

IFF e.V., Burchardstraße 22, D-20095 Hamburg

Finanzdienstleistungsreferate der
Verbraucherzentralen
Baden-Württemberg, Brandenburg, Bremen,
Hamburg, Hessen, Mecklenburg-
Vorpommern, Niedersachsen, Rheinland-
Pfalz, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen,
Arbeitsgemeinschaft der
Verbraucherverbände, Stiftung Warentest,
Redaktion FINANZtest

10. Dezember 1997

IFF-Leistungen im Rahmen des Service-Vertrages

Infobrief 76/97

Bausparsofortfinanzierung, Immobilienfonds, BHW, Dreiländer Beteiligung - Walter Fink KG

Sachverhalt

Der Bund der Versicherten übermittelte dem IFF die folgende ausgefüllte Produktbeschreibung eines Mitglieds zu einer KG:

- Angebot zum Investitionskredit der BHW Bausparkasse über DM 21.000,00 (Nettokreditbetrag) bzw. DM 40.441,51 (Bruttokreditbetrag) zzgl. Allgemeiner Kreditbedingungen für Kredite der BHW Bank sowie Allgemeiner Geschäftsbedingungen
- Vertrag über eine Beteiligung in Höhe von DM 20.000,00 an der Schweiz-Deutschland-USA Dreiländer Beteiligung Objekt - Walter Fink - KG
- Kontoeröffnungsbestätigung für ein Veritas SG-Anlagekonto mit vermögenswirksamen Leistungen (5. Vermögensbildungsgesetz § 5, Wertpapieranlage), mtl. Sparrate DM 78,00

a) Bausparvertrag

Es sollte ein Bausparvertrag mit 84 Raten, 1. Rate DM 164,59, 83 Folgeraten über je DM 149,63, sowie einer Abschlußrate von DM 21.149,63 abgeschlossen werden. Es handelt sich dabei um einen Bauspar-Sofortkredit in Höhe von netto DM 21.000,00. Er ist innerhalb von 7 Jahren mit Zinsen in Höhe von 12.733,51, einer Rate von DM 164,59, 83 Folgeraten von je DM 149,63 und einer Schlußrate von DM 21.149,63 zurückzuzahlen. Der effektive Jahreszins nach PAngV wird mit 8,88% beziffert. Ferner sind für 86 Monate (7 Jahre) insgesamt DM 6.708,00 auf einen Wertpapier-Sparvertrag einzuzahlen.

b) Beteiligung

Als Beteiligung sind DM 20.000,00 einzuzahlen. Die Beteiligung wird treuhänderisch von der ATC Allgemeine Treuhand- und Steuerberatungsgesellschaft mbH gehalten. Zudem ist eine Abwicklungsgebühr von DM 1.000,00 zu entrichten. Aus den Unterlagen geht nicht hervor, welcher Verzinsung die Beteiligung (Ausschüttungshöhe) unterliegt. Ferner sind die vertraglichen Beziehungen undurchsichtig. Im Beiblatt werden Informationen zu sogenannten Sonderwerbungskosten gegeben. Bezugnahmen auf Gesetzestexte bzw. Urteile werden nicht vorgenommen. Aus den Unterlagen geht nicht hervor, wann und in welcher Höhe die Beteiligung (zzgl. Erträge?) wieder an den Investor zurückgezahlt wird. Die Verwendung des Fondsvermögens, das nicht näher präzisiert ist (geschlossener Immobilienfonds ? Objekt ?), ist nicht beschrieben.

c) Fondseinzahlung

Es sind DM 78,00 mtl. - 6 Jahre lang - in einen Veri-Valeur-Fonds einzuzahlen. Über die Höhe der Rendite oder Verzinsung ist nichts bekannt.

Stellungnahme

- Ein Bausparsofortkredit zur Finanzierung einer Beteiligung dürfte nicht dem Bauspargedanken, mit dem auch BHW gern wirbt, entsprechen. Bausparverträge können zwar laut Gesetzgeber ihre Verwendung in geschlossenen Immobilienfonds (darum konnte es sich handeln) finden. Ein Bausparsofortkredit bei den genannten, nicht marktgerechten Konditionen, ist jedoch nicht sinnvoll und nur teuer.
- Der Investor hat neben den mtl. Bausparraten von durchschnittlich DM 149,63 mtl. DM 78,00 vermögenswirksame Leistungen zu ersparen, somit mindestens DM 230,00 mtl., also insgesamt DM 379,63.
- Es ist nicht bekannt, ob die letzte Bausparrate von DM 21.149,63 durch die Rückzahlung der Beteiligung von DM 20.000,00 zzgl. etwaiger Erträge erfolgen soll. Ist diese Regelung vorgesehen, erhält der Investor in dem Finanzierungszeitraum von 7 Jahren auf seine Beteiligung eine Guthabenverzinsung von DM 1.149,63. Im selben Zeitraum muß er jedoch DM 12.733,51 Zinsen sowie mindestens eine Abschlußgebühr von DM 1.000,00 zahlen.
- Die angeblichen Steuersparmöglichkeiten (Basis, Höhe) werden oberflächlich, ohne Beispielsrechnungen angerissen. Ob auf gesetzlicher Grundlage überhaupt Steuereinsparungen vorgenommen werden können, ist nicht nachgewiesen.
- Hinsichtlich des Wertpapiersparvertrages, der mit DM 6.708,00 beziffert wird, kann vermutet werden, daß diese Summe die zu zahlenden vermögenswirksamen Leistungen zzgl. Zinsen/ Prämie enthält. Auch diese Guthabenverzinsung dürfte im Marktvergleich eher zu gering sein.

Ergebnis

Hier scheinen die beteiligten Institute/ Gesellschaften zu verdienen. Für den Investor dürfte es lediglich Kosten und Unsicherheitsfaktoren geben.

Eine teure und zudem risikobehaftete Konstruktion, die provisionsträchtige Produkte zusammenbringt, wird wieder einmal über staatliche Subventionen (Steuerersparnis,

Bausparprämie, vermögenswirksame Leistungen) schöngerechnet. Die Unterlagen geben keine ausreichende Aufklärung und falls sie erschöpfend sein sollten (Prospekt fehlt), sind sie irreführend. Die BHW macht in diesem Verbund kein gutes Bild.