



Stellungnahme der Stiftung Warentest zum Entwurf des Gesetzes zur verbesserten Einbeziehung der selbstgenutzten Immobilie in die geförderte Altersvorsorge (Eigenheimrentengesetz – EigRentG)

Öffentliche Anhörung am 28. Mai 2008

Der Gesetzentwurf enthält für Bauherren und Wohnungskäufer wesentliche Verbesserungen im Vergleich zum derzeit geltenden und für Verbraucher wenig attraktiven Entnahmemodell.

Zu begrüßen sind insbesondere die uneingeschränkte Möglichkeit der Entnahme von Altersvorsorgevermögen für den Bau oder Kauf der eigenen Wohnung und die Förderung von Tilgungsleistungen als Alternative zu Sparbeiträgen auf klassischen Riester-Verträgen. Dadurch wird das verfügbare Eigenkapital von Bauherren und Wohnungskäufern gestärkt und die Entschuldung des Wohneigentums erleichtert.

Der Einsatz des Altersvorsorge-Eigenheimbetrags als Eigenkapital sowie der laufenden Altersvorsorgebeiträge für die Darlehenstilgung bringt Wohneigentümern von allen möglichen Anlageformen die höchste garantierte Rendite in Form ersparter Zinsen: Die Rendite entspricht dem Effektivzins, den sie als Kreditnehmer für ihre Baufinanzierung zahlen müssen. Bei einer üblichen Kreditlaufzeit von 20 bis 30 Jahren ergeben sich für Verbraucher daher besonders hohe Zinseszinsseffekte aus der staatlichen Förderung.

Problematisch ist allerdings, dass auch Beiträge in einen zur Darlehenstilgung vorgesehenen Sparvertrag gefördert werden sollen. Die Umleitung von Tilgungsleistungen in einen Sparvertrag ist für Kreditnehmer wegen der Spanne zwischen Kredit- und Anlagezinsen in aller Regel nachteilig.

Zu den einzelnen Regelungen:

1. Wohnförderkonto (§ 92a Absatz 2 EStG)

Die vorgesehene Regelung wird dazu führen, dass häufig zwei Wohnförderkonten von unterschiedlichen Anbietern geführt werden müssen: Ein Wohnförderkonto für den entnommenen Altersvorsorge-Eigenheimbetrag und ein Wohnförderkonto für die geförderten Tilgungsleistungen.

Aus Verbrauchersicht ist es wünschenswert, wenn stets nur ein Wohnförderkonto geführt wird, auf dem alle geförderten Beträge verbucht werden. Es sollte daher geprüft werden, ob das Wohnförderkonto von der zentralen Stelle (ZfA) geführt werden kann, bei der alle dafür nötigen Informationen zusammenlaufen. Dies wäre auch eine Entlastung für die Anbieter.

2. Kündigungsfristen (§ 1 Abs. 1 Nr. 10 AltZertG)

Für Bausparkassen ist eine verlängerte Kündigungsfrist bis zu sechs Monaten (statt drei Monate) vorgesehen. Diese Sonderregelung benachteiligt die Bausparer und ist überflüssig. Es gibt bereits heute eine Reihe von Bauspartarifen mit einer Kündigungsfrist von lediglich drei Monaten. Auf Wunsch des Kunden zahlen Bausparkassen das Guthaben in aller Regel auch ohne Einhaltung der Frist aus. Die lange sechsmonatige Kündigungsfrist nutzen viele Bausparkassen dazu, um für den Verzicht auf die Einhaltung der Kündigungsfrist eine unangemessen hohe Gebühr in Höhe von meist 3 Prozent des Guthabens von ihren Kunden zu verlangen.

3. Kombinationsfinanzierungen (§ 1 Abs. 1a Nr. 3 AltZertG)

Die Regelung schließt Finanzierungsmodelle in die Förderung mit ein, bei denen Kreditnehmer zulasten einer direkten Tilgung ihres Darlehens einen Sparvertrag abschließen. Der Sparvertrag dient dazu, das Darlehen am Ende der vereinbarten Laufzeit auf einen Schlag zu tilgen.

Die Stiftung Warentest hat solche Finanzierungsmodelle in der Vergangenheit häufig untersucht, insbesondere Kombinationsfinanzierungen mit Bausparverträgen, die mit Abstand die größte Marktbedeutung haben.

Unsere Untersuchungsergebnisse für Kombinationskredite der Bausparkassen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Bausparsofortfinanzierungen sind in aller Regel teurer als eine Finanzierung mit einem vergleichbaren Annuitätendarlehen.
- Bei einer vorzeitigen Rückzahlung des Darlehens ist die Restschuld stets deutlich höher als bei einem vergleichbaren Annuitätendarlehen.
- Bausparkassen und Banken werben für solche Kombikredite mit irreführenden Effektivzinsen. Der genannte Effektivzins für das Vorausdarlehen bis zur Zuteilung des Bausparvertrags liegt teilweise um mehr als einen Prozentpunkt, der Effektivzins für das Bauspardarlehen bis über 2 Prozentpunkte über dem tatsächlichen Effektivzins der Kreditkombination (zu den Effektivzinsangaben siehe weiter unten).

Noch schlechter sind die Ergebnisse für Kombinationsfinanzierungen mit Lebensversicherungen. Sie sind nicht nur teurer, sondern auch risikoreicher als eine Finanzierung mit einem Annuitätendarlehen. Weil sich die Kreditrestschuld während der Laufzeit nicht verringert, ist das Zinserhöhungsrisiko nach Ablauf der Zinsbindung besonders hoch. Zudem ist unsicher, ob die Auszahlung aus der Versicherung zur Kredittilgung ausreicht, da die Kreditsumme bislang üblicherweise weit höher als die garantierte Auszahlung der Versicherung ist.

Kombinationsfinanzierungen mit Fondssparplänen sind für eine Finanzierung selbstgenutzter Immobilien ungeeignet, weil durch die unsichere Wertentwicklung des Fondssparplans einer kalkulierbaren Entschuldung des Wohneigentums der Boden entzogen wird. Dies widerspricht dem angestrebten Ziel einer sicheren Altersvorsorge.

Es wäre das Beste, Tilgungsaussetzungsmodelle generell nicht zu fördern.

4. Effektivzins für Kombinationsfinanzierungen (§ 7 Abs. 1 Satz 3 AltZertG)

Soweit auf die Förderung nicht verzichtet werden soll, ist es aus unserer Sicht unbedingt erforderlich, dass die bisherige Intransparenz der Kosten dieser Finanzierungen beseitigt wird. Dies ist im Gesetzentwurf durch die Pflicht zur Angabe eines einheitlichen Effektivzinses vorgesehen, der auch die zu leistenden Zahlungen für den Sparvertrag berücksichtigt und so eine Vergleichbarkeit mit anderen Kreditangeboten ermöglicht.

Wir begrüßen diese Regelung. Die Formulierung im Gesetzentwurf ist allerdings nicht eindeutig. Außerdem umfasst die Pflicht zur Angabe eines einheitlichen Effektivzinses auch gewöhnliche Bausparverträge gemäß § 1 Abs. 1a Nr. 2, die nicht vorfinanziert werden.

Anders als bei den Kombikrediten geht hier der Auszahlung eines Darlehens eine mehrjährige Sparphase voraus. Die Berechnung eines einheitlichen Effektivzinses für die Spar- und Darlehensphase ist nicht sinnvoll und in der Regel mathematisch gar nicht möglich.

Wir schlagen folgende Formulierung vor:

"Für Altersvorsorgeverträge nach § 1 Abs. 1a Nr. 3 sind als Preis die Gesamtkosten als jährlicher Prozentsatz des Kredits nach § 6 Abs. 1 der Preisangabenverordnung anzugeben. In die Berechnung des Prozentsatzes sind alle Kosten mit Ausnahme der in § 6 Abs. 3 der Preisangabenverordnung aufgeführten Kosten einzubeziehen, insbesondere auch die zu leistenden Sparbeiträge."

a) Effektivzinsen bei Kombikrediten mit Bausparverträgen

Bausparkassen geben für ihre Kombikredite derzeit zwei Effektivzinsen an:

- Den Effektivzins für das Vorausdarlehen, mit dem die spätere Auszahlung aus dem Bausparvertrag bis zur Zuteilung vorfinanziert wird.
- Den Effektivzins für das Bauspardarlehen, das zusammen mit dem Bausparguthaben der Ablösung des Vorausdarlehens dient.

Ein einheitlicher Effektivzins für den gesamten Darlehensvorgang wird von den Bausparkassen – mit wenigen Ausnahmen – nicht genannt.

In den Effektivzinsangaben der Bausparkassen sind insbesondere folgende vom Kreditnehmer zu leistenden Zahlungen nicht berücksichtigt:

- die regelmäßigen Bausparbeiträge;

- die bei vielen Bausparmodellen nötige Soforteinzahlung in den Bausparvertrag (bis zu 50 Prozent der Bausparsumme). Sie wird durch eine entsprechende Erhöhung des Vorausdarlehens mitfinanziert und führt beim Vorausdarlehen zu einer erhöhten Zinsbelastung, die ebenfalls nicht berücksichtigt ist;
- der auf das tarifliche Mindestsparguthaben fallende Teil der Abschlussgebühr.

Die Aufstellung macht deutlich, dass die Effektivzinsangaben der Bausparkassen für einen Vergleich mit anderen Darlehen unbrauchbar sind. Wie stark diese Effektivzinsangaben täuschen, zeigen folgende Beispiele aus der letzten Untersuchung der Stiftung Warentest zu diesen Kombikrediten (veröffentlicht in der Februar-Ausgabe 2008 von Finanztest):

Finanzierungsbeispiel: Kreditsumme 100.000 Euro				
Bausparkasse	Laufzeit (Jahre/ Monate)	Effektivzinsangaben (Prozent) der Bausparkasse		Tatsächlicher Effektivzins (Prozent)
		Vorausdarlehen	Bauspardarlehen	
Wüstenrot	15/10	5,06	3,50	5,84
Vereinsbank Victoria	19/3	4,93	4,17	5,45
LBS Bayern	19/8	4,87	3,78	5,53
Schwäbisch Hall	20/10	5,14	3,60	5,73
LBS Ost	24/2	4,70	4,20	5,82
LBS Schleswig-Holstein-Hamburg	24/4	4,52	3,97	5,74
Badenia	24/6	4,24	3,97	5,18
BHW	24/7	4,92	4,01	5,33
LBS West	25/6	5,13	4,27	5,78

Quelle: Finanztest 2/2008, Seite 58

Stand: 3. Dezember 2007

Der "tatsächliche Effektivzins" in der Tabelle ist der Effektivzins, den Kreditinstitute laut Preisangabenverordnung für ein Annuitätendarlehen angeben müssten, das exakt den gleichen Zahlungsstrom aufweist wie das jeweilige Bausparangebot (gleicher Auszahlungsbetrag, gleiche monatliche Belastung, gleiche Laufzeit).

Verbraucher gehen regelmäßig davon aus, dass der Effektivzins der gesamten Finanzierung etwa in der Mitte der beiden Zinsangaben der Bausparkasse liegt und das Bausparkassenangebot somit viel günstiger ist als ein vergleichbares Annuitätendarlehen. Tatsächlich liegt der Effektivzins deutlich höher.

Unser Fazit lautet: Die meisten Bausparkassen bieten derzeit selbst teure Finanzierungen zu scheinbar konkurrenzlos niedrigen Effektivzinsen an. Es handelt sich um eine grobe Irreführung der Verbraucher und eine Wettbewerbsverzerrung zulasten anderer Anbieter von Immobilienkrediten.

Zu betonen ist, dass es sich bei den Kombikrediten aus Verbrauchersicht trotz der beiden Vertragsbestandteile um ein einziges Darlehen handelt. Für den Kreditnehmer ist entscheidend, wie viel Geld er für den Hausbau oder -kauf bekommt und wie viel Geld er dafür zu welchen Zeitpunkten zurückzahlen muss. Ob sich seine Zahlungen nominell aus Zins und Tilgung oder aus Zins und Bausparbeiträgen zusammensetzen, ist für eine wirtschaftliche Betrachtung unerheblich. Bausparkassen bieten solche Kombimodelle zudem als einheitliche Finanzierungsprodukte unter einheitlicher Produktbezeichnung an.

Die Stiftung Warentest vergleicht Bausparsofortfinanzierungen daher schon seit mehr als 20 Jahren anhand des einheitlichen Effektivzinses, der beide Vertragsbestandteile umfasst. Es gibt auch mehrere Bausparkassen, die bereits auf freiwilliger Grundlage den einheitlichen Effektivzins für solche Kombinationsfinanzierungen nennen. Die Berechnung dieses Effektivzinses unterscheidet sich in keiner Weise von der Berechnung des Effektivzinses für herkömmliche Darlehen.

b) Effektivzins bei Kombikrediten mit Lebensversicherungen und Fondssparplänen

Das für die Kombikredite der Bausparkassen Gesagte gilt in ähnlicher Weise auch für die anderen Kombinationsfinanzierungen. Auch in diesen Fällen werden die als Tilgungsersatz zu leistenden Sparbeiträge derzeit nicht in die Berechnung des Effektivzinses einbezogen.

Die Berechnung eines einheitlichen Effektivzinses ist bei diesen Kreditkombinationen nicht so eindeutig wie bei Bausparfinanzierungen, weil die Verzinsung des Sparvertrags bei Vertragsabschluss nicht feststeht. Für die Berechnung muss aber zwingend eine bestimmte Verzinsung beziehungsweise eine bestimmte Höhe des für die Tilgung bestimmten Auszahlungsbetrags angesetzt werden.

Der Effektivzins ist nach unserer Auffassung anhand der garantierten Verzinsung beziehungsweise des garantierten Auszahlungsbetrags zum vorgesehenen Zeitpunkt der Darlehenstilgung zu ermitteln. Dieses Verfahren ist praktikabel und gerechtfertigt. Die Unsicherheit über die Höhe der effektiven Verzinsung der Sparanlage ist im Rahmen einer Baufinanzierung ein klarer Nachteil, weil sie eine verlässliche Kalkulation der Entschuldung des Wohneigentums verhindert. Der Nachteil sollte bei der Berechnung des Effektivzinses zulasten der Anbieter gehen. Dabei bleibt es den Anbietern unbenommen, Beispielrechnungen zu erstellen, wie sich eine günstigere Verzinsung oder Wertentwicklung der Sparanlage auf den Effektivzins der Finanzierung auswirken würde.

5. Übergangsregelung für seit 1. Januar 2008 erworbenes Wohneigentum

Die Bundesregierung hat bereits im vergangenen Jahr angekündigt, dass die neue Förderung bereits für ab 1. Januar 2008 fertiggestellte oder angeschaffte Wohnungen gelten soll. Seitdem haben viele Bürger Wohneigentum erworben

und dafür Kredite abgeschlossen, ihre Tilgungsleistungen können jedoch wegen der fehlenden Zertifizierung nicht gefördert werden. Damit auch sie von der Förderung profitieren können, sollte geregelt beziehungsweise klargestellt werden, dass in diesen Fällen

- der Altersvorsorge-Eigenheimbetrag auch nachträglich zur (Teil-)Tilgung eines für die Finanzierung aufgenommenen Darlehens eingesetzt werden kann (sofern der Darlehensvertrag eine entsprechende Sondertilgung zulässt);
- der Wechsel von einem bestehenden Darlehen in einen geförderten Darlehensvertrag möglich ist. Wir gehen davon aus, dass zumindest einige Banken ihren Kunden einen solchen Wechsel anbieten würden.

Jörg Sahr