

Antrag 5

Stichwort: „Eigenheimzulage statt Wohn-Riester“

Antragsteller: CDA Rhein-Erft-Kreis

Die Delegierten des CDA-Bundesausschusses fordern die Landes- und Bundesregierung auf, den am 26.02.2008 auf der Klausurtagung der CDU/CSU und SPD getroffenen Kompromissvorschlag zum Wohn-Riester in der jetzigen Form **abzulehnen** und die Wiedereinführung der alten Eigenheimzulage zu fordern.

Begründung:

Die Geschäftsführenden Vorstände der Bundestagsfraktionen von CDU/CSU und SPD haben sich über die Grundzüge des Wohn-Riesters geeinigt. Gegenüber den bislang kursierenden Vorstellungen finden sich positive, aber leider auch fragwürdige Neuerungen.

Positiv zu bewerten ist zunächst, dass nun doch 100% des angesparten Guthabens aus Riester-Verträgen entnommen und für den Erwerb einer selbst genutzten Immobilie eingesetzt werden dürfen. Für diese vollständige Entnahmemöglichkeit haben sich die neben der CDA, den Verbraucherzentralen auch einzelne Gewerkschaften und politische Vertreter von Anfang an eingesetzt. Denn eine teilweise oder gänzliche Nichtentnahmemöglichkeit würde bedeuten, dass die Eigenheimerwerber mehr Kredit aufnehmen müssten. Das aber würde regelmäßig mehr Kreditzinsen kosten, als ein Riester-Sparer mit einer risikolosen Geldanlage verdienen würde. Eine nur 75%ige Entnahmemöglichkeit hätte obendrein zu einer Vielzahl von kleinen Restverträgen geführt, was wirtschaftlich zusätzlich unsinnig gewesen wäre. Mit der vollständigen Entnahmemöglichkeit hat sich jetzt erfreulicher Weise die ökonomische Vernunft durchgesetzt.

Förderfähig sollen allerdings nicht nur klassische Annuitätendarlehen und zugeteilte Bauspardarlehen sein, sondern auch Kombinationen aus tilgungsfreien Darlehen und einem Bausparvertrag, der später zur Tilgung des Darlehens eingesetzt wird.

Die Einbeziehung solcher Kombinationen ist aus zwei Gründen sehr kritisch zu sehen:

Erstens führen sie in der Regel zu zusätzlichen finanziellen Nachteilen, wenn die Finanzierung wie es leider nicht selten vorkommt in den ersten Jahren scheitert. Im Vergleich zu einer direkten Tilgung des Darlehens verbleibt dann bei dem Umweg über den Bausparvertrag eine höhere Restschuld. Denn der Bausparvertrag bringt weniger Guthabenzinsen, als bei einer direkten Tilgung des Darlehens an Kreditzinsen hätte gespart werden können.

Zudem droht dem Darlehensnehmer eine höhere Vorfälligkeitsentschädigung. Denn diese fällt bei gleichem Zinssatz - bei einem tilgungsfreien Darlehen höher aus als bei einem Darlehen mit laufender Tilgung.

Noch problematischer ist zweite Punkt:

Die Intransparenz der Preisgestaltung bei diesen Kombinationsfinanzierungen. Nach den Vorgaben der deutschen Preisangabeverordnungen müssen die Anbieter jeweils nur den Effektivzins des tilgungsfreien Vorfinanzierungsdarlehens und den Effektivzins des späteren Bauspardarlebens angeben.

Die meisten Darlehensnehmer glauben dann, dass der Effektivzins der gesamten Finanzierungs Kombination 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 würde nur erfasst, wenn der Effektivzins für die Kombination der beiden Verträge berechnet würde. Ein solcher Gesamteffektivzins wird jedoch in aller Regel mangels gesetzlicher Vorgabe nicht angegeben und das bedeutet: solche Finanzierungs kombinationen sind fast immer teurer, als der Darlehensnehmer erkennen kann.

Es ist schon schlimm genug, dass die Politik seit Jahr und Tag nichts unternimmt, um diese Irreführung von Kreditnehmern durch eine Änderung der Preisangabenverordnung zu beenden.

Solche „Mogelpackungen“ obendrein noch mit staatlichen Geldern zu fördern, wäre allerdings der Gipfel.

Es kann doch nicht sein, dass die gewollte Förderung des Darlehensnehmers insgeheim durch verschleierte Kosten wieder zunichte gemacht wird. Und es kann doch nicht sein, dass durch die staatliche Riester-Förderung möglicherweise noch mehr Eigenheimerwerber in solche Mogelpackungen gelockt werden.

Leider ist jedoch nach den langwierigen Verhandlungen zwischen CDU/CSU und SPD ist zu befürchten, dass wenig Neigung besteht, den jetzt beschlossenen Kompromiss wieder zu ändern.

Die CDA Rhein-Erft-Kreis fordert daher, dass dem skizzierten Problem im Zuge der Zertifizierungsvorgaben für die Verträge Rechnung getragen wird. Das heißt:

Es sollte bei der Einarbeitung des Wohn-Riesters in das Altersvorsorgezertifizierungsgesetz zumindest bestimmt werden, dass Kombinationen aus Vorfinanzierungsdarlehen und Bausparverträgen nur dann förderfähig sind, wenn der Effektivzins für die vertragliche Kombination angegeben wird. Rechnerisch ist das heutzutage kein Problem. Darauf zu verzichten wäre unverständlich.

Zudem sollte über die Namensgebung „Wohn-Riester“ unbedingt nachgedacht werden, da der Name in mehrfacher Hinsicht nicht unproblematisch ist.

Grundsätzlich wäre natürlich eine Wiedereinführung der bis vor zwei Jahren so bewährten Eigenheimzulage wünschenswert, aber offenbar sind die Lasten für den Staat zu hoch!? Eine solche klare Lösung würde den Wohnungs- und Baumarkt in Deutschland vor allem bei jüngeren Bürgerinnen und Bürgern massiv wiederbeleben und auch neue Arbeitsplätze schaffen. Der Rückgang der Bautätigkeit für selbstgenutzte Immobilien liegt bei rund 40% in 2007.

Zur Veranschaulichung des skizzierten Problems finden Sie hier ein Beispiel in der **Anlage**:

Anlage zum Antrag 5 „Eigenheimzulage statt Wohn-Riester“

Irreführende Effektivzinsangaben bei Kombinationen aus tilgungsfreien Vorfinanzierungsdarlehen und Bausparverträgen – ein Beispiel

Finanzierungsbedarf: 100.000 Euro

Angebot 1:

Annuitätendarlehen, Nominalzins 4,9 %, fest für 20 Jahre, anfängliche Tilgung 3,5 %, monatliche Rate 700 Euro, die Rate kann durch Herabsetzung oder Erhöhung der Tilgung auf bis zu 600 Euro gesenkt oder bis zu 900 Euro erhöht werden (max. 2 Veränderungen)

Effektiver Jahreszins laut Preisangabenverordnung: 5,01 %

Angebot 2:

Sofortdarlehen, Nominalzins 4,5 %, fest für 10 Jahre, ohne laufende Tilgung, monatliche Zinsrate 375 Euro.

Effektiver Jahreszins laut Preisangabenverordnung: 4,59%

Tilgung nach 10 Jahren durch **Bausparvertrag**; Bausparsumme 100.000 Euro, Abschlussgebühr 1%; Guthabenzins in der Ansparphase 1,5 %, Darlehenszins 3,8 %, Darlehensgebühr 2%, monatliche Darlehensrate 600 Euro;

Effektiver Jahreszins laut Preisangabenverordnung: 4,51 %

Das Angebot 2 sieht besser aus, ist aber das klar schlechtere:

Bei **Angebot 1** beträgt die Restschuld nach 10 Jahren **54.951 Euro**. Wird ab dann die Rate auf 600 Euro reduziert, um die gleiche Belastung wie bei Angebot 2 zu bekommen, dann ist das Darlehen 235 Monaten mit einer letzten Rate von 560,50 Euro getilgt. Gesamter Kostenaufwand: **52.960,50 Euro**

Bei **Angebot 2** beträgt die Restschuld nach 10 Jahren **60.312 Euro**. Dies ist – inklusive der Darlehensgebühr – die Höhe des anfänglichen Bauspardarlehens. Es bedarf 120 Raten zu je 600 Euro sowie eine Schlussrate von 119 Euro, um das Darlehen zu tilgen. Gesamter Kostenaufwand: **56.119 Euro**

Der tatsächliche Effektivzins der Kombination aus Sofortdarlehen und Bausparvertrag liegt daher nicht zwischen 4,51 % und 4,59%, sondern bei 5,17 %

Würde er bei 4,55 % liegen, wie es die ausgewiesenen Effektivzinssätze nahe legen, dann würden die Kosten nicht 56.119 Euro betragen, sondern lediglich 44.582 Euro. Die Kosten der Finanzierung werden in diesem Fall also praktisch um fast 11.500 Euro unterzeichnet.

Die deutsche Preisangabenverordnung sieht sich der Preisklarheit und -wahrheit verpflichtet. Bei Kombinationsfinanzierungen produziert sie tatsächlich das glatte Gegenteil.

In der Vergangenheit hat diese Irreführung insbesondere den Absatz von Finanzierungs-kombinationen aus Vorausdarlehen und Kapitallebensversicherungen begünstigt. Zigtausende von Darlehensnehmern haben dadurch einen mehr oder weniger großen Schaden erlitten. Sofern Darlehensnehmer durch die Eigenheimzulage gefördert wurden, wurde diese Förderung durch die Versicherungsfinanzierungen teilweise oder gänzlich konterkariert.

Es würde von wenig Lernfähigkeit zeugen, wenn sich das nun bei der Förderung des Wohn-Riesters wiederholen würde.