



# DAS PREISSCHILD DES KREDITES

## Effektivzinsangabe bei Immobilienfinanzierungen nach Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie



Mit der Umsetzung der EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie (WIKR) ins deutsche Recht wurden die Vorgaben zur Berechnung und Angabe des effektiven Jahreszinses bei Immobilienfinanzierungen modifiziert und erweitert. Der Effektivzins soll Verbrauchern helfen, unterschiedliche Kreditangebote miteinander zu vergleichen, doch das funktioniert nicht immer.

Das Marktwächter-Team der Verbraucherzentrale Bremen hat untersucht, ob Anbieter von Immobilienkrediten die gesetzlichen Vorgaben zur Angabe des Effektivzinses und der Kosten des Kredites einheitlich umsetzen. Dafür wurden speziell die Europäischen Standardisierten Merkblätter (ESIS) aus 94 Angebots- und Vertragsunterlagen für Annuitätendarlehen und Bausparkombinationsfinanzierungen ausgewertet.

### ...❖ PROBLEME BEI DER UMSETZUNG

Durch die neuen gesetzlichen Vorgaben sollen Kreditangebote für Verbraucher besser vergleichbar sein. Kosten, die im Zusammenhang mit dem Darlehen anfallen und Voraussetzung für dessen Gewährung sind, müssen deshalb transparent und nachvollziehbar ausgewiesen werden. Leider ist dies nicht immer der Fall, wie die Untersuchung ergab.

### ...❖ UNKLARE KOSTENANGABEN

Kosten, die zusätzlich zu den vertraglichen Sollzinsen anfallen, werden von einigen Anbietern uneinheitlich ausgewiesen. Ein Anbieter nennt eine Gebühr im Angebot als Jahresbetrag, im ESIS dagegen als monatlichen Posten. Teilweise werden Kosten entweder nur im Angebot oder nur im ESIS genannt. Manchmal fehlen wichtige Angaben sogar komplett. Erschwerend kommt hinzu: 23 verschiedene Bezeichnungen für teils gleiche und teils unterschiedliche Kosten zählte der Marktwächter Finanzen in den ausgewerteten Fallunterlagen. So ist in einem Angebot von einem „Vertragsentgelt“ die Rede, im ESIS wird ebendieses als „Servicegebühr“ bezeichnet.

### ...❖ REIN ODER RAUS

Ist der Abschluss eines Zusatzvertrags Voraussetzung, damit das Darlehen überhaupt gewährt wird, müssen die dafür anfallenden Kosten im Effektivzins berücksichtigt werden. Aber ist zum Beispiel der Abschluss einer Risikolebensversicherung zwingende Voraussetzung oder eine optionale Empfehlung? Aus den Angebotsunterlagen geht dies nicht immer eindeutig hervor. Selbst die Gerichtsgebühren für die Eintragung einer Grundschuld wurden nicht immer im Effektivzins berücksichtigt, obwohl das Gesetz den Anbietern, nach Auffassung der Marktwächterexperten, hier keinen Spielraum lässt.

### ...❖ ABWEICHENDER EFFEKTIVZINS

Mit Hilfe eines nach den Vorgaben der Preisangabenverordnung entwickelten Programmes wurde der ausgewiesene Effektivzins überprüft. In jedem fünften Fall wich der vom Marktwächter-Team ermittelte Effektivzins von dem des Anbieters ab. Durch Rückfragen bei Anbietern konnten die Gründe für die Abweichungen oft gefunden werden: So hatte etwa ein Anbieter ein einmalig anfallendes Entgelt als monatliches Entgelt im Effektivzins berücksichtigt.

### ...❖ BAUSPARKOMBINATIONSFINANZIERUNG

Hier ist ein Gesamteffektivzins für Vorausdarlehen und Bausparvertrag anzugeben. Nicht immer ist der Zinssatz für das Vorausdarlehen fest bis zur Zuteilung des Bausparvertrages. Einige Anbieter nennen dann keinen Gesamteffektivzins. Dies erschwert es Verbrauchern, solche Angebote miteinander zu vergleichen.

Gefördert durch:



Bundesministerium  
der Justiz und  
für Verbraucherschutz

aufgrund eines Beschlusses  
des Deutschen Bundestages

Stand: Februar 2019

verbraucherzentrale

#### IMPRESSUM:

Verbraucherzentrale Bremen e. V.  
Vorständin: Dr. Annabel Oelmann  
Altenweg 4  
28195 Bremen

Die Untersuchung „Das Preisschild des Kredites“ wurde im Rahmen des Projekts Marktwächter Finanzen durchgeführt.