

Der deutsche Baufinanzierungsmarkt wird traditionell von den heimischen Genossenschaftsbanken, Kreissparkassen und Bausparkassen beherrscht. Momentan drängen französische Geldinstitute auf den deutschen Markt und sorgen für frischen Wind – mit durchaus interessanten Angeboten.

Wer in Deutschland ein Haus baut oder eine Gebrauchtimmoblie erwirbt, geht meist zu seiner Hausbank, nimmt ein Annuitätendarlehen auf und zahlt mit einer Tilgung von ein bis zwei Prozent sein Darlehen Schritt für Schritt zurück. Bei der gegenwärtigen Niedrigzinsphase vereinbaren Bauherren meist eine Zinsbindungsfrist von zehn Jahren, um sich langfristig mit billigem Baugeld einzudecken. Häufig werden auch Sondertilgungen vereinbart, die sich Banken dann aber mit einem etwas höheren Zins bezahlen lassen. Nach etwa 25 bis 30 Jahren ist das Eigenheim abbezahlt und schuldenfrei. So weit, so gut.

Aber was passiert, wenn die Baufamilie ihr Eigenheim verkaufen muss, weil zum Beispiel aus beruflichen Gründen ein Ortswechsel angesagt ist? Sie verkauft ihre Immobilie und will das Darlehen dann vorzeitig zurückzahlen.

Deutsche Banken verlangen in diesem Fall eine Entschädi-



Setzen Sie auf das beste Angebot!

gung für die ihnen entgehenden Zinsen, die so genannte Vorfälligkeitsentschädigung. Die Höhe dieser Abstandszahlung führt nicht selten zu Auseinandersetzungen zwischen Hausbank und der genervten Baufamilie, die manchmal sogar vor Gericht enden.

Rückzahlung ohne Vorfälligkeitsentschädigung – genau an diesem Punkt setzt das Angebot der elsässischen Genossenschaftsbank Crédit Mutuel an, die zur Zeit in weiten Teilen von Rheinland-Pfalz, Hessen und Baden-Württemberg Wohnbaufinanzierungen für Eigennutzer anbietet.

„Kunden der französischen Bank müssen im Falle einer vorzeitigen, außerplanmäßigen Rückzahlung des Kredites keine Vorfälligkeitsentschädi-

gung bezahlen“, erläutert uns Irys Ehmann, Stuttgarter Finanzberaterin, die im Auftrag der französischen Genossenschaftsbank deutsche Bauherren und Modernisierer berät.

Im Klartext heißt das: Wer am Tag nach dem Abschluss des Kreditvertrages eine Millionenerbschaft macht, kann den Kreditvertrag kündigen und die Kreditsumme vollständig zurückzahlen, ohne einen Cent Vorfälligkeitsentschädigung bezahlen zu müssen.

Die Franzosen wollen mit diesem besonderen Angebot Pluspunkte bei Baufamilien im deutschen Südwesten sammeln. Die Vorteile dieser französischen Finanzierungsvariante liegen auf der Hand: Bauherren können in beliebiger Höhe Tilgungen vornehmen,

ohne dafür zur Ader gelassen zu werden. Baufamilien können auf diese Weise flexibel auf die Wechselfälle des Lebens reagieren. Sei es, wenn das Haus aus beruflichen Gründen verkauft werden muss, sei es, wenn durch Erbschaft, Schenkung oder Karriere mehr Geld für die Tilgung des Kredites zur Verfügung steht.

Doch wo ist der Haken? „Den gibt es nicht“, meint Finanzierungsberaterin Irys Ehmann (siehe Interview). Die Zinsen der elsässischen Genossenschaftsbank lägen auf dem Niveau deutscher Wettbewerber. Die Crédit Mutuel trage eben das wirtschaftliche Risiko außerplanmäßiger Kreditrückzahlungen, wozu die deutschen Institute in der Regel nicht bereit seien. ■

Günstig im Ausland

Redaktion: Frau Ehmann, wie können deutsche Kunden der elsässischen Crédit Mutuel ihren Kredit zu 100 Prozent vorzeitig zurückzahlen, ohne dafür eine Vorfälligkeitsentschädigung berappen zu müssen. Wo ist der Haken bei diesem Angebot?

Ehmann: Es gibt keinen Haken. Die Elsässer verlangen Zinsen, die auf dem deutschen Niveau liegen. Es werden auch keine Bereitstellungszinsen, Bearbeitungs- oder Kontoführungsgebühren verlangt. Das Einzige was verlangt wird, ist eine Schätzgebühr von einem Prozent der Kreditsumme für die Bewertung des zu finanzierenden Objektes.

Redaktion: Was heißt das?

Ehmann: Die Crédit Mutuel schätzt den Wert der Immobilie, die gebaut oder erworben werden soll. Dafür stellt sie eine einprozentige Gebühr in Rechnung, die mit dem Kredit verrechnet und bei der Auszahlung abgezogen wird. Beispiel: Wer 100000 Euro aufnimmt, bekommt nur 99000 Euro ausbezahlt. Schätzgebühren verlangen zum Teil aber auch die deutschen Banken.

Redaktion: Was müssen deutsche Bauherren noch beachten?

Ehmann: Nichts, was nicht auch von deutschen Banken verlangt wird. Je nach Bonität müssen Bauherren in der Regel mindestens 20 Prozent Eigenkapital mitbringen und ihr Einkommen nachweisen. Die Franzosen wollen außer-



Irys Ehmann,
Finanzberaterin

dem erstrangig im Grundbuch abgesichert sein. Aber auch das ist nichts Ungewöhnliches. Der Bauherr muss zudem eine Risikolebensversicherung in Höhe der Kreditsumme abschließen. Bestehende Kapitallebensversicherungen können natürlich in die Absicherung des Darlehens einbezogen werden.

Redaktion: Wie steht es mit der Beratung deutscher Bauherren?

Ehmann: Deutsche Bauherren müssen nicht ins Elsass fahren, um sich beraten zu lassen. Dies ist nur bei der Vertragsunterschrift notwendig. Die Crédit Mutuel hat selbstständige Baufinanzierungsexperten, die die deutschen Kunden beraten und die Finanzierung mit der Bank abwickeln.

Redaktion: Gibt es wirklich keinen Haken bei der außerplanmäßigen Sondertilgung ohne Vorfälligkeitsentschädigung?

Ehmann: Es gibt keinen Haken! Die Crédit Mutuel trägt das wirtschaftliche Risiko, das entsteht, wenn Bauherren ihren Kredit vorzeitig ablösen. Das ist eine Frage der betriebswirtschaftlichen Kalkulation und der Refinanzierungsbedingungen, die eine Bank hat. Deutsche Banken sind dazu in der Regel nicht bereit. Die Vorfälligkeitsentschädigung ist eine Gebühr deutscher Banken, die im Ausland nicht üblich ist.