirtschaftlich; mit den genannten Zinssätzen wird real nicht einmal ein Kapitalwachstum erzielt.

Überdies ist die Wohnungsbauprämie derart gering, dass sie für die Fähigkeit, Wohneigentum zu erwerben, ohne Belang ist. Praktisch wirkt sie sich nur dahingehend aus, dass sie die Auswahl des Ansparweges für das erforderliche Eigenkapital beeinflusst. Das kann jedoch nicht der Sinn einer Wohnungsbauprämie sein.

Hinzu kommt, dass die Anreize, die die Wohnungsbauprämie schaffen soll, auch über die Riesterförderung abgedeckt werden können. Dazu sollte der Begriff „Verwendung für eine eigenen Wohnzwecken dienende Wohnung“ (§ 92a Abs. 1 S. 1 EStG-E) so definiert werden, dass auch energetische Maßnahmen und Sanierungen nach der Energieeinsparverordnung von ihm umfasst werden.

b. Eine Prüfpflicht der Verrentungsmöglichkeit der Immobilie

Die Verrentung der Immobilie ist eine Form der Altersvorsorge, die in den USA, Kanada und Großbritannien bereits weit verbreitet ist und langsam auch den Weg auf den deutschen Markt findet. Es handelt sich bei der „Verrentung“ um eine Hypothek, bei der der Schuldner dem Gläubiger sein Eigentum an einer Immobilie verpfändet (Reverse Mortgage). Er bekommt dadurch die Gelegenheit, das in seiner Immobilie gebundene Kapital zu nutzen, um beispielsweise sein monatliches Einkommen zu.

Die Verpfändung des Eigentums an der Immobilie ist letztlich als Verkauf bzw. je nach Ausgestaltung als „stückweiser“ Verkauf der Immobilie zu qualifizieren. Der Verkauf der Immobilie stellt jedoch eine förderschädliche Verwendung dar, wenn der Erlös nicht in anderen, zertifizierten Altersvorsorgevertrag fließt. Der Verbraucher müsste sich die Verrentung auf eigene Initiative zusammenbauen, in dem er seine Immobilie verkauft und sich danach einen angemessenen Anlagevertrag auswählt. Man muss aber davon ausgehen, dass professionelle Anbieter ähnliche Konstruktionen für den Verbraucher anbieten. Da wir die zukünftigen Produkte der Reverse Mortgage nicht kennen und damit auch nicht deren Risiken, plädieren wir dafür, in den Gesetzentwurf die Pflicht aufzunehmen, in drei Jahren die Verrentungsmöglichkeit der Immobilie zu prüfen.

c. Eine Prüfpflicht der Einbeziehung der fremd genutzten Immobilie

Ungeachtet der Festlegung im Koalitionsvertrag, nur selbstgenutztes Wohneigentum in die Riesterförderung zu integrieren, und aufgrund der verbandsinternen Diskussion, insbesondere auf Anregung des Deutschen Mieterbundes, schlägt der Verbraucherzentrale Bundesverband vor, im Vorfeld der künftigen Ausgestaltung der Riesterrente zu prüfen, inwieweit nicht auch vermietete Immobilien in die Förderung aufgenommen werden können.

II. Ergänzende Erläuterungen zu einzelnen Vorschriften

1. Begriff der „Verwendung für eine eigenen Wohnzwecken dienende Wohnung“ (§ 92a Abs. 1 S. 1 EStG-E)

Im Gesetzentwurf wird auf die wohnungswirtschaftliche Verwendung im Sinne des § 92a Abs. 1 S. 1 EStG-E abgestellt. Nicht förderungswürdig sind mithin energetische Maßnahmen und Sanierungen, zu denen Wohneigentümer nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) verpflichtet sind.

Die EnEV hat unter anderem zum Ziel, den Energieeinsatz in Wohngebäuden zu reduzieren. Das mit Abstand größte Potential zur Energieeinsparung bietet hierbei der Gebäudebestand. Hierfür enthält die EnEV konkrete Vorgaben, welche energetischen Maßnahmen unter welchen Bedingungen zu welchem Zeitpunkt durchgeführt werden müssen. Ein Beispiel: Vor dem 1.10.1978 eingebaute Öl- und Gaskessel mit einer Nennwärmeleistung zwischen 4 und 400 kW, deren Brenner nach dem 01.11.1996 erneuert wurde, dürfen nur bis 31.12.2008 betrieben werden. Dann muss der Heizkessel nachgerüstet bzw. ausgetauscht werden. Aber nicht nur Maßnahmen, die eine energieeffizientere Heizung zum Ziel haben, sondern auch Dämmmaßnahmen weisen ein erhebliches Energieeinsparpotential auf. So können z.B. zwei Drittel der Wärmeverluste durch Dämmmaßnahmen verhindert werden. Damit können die Wohnnebenkosten entscheidend gesenkt werden.

Die Einbeziehung von energetischen Maßnahmen und Sanierungen nach der EnEV in die Riesterrförderung ermöglicht den Wohneigentümern sowohl vom Sparvolumen als auch von der Förderhöhe her, die von ihnen geforderten Investitionen finanziell tragen zu können. Damit wird die Förderung des Wohnungsbaus mit den Umsetzungsmaßnahmen des Klimaschutzprogramms der Bundesregierung sinnvoll und folgerichtig verknüpft.

Das Gleiche gilt auch für den barrierearmen oder barrierefreien Umbau einer Wohnung. Barrierefreies Bauen bedeutet, dass der Wohnraum einschließlich seiner Umgebung (Zugänge, Haustür, Aufzug etc.) so gestaltet wird, dass in ihrer Bewegungsfreiheit eingeschränkte Personen wie z.B. körperbehinderte Personen oder ältere Menschen ihn ohne besondere Probleme erreichen und sich in ihm gefahrlos bewegen können. Regeln bezüglich des barrierefreien Bauens sind in unterschiedlichen Gesetzen und Vorschriften enthalten. So sind in allen Landesbauordnungen Festlegungen zum barrierefreien Bauen und zu barrierefreien Wohnungen enthalten. Die technischen Grundlagen und Anforderungen befinden sich in der „DIN 18024 Barrierefreies Bauen Teil 1 und Teil 2“ und in der „DIN 18025 Barrierefreie Wohnungen Teil 1 und Teil 2“. Da vielfach dieser Aspekt bei der Planung und Ausführung von Wohnungen und Wohnhäusern nicht berücksichtigt wurde, müssen sie später mit erheblichem Mehraufwand in vollständig barrierefreie Einrichtungen umgebaut werden, um den Betroffenen ein Umzug und ein Verlust des gewohnten Lebensumfeldes zu ersparen. Dieser mit dem Wohneigentum immer häufiger verbundene und notwendige Mehraufwand sollte über das Eigenheimrentengesetz finanzierbar sein.

2. Führen des Wohnförderkontos auf Anbieterseite (§ 92a Abs. 2 EStG-E)

Es zeichnet sich bereits ab, dass die Anbieter die Verpflichtung, im Fall eines bei ihnen abgeschlossenen Riestervertrages das so genannte Wohnförderkonto zu führen, als bürokratische Last empfinden werden. Obwohl der administrative Aufwand sicherlich nicht als gravierend hoch einzuschätzen ist, wird bereits jetzt über eine entsprechende Kostenverlagerung auf den Verbraucher nachgedacht. Wir sehen die Gefahr, dass durch hohe Kosten für das Führen des Wohnförderkontos die Attraktivität der Nutzung der Riesterr-Förderung beim Immobilienerwerb unterlaufen werden könnte.

Um die Vorteile des vorgeschlagenen Eigenheimrentengesetzes nicht zu gefährden, regen wir deshalb an, zumindest in bestimmten Fällen das Wohnförderkonto nicht beim jeweiligen Anbieter anzusiedeln. Zwar sind in § 92a Abs. 2 EStG Regelungen enthalten, um das Wohnförderkonto zu übertragen oder zusammenzulegen. Gerade in den Fällen, in denen der Verbraucher das gesamte Kapital entnommen hat und damit überhaupt kein Vertrag mehr bei irgendeinem Anbieter besteht, ist die Zentrale Zulagenstelle aus unserer Sicht die geeignete Instanz zur Verwaltung und Kontrolle der Konten. Schließlich liegen bei ihr alle relevanten Daten vor, um das Wohnförderkonto von Jahr zu Jahr fortschreiben zu können.

3. Sechsmontatige Kündigungsfrist (§ 1 Abs. 1 Nr. 10 AltzertG-E)

Nach der bisher bestehenden Regelung kann der Verbraucher den Vertrag mit einer Frist von drei Monaten zum Ende eines Kalendervierteljahres kündigen, um das gebildete Kapital auf einen anderen Altersvorsorgevertrag übertragen zu lassen, oder mit einer Frist von drei Monaten zum Ende eines Kalendervierteljahres die teilweise oder vollständige Auszahlung des gebildeten Kapitals für eine Verwendung für eine eigenen Wohnzwecken dienende Wohnung verlangen. Der Gesetzentwurf sieht vor, dass bei den Bausparverträgen die Frist sechs Monate zum Monatsende beträgt. Bei den anderen Riesterverträgen beträgt die Kündigungsfrist drei Monate zuzüglich der Frist bis zum Quartalsende, also nur im Extremfall sechs Monate.

Diese Bevorzugung der Bausparverträge ist nicht erforderlich, weil es dafür keine zwingende gesetzliche Grundlage gibt. Sie ist nicht nachvollziehbar, weil sie damit die Riestersparer sogar noch schlechter stellt als die normalen Bausparer. Dort erhält er sein Geld spätestens sechs Monate nach Zugang der Kündigung. Im Gesetzentwurf ist lediglich die Kündigungsfrist, nicht aber die Rückzahlungsverpflichtung der Baussparkasse geregelt. Bis der Verbraucher das Geld tatsächlich erhält, kann es noch länger dauern.

Kaum ein Wohnungskäufer weiß genau, wann er die „richtige“ Immobilie findet. Hat er sie gefunden, dauert es jedoch nicht immer mindestens sechs Monate, bis der Kaufpreis zu zahlen ist. Von daher ist die Frist viel zu lange bemessen. Schon die jetzige Kündigungsfrist von drei Monaten zum Ende eines Kalendervierteljahres kann bis zu einer Wartezeit von sechs Monaten führen. Wenn der Verbraucher in drei Monaten die Immobilie bezahlen muss, aber erst in sechs Monaten Geld entnehmen kann, macht dies eine teure Zwischenfinanzierung notwendig. Nach unserer Auffassung ist es auch nicht ausreichend, dass Anbieter eine kürzere Kündigungsfrist anbieten können, da sie dies definitiv nicht tun werden.

4. Einschränkung der Kündigungsmöglichkeit bei Immobilienfinanzierungen

Im Zuge zur Debatte über Kreditverkäufe hat eine Studie des Verbraucherzentrale Bundesverbandes rechtswidriges Handeln der Banken offenbart und deutliche Gesetzeslücken im Schutz des Verbrauchers bei solchen Kreditverkäufen. Dabei hat sich insbesondere gezeigt, dass der Begriff des notleidenden Darlehens sehr weit ausgelegt wird. Notleidend ist ein Darlehen danach nicht nur dann, wenn es gekündigt wurde, sondern schon dann, wenn mit hoher Wahrscheinlichkeit anzunehmen ist, dass der Kreditnehmer in absehbarer Zeit seinen Verpflichtungen nicht mehr nachkommen und die Bank auch nach Verwertung der Sicherheiten aller Voraussicht nach einem Kreditausfall erleiden könnte.

Als Argument für diese exzessive Auslegung wird die bestehende Regelung in § 490 BGB herangezogen, nach der das Darlehen auch gekündigt werden kann, wenn in den Vermögensverhältnissen des Darlehensnehmers oder in der Werthaltigkeit einer für das Darlehen gestellten Sicherheit wesentliche Verschlechterung eintreten oder eintreten drohen.

Es gibt Bestrebungen, diese als unangemessen empfundene Regelung zu modifizieren. Dementsprechend soll - soweit nicht im Zuge anderer Gesetzesvorhaben die komplette Streichung der Vorschrift erfolgt - in § 490 Abs. 1 BGB ein Satz angefügt werden:

„Nach Auszahlung ist die Kündigung ausgeschlossen, solange der Darlehensnehmer die Zahlungen, die er auf Grund des Darlehensvertrages schuldet, ordnungsgemäß erbringt.“

Diese Regelung wird dem Umstand gerecht, dass eine Verschlechterung der Vermögenslage des Darlehensnehmers oder der Werthaltigkeit einer Sicherheit auch unabhängig von der unmittelbaren Leistungsfähigkeit des Darlehensnehmers eintreten kann. Denn in solchen Fällen ist die Frage, ob die Rückerstattung gefährdet ist, eine reine Prognoseentscheidung mit den oben beschriebenen Problemen.

Kommt es zur Kündigung wegen Kreditgefährdung, muss der Verbraucher den Darlehensbetrag auf einmal zurückzahlen. Dazu wird er in der Regel nicht in der Lage sein. Dementsprechend droht die Zwangsversteigerung der Immobilie, wobei auf Grund des Zeitdrucks und des damit zusammenhängenden Bieterverfahrens ein Marktpreis nicht erzielt werden kann, so dass die Immobilie zur Deckung des Darlehens nicht ausreichen wird. Diese wirtschaftlichen Folgen werden bei einer riestergeführten Immobilienfinanzierung zusätzlich dadurch verstärkt, dass der Verbraucher dann noch neben der Forderung des Kreditinstituts auch die Zulagen und erhaltenen Sonderausgabenabzug zurückerstatten muss. Eine finanzielle Notlage ist für den Verbraucher in diesem Fall unvermeidlich.

Um für den Verbraucher ein Mindestmaß an Verbraucherschutz zu gewährleisten und ihn vor solchen finanziellen Notlagen zu bewahren, die ohne sein Verschulden eintreten können, sollte die Begrenzung des Kündigungsschutzes als Zertifizierungskriterium in den Katalog des AltZertG aufgenommen werden.

5. Mindestbesicherung beim Erwerb von Genossenschaftanteilen (§1 Abs. 2 Nr. 4 lit. b AltZertG-E)

Die vorgesehene Regelung ist dringend notwendig. Eine entsprechende Sicherung muss gegeben sein, weil es sich um ein Produkt der Altersvorsorge handelt. Ein entsprechendes Sicherungssystem muss demzufolge Verluste in dieser Form der privaten Altersvorsorge und wirtschaftliche Risiken, die im Zusammenhang mit der hier konkreten unternehmerischen Beteiligung und letztlich im Extremfall mit dem „Gewinnstreben von Geschäftemachern“ stehen, tragen.

Die Erfahrungen im Zusammenhang mit dem 5.Vermögensbildungsgesetz bis zur Novellierung im Jahr 1994 sollten hier Warnung genug sein. Hier gab es einige Genossenschaften, die sich hier als „Millionengrab“ erwiesen haben (Atlantis Rödermark, jetzt aufgegangen in der Hansa Bavaria, die Genossenschaft der IMFO-Gruppe und die Genossenschaft der Euro Kapital Gruppe Hamburg). Die Sicherungsgrenze in Höhe von €20.000 bildet den von der EU vorgegebenen Mindeststandard für eine Einlagensicherung entsprechend der EG-Einlagensicherungsrichtlinie (94/19/EG) vom 30.5.1994 und EG-Anlegerentschädigungsrichtlinie (97/9/EG) vom 3.3.1997. Auch hier handelt es sich um konkrete Geldanlageangebote, muss eine Mindestsicherung gegeben sein.

Der Wegfall solch einer Mindestsicherung würde eine ungerechtfertigte Bevorzugung gegenüber allen anderen Anbietern von Riester-Angeboten, die entsprechenden Sicherungseinrichtungen angehören müssen, bedeuten. Gleichzeitig würde aber auch das Nominalwertprinzip gefährdet werden, da auch Wohnungsgenossenschaften, wie jede Genossenschaftsbeteiligung immer eine wirtschaftliche, sprich risikobehaftete Beteiligung sind.

Im Übrigen ist die Schaffung von Sicherungssystemen bei Genossenschaften überhaupt nicht systemwidrig. Bereits jetzt gibt es Wohnungsbaugenossenschaften, die gleichzeitig ihren Mitgliedern (Mietern) Sparmöglichkeiten anbieten, die ausschließlich zur Finanzierung im eigenen

Wohnungsbestand angeboten werden. Hier bedarf es der Zulassung als Kreditinstitut durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht. Bereits jetzt müssen alle Genossenschaften, die Spareinlagen für ihre Mitglieder anbieten, dem Selbsthilfefonds des Bundesverbandes der Wohnungswirtschaft e.V. angeschlossen sein. Dieser Selbsthilfefonds ist mit dem Einlagensicherungs fonds der Banken vergleichbar.

6. Preisklarheit und Preiswahrheit bei Kombination aus tilgungsfreiem Darlehen und einem Bausparvertrag (§ 7 Abs. 1 S. 3 AltZertG-E)

Abgesehen von unserer grundsätzlichen Kritik an der Einbeziehung von Kombinationsverträgen in die Riester-Förderung (vgl. vzbv-Stellungnahme vom 20.03.2008 zum Referentenentwurf des ERG vom 07.03.2008) begrüßen wir die Pflicht zur Angabe eines Gesamteffektivzinses, der für die Kombination aus Vorfinanzierungsdarlehen und Bausparverträgen berechnet wird. Bisher sind die Finanzierungskombinationen nahezu immer teurer, als der Verbraucher erkennen kann. Mit der Pflicht zur Angabe eines Gesamteffektivzinses wird die Kostentransparenz für den Verbraucher erheblich verbessert. So wird sichergestellt, dass der Vorsorgende die tatsächlichen Darlehenskosten kennt.

Insgesamt ist die derzeitige gesetzliche Regelung durch die Preisangabeverordnung unbefriedigend. Danach müssen die Anbieter jeweils nur den Effektivzins des tilgungsfreien Vorfinanzierungsdarlehens und den Effektivzins des späteren Bauspardarlehens angeben. Die meisten Darlehensnehmer stehen danach in der Annahme, dass der Effektivzins der gesamten Finanzierungskombination irgendwo zwischen diesen beiden angegebenen Effektivzinsen liegt. Das ist aber falsch. Der tatsächliche Effektivzins liegt regelmäßig über dem angegebenen Zinssatz des Vorfinanzierungsdarlehens.

Der Grund: Der Kreditzins für das Vorfinanzierungsdarlehens ist höher als der Guthabenzins beim Ansparen des Bausparvertrages. Im Vergleich zu einer direkten Tilgung des Darlehens macht der Kreditnehmer deshalb in der Vorfinanzierungsphase des Bausparvertrages einen Verlust und das verteuert die Finanzierung. Dieser Verteuerungseffekt fließt jedoch weder in den Effektivzins des Vorfinanzierungsdarlehens ein, noch in den Effektivzins des Bauspardarlehens. Er wird nur erfasst, wenn der Effektivzins für die Kombination der beiden Verträge berechnet würde.

Aus Sicht des Verbraucherzentrale Bundesverbandes greift als Gegenargument der Bausparkassen dabei nicht der Vorwurf, dass mit der vorgesehenen Änderung der Wettbewerb Riester-geförderter tilgungsfreier Vorfinanzierungsdarlehen gegenüber üblichen Finanzierungsmodellen behindert werden soll. Vielmehr würde durch die Vorschrift einer solchen Effektivzinsangabe ein fairer Wettbewerb erst hergestellt.

So weit von der Anbieterseite angeführt wird, dass etwa bei Kombinationen aus Darlehen und Lebensversicherungen und Investmentfonds ein solcher Effektivzins nicht angegeben werden kann, so ist das sachlich falsch. Wenn Bezug auf die garantierten Leistungen gemäß § 1 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 AltZertG genommen wird, dann ist eine solche Berechnung sehr wohl möglich.

Wegen dieser Intransparenz und Irreführung durch Preisverzerrung unterstützen wir den Vorschlag, einer verpflichtenden Effektivzinsangabe - das heißt eines Effektivzins für die vertragliche Kombination aus Vorfinanzierungsdarlehen und Bausparverträgen. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass in § 7 Abs. 1 S. 3 AltZertG-E offensichtlich Redaktionsversehen geschehen ist.

Nach der Gesetzbegründung erfasst § 1 Abs. 1a Nr. 2 AltZertG-E die klassischen Bausparverträge. Sie werden als Möglichkeit definiert, „**einen Vertrag nach Absatz 1 mit der Option auf ein Darlehen zu einem einheitlichen Vertrag zusammenzufassen**“. Diese Formulierung findet sich als erste Alternative in § 7 Abs. 1 S. 3 AltZertG-E wieder: „**Bei Altersvorsorgeverträ-**

gen im Sinne des § 1 Abs. 1a Nr. 1, die mit einem Vertrag nach § 1 Abs. 1 einen einheitlichen Vertrag bilden,“. Damit sind Verträge nach § 1 Abs. 1a Nr. 2 AltZertG-E schon von der Informationspflicht erfasst. Die weitere Formulierung in § 7 Abs. 1 S. 3 AltZertG-E **„und bei Altersvorsorgeverträgen im Sinne des § 1 Abs. 1a Nr. 2“** wäre eine unnötige Doppelung.

Nach der Informationspflicht in § 7 Abs. 1 S. 3 AltZertG-E geht es auch darum, die so genannten Bauspar-Kombikredite zu erfassen. Diese sind in § 1 Abs. 1a Nr. 3 AltZertG definiert. Insofern muss es in § 7 Abs. 1 S. 3 AltZertG-E wie folgt heißen: „Bei Altersvorsorgeverträgen im Sinne des § 1 Abs. 1a Nr. 1, die mit einem Vertrag nach § 1 Abs. 1 einen einheitlichen Vertrag bilden, und bei Altersvorsorgeverträgen im Sinne des **§ 1 Abs. 1a Nr. 3“**.