

Info: Kapital-Lebensversicherung, Baufinanzierung

Rette sein Wohneigentum, wer kann

Finanzieren Bauherren ihre Immobilie mit Hilfe einer Lebensversicherung, sollten sie sich schnellstmöglich Hilfe und unabhängige Beratung für einen Notausstieg suchen, raten Verbraucherschützer. Über vielen Betroffenen braut sich nach Einschätzung der Experten finanzielles Unheil zusammen.

Rasche Schadensbegrenzung

Lebensversicherungen werfen schon seit geraumer Zeit deutlich weniger ab als ursprünglich erwartet. Die frühere Rechnung, mit dem Gewinn aus der Police den Baukredit bequem abzahlen zu können, geht vor allem wegen gesunkener Überschussbeteiligungen nicht mehr auf. Damit wächst die künftige Restschuld. "Das kann im Alter zum Gau kommen", warnt Josephine Holzhäuser, Finanzexpertin der Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz. "Jetzt ist rasche Schadensbegrenzung gefragt", rät der Bremer Verbraucherschützer Arno Gottschalk zum Handeln.

Für Bauherren, die eine Kombination aus Kapitallebensversicherung und Festdarlehen abgeschlossen haben, gelte der Rat: Je schneller das einsturzbedrohte Finanzierungsmodell auf eine mögliche Notbremse geprüft werde, desto besser. Verlustreich werde das Ziehen der Reißleine allemal, meint Peter Griebel, Finanzfachmann der Verbraucherzentrale Stuttgart. Aber dies sei immer noch besser, als die Schulden tatenlos weiter wachsen zu lassen, oft bis weit in den Ruhestand hinein.

So, wie sich die Geldausschüttung der Versicherer entwickelt, dürften den meisten betroffenen Bauherren am Laufzeitende viele tausend Euro fehlen, um Häuschen oder Wohnung wie geplant auf einen Schlag abzahlen zu können. Statt Schuldenfreiheit heißt es dann: neue Finanzlast schultern, neue Kredite abstottern. Auch das Zinsrisiko ist groß. Bei einem Darlehen von 100.000 Euro könne sich bis zum Laufzeitende eine Lücke von bis zu 30.000 Euro auftun, hat Gottschalk berechnet. Wer die Löcher nicht aus eigenen Mitteln stopfen kann, dem droht die Zwangsversteigerung.

Blaue Briefe vom Versicherer

Der Großteil der Betroffenen dürfte inzwischen durch einen "blauen Brief" ihres Versicherers informiert worden sein. In den Verbraucherschutzzentralen zweifelt man jedoch, ob auch alle Häuslebauer den Ernst der Lage erkannt haben.

Gottschalk befürchtet, dass für die meisten Bauherren mit Finanzierungslücke nur folgender Rettungsversuch in Frage kommt: Das Umsteigen auf ein normales Annuitätendarlehen mit laufender Tilgung. Dabei werde die Police gekündigt, mit dem Rückkaufswert eine Sondertilgung geleistet, die Kreditsumme zurückgefahren und der Rest als klassische Annuität fortgesetzt. Selbst wenn die "alte" Finanzierung schon lange laufe, sei dieser verlustreiche Notausstieg häufig noch überlegenswert, erläutert der Fachmann

Wichtig sei, mit der Bank ein Entgegenkommen auszuhandeln, betont Holzhäuser. Kulanz sei aber nicht an der Tagesordnung, weiß Gottschalk aus Erfahrung: "Da geht es um Milliarden, die Banken wollen ihren eigenen Nachteil begrenzen." Betroffene, deren Finanzierung noch nicht lange läuft, haben noch die besten Chancen, ohne allzu Verluste umzusatteln.

Lebensversicherung nicht aufstocken

Bei Restlaufzeiten von fünf bis zehn Jahren sieht das schon anders aus. Trotzdem: "Wer wartet und als Rentner die Zeche zahlen muss, ist am schlimmsten dran", warnt Holzhäuser. Dann sei das Einkommen niedriger, der Schuldenberg riesig und ein höheres Zinsniveau als jetzt zu erwarten. Als schlechteste Lösung gilt, die "alte" Lebensversicherung noch weiter aufzustocken oder einen Extra-Bausparvertrag abzuschließen, um aus der Misere herauszukommen. Wenig Erfolg verspricht auch der Weg, die Bank oder den Vermittler für Beratungs- und Aufklärungsfehler haftbar zu machen - auch wenn "die Institute das Problem mit verursacht haben", wie Gottschalk kritisiert. Die wenigsten Betroffenen hätten Rechtsschutzversicherungen aufzubieten, die eine Klage übernehmen. Dennoch sollten die rechtlichen Chancen in jedem Einzelfall geprüft werden.

Ein Trost: Seit 2005 ist die Kapitallebensversicherung so gut wie tot. Der Finanzierungsmix via Lebensversicherung, der so viele Bundesbürger in große Finanznöte stürzt, ist vom Markt nahezu verschwunden. Das Modell, mit dem die Bundesbürger jahrzehntelang Jahr für Jahr Immobilien im Wert von mehr als sechs Milliarden Euro erwarben, "spielt keine Rolle mehr", ist Griebler erleichtert. "Das hat sich für die Zukunft wenigstens erledigt."