

# Neuregelung von Baukrediten erleichtert Lockvogelangebote

Sachverständiger: Kapitaler Fehler bei Verbraucherschutz

ja. BERLIN, 26. Juli. In den neuen Regeln zum Schutz von Kreditkunden, die am 11. Juni in Kraft getreten sind, zeigt sich ein Schlupfloch. „Die Bundesregierung hat einen kapitalen Bock geschossen“, sagte Peter Sachs, öffentlich vereidigter Sachverständiger für Kapitalanlagen und private Baufinanzierung, am Montag in Friedrichsdorf im Taunus. Eigentlich sollen die Regeln, mit denen eine Verbrauchercreditrichtlinie der EU umgesetzt wurde, für größere Transparenz bei den Darlehenskosten sorgen. „Aber die Banken können den Effektivzins bei Baukrediten jetzt praktisch nach Belieben manipulieren“, rügt Sachs, der zahlreichen Gremien von Behörden und Verbänden angehört.

Seine Sozietät hat nach eigenen Angaben Kreditinstitute ermittelt, die in ihrer Werbung für Immobiliendarlehen einen effektiven Jahreszins angeben, der einen halben Prozentpunkt unter dem Nominalzins liegt – obwohl dieser längst nicht alle Kosten enthält, welche die Bank beim Geldverleihen in Rechnung stellt. Eine solche „Konditionentrickserei“ will

Sachs etwa kürzlich bei der Sparkasse Düsseldorf festgestellt haben; doch auch andere Banken kalkulieren nach seinen Angaben ähnlich. Möglich mache dies ganz legal ein „fataler Zusatz“, den die Regierungskoalition ganz am Ende in den Anhang zur reformierten Preisangabenverordnung aufgenommen habe. Danach ist bei der Berechnung des Effektivzinses auch der Zeitraum nach dem Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer zu berücksichtigen, wenn der Kredit dann – wie häufig – noch nicht vollständig zurückgezahlt sein wird. Geldinstitute dürfen dann unterstellen, dass er anschließend zu einem variablen Zinssatz fortgeführt wird, und dessen gegenwärtige Höhe ansetzen.

Das Gutachterbüro Vogelsang & Sachs nennt ein konkretes Beispiel für solch ein Lockvogelangebot: Wenn der aktuelle Preis für ein achtjähriges Darlehen bei 3,55 Prozent liege und für variable Baukredite bei 2,5 Prozent, dürfe die Bank im Effektivzins beide Zinssätze mischen – das drücke das Angebot im Effektivzins „auf wundersame 2,92 Prozent“. Dies gehe völlig an der Realität vorbei, sagt Sachs, „denn die Fortführung von Baudarlehen nach dem Ende der Zinsbindung zu variablen Zinsen ist hierzulande genauso unüblich wie der Neuabschluss eines variablen Baukredits“. Zudem wisse heutzutage kein Mensch, wie hoch der Zins beispielsweise in zehn Jahren sein werde.

Die Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen kennt das Problem. „Viele Kreditinstitute haben selbst gesagt, dass sie diese Gesetzesregelung bedauern“, sagt Annabel Oelmann. Sie rechnet aber damit, dass ein solcher Missbrauch in kurzer Zeit durch den Wettbewerb auf dem Kreditmarkt verschwinden werde. Der Bankenverband verwies auf Anfrage an den Zentralen Kreditausschuss, den Dachverband der Branche. Dieser sah sich noch nicht zu einer Stellungnahme in der Lage.

## Die Zinsen sind gesunken

Zinsen für Baukredite im Vergleich (in Prozent)



Quelle: Bundesbank

F.A.Z.-Grafik Kaiser