

BAUFINANZIERUNG

27.01.2015, 09:31 Uhr

Bauherren klagen massenhaft gegen Banker

von Jens Hagen

In vielen Baugeld-Verträgen stimmen die Klauseln nicht. Kreditnehmer kommen gratis raus, das Sparpotenzial ist gigantisch. Jetzt sollen 900.000 Immobilienbesitzer die Widerrufswelle reiten. Wie Sie jetzt sparen können.



Baugeld: Die Zinsen sind in den vergangenen Jahren stark gefallen.

Quelle: Getty Images

Banken, die ihren Kunden in den vergangenen Jahren Baufinanzierungen vermittelt haben, droht jetzt eine neue, massive Widerrufswelle. „Im Zeitraum zwischen 2002 und 2010 wurden mehr als zehn Millionen Immobiliendarlehensverträge abgeschlossen“, sagt Kai Warnecke, Hauptgeschäftsführer von Haus & Grund. „Über die Hälfte davon dürften fehlerhafte Widerrufsbelehrungen enthalten.“

Wenn die Widerrufs klauseln in den Kreditverträgen nicht rechtens sind, können Kunden gratis aus ihren Verträgen raus, ohne dass eine Vorfälligkeitsentschädigung anfällt. Für die Mehrzahl der Immobilienbesitzer ist das ein gutes Geschäft. Im Volksmund hat sich bei fehlerhaften Verträgen daher bereits der Begriff „Widerrufsjoker“ eingebürgert. Handelsblatt Online erklärt, wer aus seinem Vertrag rauskommt und wie die die größten Banken auf kündigungswillige Kunden reagieren.



HAUS & GRUND-GESCHÄFTSFÜHRER IM INTERVIEW

„Das Einsparpotenzial ist enorm“

Immobilienbesitzer sollen den Widerrufsjoker ziehen, das sei ihr gutes Recht, erklärt der Chef des Eigentümervereins Haus & Grund. Wie der Verein seine 900.000 Mitglieder dabei unterstützt und warum der Widerruf lohnt.

Die Sätze für Baugeld sind im Zuge des historischen Zinstiefs in den vergangenen Jahren drastisch gefallen. Aktuell verlangen Banken für ein Darlehen mit üblicher Beleihung und einer Zinsbindung von zehn Jahren im Schnitt weniger als 1,5 Prozent. „Wer zwischen 2005 und 2010 für etwa fünf bis sechs Prozent Zinsen abgeschlossen hat, kann durch eine Umschuldung aktuell seine Zinsen um mehr als die Hälfte reduzieren und sein Darlehen erheblich schneller zurückzahlen“, sagt Warnecke. „Das Einsparpotenzial ist enorm!“

Die Furcht der Banker

Der Verbandschef empfiehlt Immobilienbesitzern den „Widerrufsjoker“ zu ziehen. „Wir möchten unseren Mitgliedern von Haus & Grund stets besten juristischen Rat anbieten“, sagt Warnecke. Sein Verband hat daraufhin eine Kooperation mit den Kanzleien Baum, Reiter & Collegen und Gansel Rechtsanwälte vereinbart. „Beide Kanzleien zusammen haben bereits mehr als 3000 Umschuldungen erfolgreich abgewickelt“, sagt Warnecke.

Wo Anwälte fündig werden[Alles anzeigen](#)**Die Statistik**

Die Widerrufspassagen in vielen Klauselwerken der Banken zu Baufinanzierungen waren nicht rechtskonform – so entschied der Bundesgerichtshof. Die Fallstatistik der Kanzlei BaumReiter & Kollegen zeigt, bei welchen Banken die Anwälte fündig wurden.

Quelle: BaumReiter & Kollegen. Stand: Dezember 2014. Basis: 3800 Verträge. Die Auswertung listet die Institute, bei denen mehr als 20 Verträge geprüft wurden.

Nordrheinische Ärzteversorgung

Anzahl der Verträge: 21

Betroffene Vertragsjahrgänge: 1998 - 2011

Davon fehlerhaft: 19

Anteil der fehlerhaften Verträge: 90 Prozent

Durchschnittszins: 4,43 Prozent

Jahresspanne der Zinsfestschreibung: 2008 - 2026

Spanne der frühest möglichen Kündigungstermine: 2009 - 2021

Ing-Diba

Anzahl der Verträge: 518

Betroffene Vertragsjahrgänge: 2002 - 2014

Davon fehlerhaft: 436

Anteil der fehlerhaften Verträge: 84 Prozent

Durchschnittszins: 4,78 Prozent

Jahresspanne der Zinsfestschreibung: 2013 - 2027

Spanne der frühest möglichen Kündigungstermine: 2007 - 2028

Sparda Bank West

Anzahl der Verträge: 87

Betroffene Vertragsjahrgänge: 1991 - 2014

Davon fehlerhaft: 73

Anteil der fehlerhaften Verträge: 83 Prozent

Durchschnittszins: 4,24 Prozent

Jahresspanne der Zinsfestschreibung: 2011 - 2021

Spanne der frühest möglichen Kündigungstermine: 2008 - 2022

DSL Bank

Anzahl der Verträge: 332

Betroffene Vertragsjahrgänge: 1995 - 2014

Davon fehlerhaft: 232

Anteil der fehlerhaften Verträge: 70 Prozent

Durchschnittszins: 4,94 Prozent

Jahresspanne der Zinsfestschreibung: 2008 - 2029

Spanne der frühest möglichen Kündigungstermine: 2008 - 2024

BHW Bausparkasse

Anzahl der Verträge: 60

Betroffene Vertragsjahrgänge: 2003 - 2012

Davon fehlerhaft: 38

Anteil der fehlerhaften Verträge: 63 Prozent

Durchschnittszins: 5,27 Prozent

Jahresspanne der Zinsfestschreibung: 2011 - 2024

Spanne der frühest möglichen Kündigungstermine: 2012 - 2023

PSD Bank

Anzahl der Verträge: 68

Betroffene Vertragsjahrgänge: 1993 - 2013

Davon fehlerhaft: 40

Anteil der fehlerhaften Verträge: 59 Prozent

Durchschnittszins: 4,63 Prozent

Jahresspanne der Zinsfestschreibung: 2003 - 2025

Spanne der frühest möglichen Kündigungstermine: 2010 - 2024

Alle Sparkassen (gesamt)

Anzahl der Verträge: 816

Betroffene Vertragsjahrgänge: 1997 - 2014

Davon fehlerhaft: 449

Anteil der fehlerhaften Verträge: 55 Prozent

Durchschnittszins: 4,92 Prozent

Jahresspanne der Zinsfestschreibung: 2000 - 2026

Spanne der frühest möglichen Kündigungstermine: 2007 - 2024

Stadtsparkasse Düsseldorf

Anzahl der Verträge: 116

Betroffene Vertragsjahrgänge: 1999 - 2013

Davon fehlerhaft: 59

Anteil der fehlerhaften Verträge: 51 Prozent

Durchschnittszins: 4,73 Prozent

Jahresspanne der Zinsfestschreibung: 2009 - 2024

Spanne der frühest möglichen Kündigungstermine: 2009 - 2024

Commerzbank

Anzahl der Verträge: 118

Betroffene Vertragsjahrgänge: 1994 - 2012

Davon fehlerhaft: 54

Anteil der fehlerhaften Verträge: 46 Prozent

Durchschnittszins: 5,06 Prozent

Jahresspanne der Zinsfestschreibung: 2011 - 2036

Spanne der frühest möglichen Kündigungstermine: 2001 - 2025

Deutsche Bank

Anzahl der Verträge: 258

Betroffene Vertragsjahrgänge: 1998 - 2013

Davon fehlerhaft: 68

Anteil der fehlerhaften Verträge: 26 Prozent

Durchschnittszins: 4,57 Prozent

Jahresspanne der Zinsfestschreibung: 2007 - 2032

Spanne der frühest möglichen Kündigungstermine: 2007 - 2024

Dresdner Bank

Anzahl der Verträge: 57

Betroffene Vertragsjahrgänge: 1997 - 2013

Davon fehlerhaft: 12

Anteil der fehlerhaften Verträge: 21 Prozent

Durchschnittszins: 5,42 Prozent

Jahresspanne der Zinsfestschreibung: 2007 - 2023

Spanne der frühest möglichen Kündigungstermine: 2009 - 2019

Vielen Bankern dürfte angesichts dessen der Schreck in die Glieder fahren. Denn sie wissen: Nicht nur Haus & Grund spielt den Widerrufsjoker. Die Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen zählte mehr als 5500 Beratungen zum Widerruf im vergangenen Jahr. Insgesamt gesehen vervierfachten sich auch wegen des Widerrufsjunkers die Beratungen zu Schadensfällen in der Geldanlage. „Rund 75 Prozent der geprüften Widerrufsbelehrungen sind fehlerhaft“, sagt Annabel Oelmann, Leiterin der Gruppe Finanzdienstleistungen.

Haus & Grund schlägt in die gleiche Kerbe. Selbst wenn nur ein kleiner Teil der knapp 900.000 Mitglieder den Joker zieht, dürften bei den Banken bald mehrere Tausend Widerrufe eingehen. Und der größte Anteil davon dürfte fundiert formuliert sein. Die Partner-Kanzleien des Verbandes haben in Punkto Kreditrecht sowohl Erfahrung als auch einen guten Ruf.

Wie Kunden teure Verträge loswerden



Im Einsatz für den „Widerrufsjoker“: Timo Gansel, Gerhart Baum, Julius Reiter (v.l.).

Auch Verbraucherzentralen empfehlen Ratsuchenden diese Kanzleien. „Die Banken sind natürlich nicht glücklich darüber, wenn Kreditnehmer ihre Engagements rückabwickeln wollen“, sagt Warnecke. „Haus & Grund fühlt sich jedoch allein seinen Mitgliedern verpflichtet und diese nehmen bloß das Recht wahr, das ihnen der Gesetzgeber zugesteht.“

Die Widerrufsmaschine

Die Anwälte geben sich kampfeslustig. „Wir müssen doch jetzt bei Banken nicht über Mitleid sprechen“, sagt Julius Reiter, Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht bei der Kanzlei Baum Reiter & Kollegen des ehemaligen Bundesinnenministers Gerhart Baum. „Das ist seit einigen Monaten ein echter Run. In den meisten Fällen sind die Chancen sehr gut.“

Wie die Zinsen sinken und die Preise steigen

Alles anzeigen

Analyse
Der Verband deutscher Pfandbriefbanken hat für Handelsblatt Online die Kaufpreise in den vier begehrtesten Metropolen Deutschlands berechnet. Im Vergleich mit der Zinsstatistik der Bundesbank für Baugeld zeigt sich: Die Zinsen fallen, die Immobilienpreise steigen.
2007
Zins für Baugeld (5 bis 10 Jahre Zinsbindung): 5,03% Immobilienpreise: Hamburg: 3191 Euro pro Quadratmeter Berlin: 2302 Euro pro Quadratmeter München: 4232 Euro pro Quadratmeter Frankfurt: 2949 Euro pro Quadratmeter
2008
Zins für Baugeld (5 bis 10 Jahre Zinsbindung): 4,83% Immobilienpreise: Hamburg: 3302 Euro pro Quadratmeter Berlin: 2385 Euro pro Quadratmeter München: 4283 Euro pro Quadratmeter Frankfurt: 2975 Euro pro Quadratmeter
2009
Zins für Baugeld (5 bis 10 Jahre Zinsbindung): 4,29% Immobilienpreise: Hamburg: 3414 Euro pro Quadratmeter Berlin: 2438 Euro pro Quadratmeter München: 4384 Euro pro Quadratmeter Frankfurt: 3090 Euro pro Quadratmeter
2010
Zins für Baugeld (5 bis 10 Jahre Zinsbindung): 3,70 % Immobilienpreise:

Hamburg: 3503 Euro pro Quadratmeter
 Berlin: 2521 Euro pro Quadratmeter
 München: 4524 Euro pro Quadratmeter
 Frankfurt: 3137 Euro pro Quadratmeter

2011

Zins für Baugeld (5 bis 10 Jahre Zinsbindung): 3,54 %
 Immobilienpreise:
 Hamburg: 3768 Euro pro Quadratmeter
 Berlin: 2721 Euro pro Quadratmeter
 München: 4905 Euro pro Quadratmeter
 Frankfurt: 3320 Euro pro Quadratmeter

2012

Zins für Baugeld (5 bis 10 Jahre Zinsbindung): 2,78 %
 Immobilienpreise:
 Hamburg: 4023 Euro pro Quadratmeter
 Berlin: 2949 Euro pro Quadratmeter
 München: 5252 Euro pro Quadratmeter
 Frankfurt: 3494 Euro pro Quadratmeter

2013

Zins für Baugeld (5 bis 10 Jahre Zinsbindung): 2,85 %
 Immobilienpreise:
 Hamburg: 4287 Euro pro Quadratmeter
 Berlin: 3166 Euro pro Quadratmeter
 München: 5590 Euro pro Quadratmeter
 Frankfurt: 3660 Euro pro Quadratmeter

Nicht nur bei klassischen Baudarlehen, sondern auch bei Forward-Darlehen sei ein kostenfreier Widerruf möglich. „Das ist eine große Welle, auf der ein Großteil der Immobilieneigentümer reiten könnte“, sagt Timo Gansel, Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht von der Kanzlei [Gansel Rechtsanwälte](#).

Die Bankenverbände wiegeln ab. „Die Rechtsprechung zu den in deutschen Banken und Sparkassen verwendeten Formularen ist sehr unterschiedlich“, sagt ein Sprecher des Deutschen Sparkassen- und Giroverbandes. Bei den Verträgen der Sparkassen seien Rechte und Pflichten der Vertragsparteien klar erkennbar. „Der Widerruf des Vertrages würde für einen Kunden erhebliche Rechtsunsicherheit mit sich bringen und kann im Ernstfall teuer werden“, sagt der Verbandssprecher.



TOP-ZINSEN FÜR IMMOBILIENKREDITE

Baugeld-Vergleich

Die individuell günstigsten Anbieter von Baufinanzierungen im Vergleich.

Um den erwarteten Massenansturm der Haus-&-Grund-Mitglieder zu bedienen, rüsten die Kanzleien technisch auf. Über die Internetseite www.kreditrechtsexperten.de findet eine Vorauswahl statt. Ein „Quick-Check“ in fünf Schritten zeigt, ob Kreditnehmer für einen Widerruf in Frage kommen.

Die Rechte der Kreditnehmer



The Joker: Wer seinen alten Immobilienkredit kündigen kann und günstig umschuldet, spart oft mehrere tausend Euro.

Quelle: Getty Images

Wer gute Aussichten hat, kann seine Daten und Vertragsdetails hochladen. Innerhalb weniger Tage erhalten die Kunden eine Einschätzung, was bei ihnen juristisch möglich ist. Die Kanzleien haben sich ins Zeug gelegt. Eine derart moderne Abwicklung ist in der Branche selten. Klassischerweise verlaufen Erstkontakte von Anwälten mit ihren Klienten in einem zeitaufwendigen, individuellen Vieraugengespräch. „Angesichts des zu erwartenden Ansturms haben wir uns für eine technisch unterstützte Lösung entschieden, die auch den Mandanten Zeit spart“, sagt Reiter.

Das Recht

Was viele Kunden bereits von Online-Shops kennen, gilt auch beim Baugeld. Wenn Kunden einen Kreditvertrag abschließen, gilt ein Widerrufsrecht von 14 Tagen. Seit dem 2. November 2002 müssen die Baugeld-Anbieter in den Vertragsunterlagen darüber belehren. Wenn die Belehrung fehlerhaft oder missverständlich war, kann der Widerruf nicht nur innerhalb von 14 Tagen nach Vertragsabschluss, sondern unbefristet ausgeübt werden. Kreditnehmer können so nachträglich aus Verträgen raus, die vor Jahren abgeschlossen wurden.

Die häufigsten Fehler in Kreditverträgen

Alles anzeigen

Raus aus dem teuren Kredit
Viele Widerrufsbelehrungen in Baufinanzierungsverträgen sind nicht rechtens. Kreditnehmer können sie anfechten und gratis in einen günstigeren Kredit umschulden. Die Kanzlei Baum Reiter & Kollegen nennt die häufigsten Fehler in den Verträgen.
Fehler 1
Der Fristbeginn ist nicht eindeutig.
Fehler 2
Widerrufsfolgen sind unvollständig oder fehlen komplett.
Fehler 3
Es sind keine Fernabsatzbelehrungen vorhanden.
Fehler 4
Es liegt ein Verstoß gegen das Deutlichkeitsgebot vor.
Fehler 5
Die Pflichtangaben nach § 492 Abs. 2 BGB i.V.m. Art. 247 §§ 6 bis 13 EGBGB fehlen.

„Dieses Widerrufsrecht verjährt nicht“, sagt Anwalt Reiter. „Fehlerhaft abgefasste Klauseln sind eher die Regel in Darlehensverträgen denn die Ausnahme.“ Nach Angaben der Verbraucherzentralen haben viele Institute eigenständig Zusätze, Ergänzungen oder vermeintliche Klarstellungen hinzugefügt. „Das war rechtswidrig und spielt nun unzufriedenen oder sparwilligen Kunden in die Hände“, sagt Reiter.

Die Fehlerquellen können vielfältig sein. In einigen Verträgen ist der Fristbeginn nicht eindeutig geschildert

oder die Folgen eines Widerrufs sind unvollständig oder fehlen. Kreditnehmern dürfte es schwer fallen, fehlerhafte Klauseln auf eigene Faust zu entdecken und die richtigen Rechtsfolgen hieraus zu ziehen.



TILGUNGSRECHNER

So optimieren Sie Ihren Kredit

Tilgen lohnt aktuell, da die Habenzinsen weit unter den Sätzen für alte Kredite liegen. Der Rechner zeigt, wie die Restschuld bei Baudarlehen sinkt und wie sich Sondertilgungen auszahlen.

Eine Unterstützung durch Anwälte oder Verbraucherzentralen ist deshalb sinnvoll. „Banken haben die Klauseln schließlich nicht aus Versehen unverständlich formuliert, sondern um zu verhindern, dass Kunden ihr Recht tatsächlich nutzen“, sagt Anwalt Gansel, dessen Kanzlei allein im Jahr 2014 mehr als 3.000 Vergleiche mit Banken geschlossen hat. „Sie dürfen sich somit nicht wundern, wenn Kunden alle rechtlichen Möglichkeiten ausschöpfen, um die hohe Vorfälligkeitsentschädigung zu vermeiden.“

Die Strategien der Banken

Wichtig: Nach einem Widerruf müssen Kunden den ausstehenden Kreditbetrag innerhalb von 30 Tagen an ihre alte Bank zurückzahlen. Wer das nicht kann, dem droht eine Zwangsversteigerung des Objekts. „Kunden, die nicht genug Geld auf der hohen Kante haben, sollten vor dem Widerruf eine Bank suchen, die bereit ist, die neue Finanzierung verbindlich zu übernehmen“, sagt Gansel. Einige Banken beenden auch die komplette Geschäftsbeziehung zu Kunden, die den Widerrufsjoker gezogen haben.

Das Pokerspiel der Banken

Wie Banken mit widerrufswilligen Kunden verfahren, zeigt das Beispiel der Nord-Ostsee Sparkasse. Eine Familie hatte bereits im Jahr 2013 drei Darlehensverträge vorzeitig getilgt und dafür rund 12.000 Euro an Vorfälligkeitsentschädigung gezahlt. Im Frühjahr des vergangenen Jahres erklärte der Kreditnehmer in Eigenregie nachträglich den Widerruf der bereits zurückgezahlten Darlehen.

In einem mehrseitigen Schreiben, das Handelsblatt Online vorliegt, lehnt die Bank den Widerruf ab. Die beanstandete Klausel sei rechtens, schreibt eine Führungskraft der Sparkasse. „Die Sparkassenorganisation hat ihre Widerrufsbelehrungen auf der Basis des gesetzlichen Musters formuliert“, erklärt die Bankerin. Die Kunden wurden damit „zweifelsfrei wirksam“ über das Widerrufsrecht informiert. „Daran ändern auch geringfügige formale Abweichungen vom gesetzlichen Muster, die sich vorliegend nicht auf inhaltliche Anpassungen beziehen, nichts“, erklärt die Bankerin.

Immobilienrenditen privater Anleger

Alles anzeigen

Negative Rendite
6,9 Prozent <i>Erklärung: 6,9 Prozent aller privaten Anleger haben im Jahr 2012 mit Immobilieninvestitionen eine negative Bruttorendite erzielt. Alle hierauf folgenden Werte beziehen sich auf das Jahr 2012. Quelle: DIW, SOEP-Panel.</i>
Keine Rendite
35,8 Prozent
Bis 2,0 Prozent Rendite
14,7 Prozent
2,1 bis 4,0 Prozent Rendite
20 Prozent
4,1 bis 6,0 Prozent Rendite
10,7 Prozent
6,1 bis 8,0 Prozent Rendite
6,2 Prozent
Über 8,0 Prozent Rendite
5,5 Prozent

Das Verhalten änderte sich, nachdem der Kunde daraufhin einen Fachanwalt einschaltete, der in einem sechsseitigen Schreiben gleich mehrere fehlerhafte Formulierungen anmahnt. Die Sparkasse hatte etwa die Formulierung „Bitte Frist im Einzelfall prüfen“ verwandt, die den Kunden laut Anwalt „nicht ordnungsgemäß über den Fristverlauf aufklärt“.

Auch weitere Formulierungen waren laut Anwalt fehlerhaft. So soll es an einem fehlerhaften Abschnitt zu den Folgen eines Widerrufs gemangelt haben. „Im Sommer bot die Bank einen außergerichtlichen Vergleich an“, erklärt Reiter. „Der Mandant, der eine langwierige gerichtliche Lösung vermeiden wollte, einigte sich mit der Bank auf eine Fifty-Fifty-Lösung.“ Die Nord-Ostsee Sparkasse machte bislang keine Angaben zu ihrer Geschäftspraxis beim Widerrufsjoker.

In der Regel prüfen die Banken jeden Einzelfall individuell. So wie die ING Diba. „Bei uns wurden im genannten Zeitraum unterschiedliche Klauseln verwendet“, erklärt ein Sprecher der Direktbank. „Im Einzelfall prüfen wir den Anspruch des Kunden und entscheiden, ob nach unserer rechtlichen Einschätzung ein Anspruch auf den rückwirkenden Widerruf besteht oder nicht.“ In strittigen Fällen müsse die Frage auf dem Rechtsweg geklärt werden.



IMMOBILIEN-DOSSIER

So wird Ihr Traum von den eigenen vier Wänden wahr

Lesen Sie in unserem Ratgeber, wie Sie den Wert einer Immobilie richtig einschätzen, welche Möglichkeiten es bei der Finanzierung gibt und welche Tücken beim Hausbau lauern – mit zahlreichen Grafiken und Tools.

Vor Gericht geht es auch um vermeintliche Kleinigkeiten. So verweist die ING Diba auf ein Urteil des OLG Frankfurt, das zu ihren Gunsten ausfiel. „Das Gericht hat festgestellt, dass geringfügige Abweichungen der Anredeform in der Widerrufsbelehrung nur eine grammatikalische Anpassung oder das Ersetzen des Zahlworts „zwei“ durch die Zahl 2 keine inhaltliche Änderung darstellen“, erklärt der Sprecher. Der Widerrufsjoker stach in diesem Falle nicht.

Die interne, nicht repräsentative Mandantenstatistik der Kanzlei Baum Reiter & Kollegen, die Handelsblatt Online vorliegt, zeigt je nach Institut große Unterschiede. Während laut dieser Auswertung bei der ING Diba rund 84 Prozent der 518 untersuchten Widerrufs klauseln fehlerhaft waren, lag die Quote bei den 816 untersuchten Sparkassen bei 55 Prozent. Bei den 258 untersuchten Verträgen der Deutschen Bank fanden die Anwälte nur in knapp jedem vierten Fall eine Chance auf Widerruf.

Warum ein Widerruf lohnen kann

Es gilt das komplette juristische Instrumentarium. In einigen Fällen erkennen die Banken den Anspruch auf Widerruf direkt an. Es gibt aber auch außergerichtliche Vergleiche. „Banken bieten ihren Kunden dann etwa eine Umfinanzierung zu einem marktüblichen Zins oder eine Ablöse des Kredits zu einer reduzierten Vorfälligkeitsentschädigung an“, sagt Reiter. Kunden müssten aber auch mit gerichtlichen Vergleichen oder Entscheidungen rechnen.

Die juristischen Strategien sind sehr unterschiedlich. „Nach unseren Erfahrungen bietet eine große Online-Bank ihren Kunden in der Regel eine Kreditablösung mit einer reduzierten Vorfälligkeitsentschädigung an, wenn sie nicht ablehnt“, sagt Reiter.

IMMOBILIEN UND MIETE

Wo die Mieten steigen werden



Eine große deutsche Privatbank lehne nach den Erfahrungen seiner Kanzlei stets ab, Kunden bliebe dann nur der Klageweg. Ebenso eine andere Geschäftsbank, die sich laut Reiter nur dann gesprächsbereit zeigt, wenn die Widerrufsbelehrung in den Verträgen komplett fehlt. Diese Fälle seien aber eher selten. Bei Sparkassen und Volksbanken gäbe es keine einheitliche Strategie. „Eine bekannte Versicherung, die betroffen ist, strebt in der Regel eine sofortige Einigung an“, sagt Reiter.

Der Aufwand kann sich trotzdem lohnen. Wegen der Zinsdifferenz können eine vorzeitige Kündigung und ein Wechsel zu einem günstigeren Anbieter schnell einen finanziellen Vorteil im fünfstelligen Eurobereich bringen. Bei einer vorzeitigen Kündigung können Kreditnehmer auch Ersparnisse zur vorzeitigen Tilgung nutzen.

Die umsatzstärksten Wohnungsmärkte in Deutschland

Alles anzeigen

Platz 10
<p>Augsburg Umsatz 2012: 497 Millionen Euro Umsatz 2013: 466 Millionen Euro <i>Die Auswertung zeigt Umsätze beim Verkauf von Wohnungsimmobilien. Quelle: Accentro Wohneigentums-Report 2014. Basis: Daten der Gutachterausschüsse.</i></p>
Platz 9
<p>Nürnberg Umsatz 2012: 542 Millionen Euro Umsatz 2013: 518 Millionen Euro</p>
Platz 8
<p>Leipzig Umsatz 2012: 491 Millionen Euro Umsatz 2013: 588 Millionen Euro</p>
Platz 7
<p>Stuttgart Umsatz 2012: 782 Millionen Euro Umsatz 2013: 757 Millionen Euro</p>
Platz 6
<p>Düsseldorf Umsatz 2012: 537 Millionen Euro Umsatz 2013: 871 Millionen Euro</p>
Platz 5
<p>Frankfurt Umsatz 2012: 1,3 Milliarden Euro Umsatz 2013: 1,1 Milliarden Euro</p>
Platz 4
<p>Köln Umsatz 2012: 1,15 Milliarden Euro Umsatz 2013: 1,2 Milliarden Euro</p>
Platz 3
<p>Hamburg Umsatz 2012: 1,75 Milliarden Euro Umsatz 2013: 1,78 Milliarden Euro</p> <p><i>Keine Differenzierung zwischen Neubau und Bestand.</i></p>
Platz 2
<p>München Umsatz 2012: 3,8 Milliarden Euro Umsatz 2013: 3,8 Milliarden Euro</p> <p><i>Wohnungs- und Teileigentum.</i></p>
Platz 1
<p>Berlin Umsatz 2012: 3,6 Milliarden Euro Umsatz 2013: 4,3 Milliarden Euro</p>

Angesichts des historischen Zinstiefs bieten risikoarme Finanzprodukte aus Anlageklassen wie Anleihen, Lebenspolice oder Zinskonten kaum noch auskömmliche Renditen. Eine vorzeitige Tilgung des Baudarlehens aus der Hochzinsphase, das aktuell noch einen Zins von drei bis fünf Prozent kostet, ist deshalb als Alternative zu renditeschwachen Investments interessant.

In Deutschland sind die Vorfälligkeitsentschädigungen deutlich höher als in den meisten europäischen Nachbarstaaten, fand das Institut für Finanzdienstleistungen im Auftrag des Verbraucherzentrale Bundesverbandes Anfang 2014 heraus. „Es ist an der Zeit, dass die Vorfälligkeitsentschädigungen gedeckelt werden“, sagt Anwalt Gansel. Und Kunden können ihre Baugeld-Verträge innerhalb der Zinsbindung von zehn Jahren ohnehin nur kündigen, wenn die Bank zustimmt. Es gibt viele Gründe, warum Immobilienbesitzer den „Widerrufsjoker“ auch in Zukunft spielen werden.

© 2015 Handelsblatt GmbH - ein Unternehmen der **Verlagsgruppe Handelsblatt GmbH & Co. KG**

Verlags-Services für Werbung: www.iqm.de (Mediadaten) | Verlags-Services für Content: **Content Sales Center** | [Site map](#) | [Archiv](#)

Realisierung und Hosting der Finanzmarktinformationen: **vwd Vereinigte Wirtschaftsdienste AG** | Verzögerung der Kursdaten: Deutsche Börse 15 Min., Nasdaq und NYSE 20 Min.