

Niels Nauhauser Das unterschätzte Risiko bei Immobilienkrediten

[10:45, 11.07.12]

Von Niels Nauhauser

Eigene Immobilien sind immer noch die beste Altersvorsorge, oder nicht? Viele Menschen teilen diese Meinung. Insbesondere solche, die am Immobiliengeschäft verdienen, also vor allem Immobilienmakler und Mitarbeiter der Kreditinstitute und Bausparkassen. Dass das kreditfinanzierte Betongold aber sogar riskanter ist als etwa ein schuldenfreies breit gestreutes Aktienportfolio, verschweigen sie. Und den perfekten Inflationsschutz bietet keine Geldanlage, auch nicht Betongold. Denn wenn die Preise für Lebensunterhalt und für Wohnraum steigen, heißt das nicht, dass auch Ihr Einkommen in gleicher Höhe wächst. Dann ist die Kreditrate immer schwieriger zu stemmen. Vom Risiko des Jobverlusts ganz zu schweigen!

Die Erfahrung zeigt: Viele Eigenheime müssen noch in der Finanzierungsphase verkauft werden. Und hier lauert, abgesehen vom erzielbaren Verkaufspreis, das nächste Risiko. Es heißt Vorfälligkeitsentschädigung. Das ist nichts anderes als Schadensersatz, den Ihre Bank von Ihnen verlangt, wenn Sie vorzeitig aus Ihrem fest vereinbarten Darlehensvertrag aussteigen, etwa bei einem Verkauf. Häufige Gründe dafür sind Umzug, Arbeitslosigkeit, Scheidung oder Tod. Mit dem Verkaufserlös tilgen Sie die Restschuld. Dies berechtigt Banken, Schadensersatz zu verlangen. Bei einem Darlehenszins von vier Prozent und einem Wiederanlagezins von 2,4 Prozent beträgt die von Ihnen zu ersetzende Zinsdifferenz 1,6 Prozent. In diesem Schadensersatz ist damit der gesamte Gewinn enthalten, den das Institut noch bis zum Vertragsende gemacht hätte.

Wie der Schaden genau berechnet wird, ist für Finanzlaien aber nicht nachzuvollziehen. Problem sind die willkürlichen Berechnungsparameter, die von den Kreditinstituten festgelegt werden und in Einzelfällen vor Gericht Bestand haben müssen. Beispiel: Mit der vorzeitigen Rückzahlung entfällt für die Bank das Kreditrisiko. Da die Institute aber so wenig wie möglich erstatten wollen, behaupten sie, das Kreditrisiko sei ohnehin minimal, und setzen dafür im Schnitt nur 0,06 Prozent an, weil irgendein Gericht anno dazumal diesen Wert in einem völlig anders gelagerten Fall bestätigt hatte. Wie absurd diese Zahl ist, wird deutlich, wenn man sie in Relation zu dem Kreditausfallrisiko der Bundesrepublik Deutschland setzt, das am Markt mit rund 0,15 Prozent des Kreditbetrags pro Jahr gehandelt wird.

Ergebnis: Die Institute rechnen mit eigennützigen Annahmen, zitieren willkürlich Urteile, und kaum jemand setzt sich dagegen zur Wehr, weil die meisten das Prozessrisiko scheuen. Aus 166 Schadenberechnungen der Anbieter, die wir ausgewertet haben, geht hervor, dass in 86 Prozent der Fälle ein nach unserer Auffassung zu großer Schaden berechnet wurde. Im Schnitt war er um zehn Prozent beziehungsweise 850 Euro zu hoch. Angesichts der nicht zu leugnenden Vielfalt in der Rechtsprechung können wir nicht pauschal zu Prozessen mit

unsicherem Ausgang raten. Immerhin in jedem vierten Fall ist die Abweichung aber so groß, dass man die Bank auffordern sollte, die Berechnung zu überprüfen und zu korrigieren. Bei klaren Fehlern lenken diese auch umgehend ein. Weitere Prozesse und noch mehr Urteile bringen aber keine Problemlösung. Die Berechnung muss für jedermann nachvollziehbar und die Schadenhöhe muss so bemessen sein, dass die Kreditinstitute sich nicht noch zusätzlich bereichern können.



Niels Nauhauser (135x105)