

## GEMEINSAM HINSCHAUEN – BESSER DURCHBLICKEN

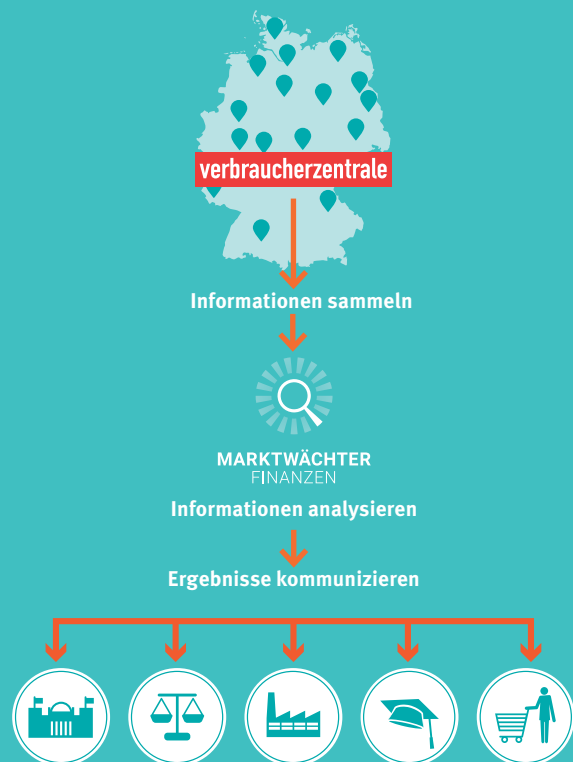
Der Marktwächter Finanzen ist ein Frühwarnsystem, mit dem der Verbraucherzentrale Bundesverband (vzbv) und die Verbraucherzentralen den Finanzmarkt aus Perspektive der Verbraucher beobachten und analysieren. Deshalb sind die Verbraucherbeschwerden und Beratungsgespräche aus den 16 Verbraucherzentralen sowie empirische Untersuchungen die Grundlage unserer Arbeit.

## ERKENNEN – INFORMIEREN – HANDELN

**Erkennen:** Verbraucherbeschwerden aus dem Finanzmarkt gezielt auf systematische Problemfälle untersuchen

**Informieren:** Politik, Behörden, Verbände, Wissenschaft und Zivilgesellschaft über die Erkenntnisse der Marktbeobachtung aus Sicht der Verbraucher informieren

**Handeln:** Mit den gewonnenen Erkenntnissen Verbraucher vor Fehlentwicklungen auf dem Finanzmarkt schützen



## IMPRESSUM

### Herausgeber

Verbraucherzentrale Bremen e. V.

Projekt Marktwächter Finanzen

Altenweg 4

28195 Bremen

Tel.: (0421) 160 777 | E-Mail: marktwaechter@vz-hb.de

www.marktwaechter.de | Twitter: @marktwaechter

Gefördert durch:



Bundesministerium  
der Justiz und  
für Verbraucherschutz

aufgrund eines Beschlusses  
des Deutschen Bundestages

### Für den Inhalt verantwortlich:

Dr. Annabel Oelmann, Vorstand der Verbraucherzentrale Bremen

**Redaktion:** Thomas Pfister, Barbara Bocks

**Gestaltung:** Birgit Hirschmann

### Fotos/Bildnachweise:

Titel: shutterstock/DRogatnev, hvostik; alle Grafiken: vzbv

**Druck:** mhv -medien, herstellungs- und vertriebs gmbh, Berlin

**Stand:** Juni 2017

Gedruckt auf 100 Prozent Recyclingpapier

© Verbraucherzentrale Bremen e. V.



MARKTWÄCHTER  
FINANZEN



verbraucherzentrale

verbraucherzentrale

## EIGENHEIM, GLÜCK ALLEIN?

Helfen Sie mit, Probleme bei der Bau- und Immobilienfinanzierung aufzudecken.

# MIT DER PASSENDEN FINANZIERUNG INS EIGENHEIM

Viele träumen von den eigenen vier Wänden. Selbstbestimmt und unabhängig von einem Vermieter zu wohnen, hohe Mietkosten einzusparen oder die Immobilie als Baustein der **Altersvorsorge** zu nutzen sind typische Gründe, sich eine Immobilie anzuschaffen. Ist die **Wunschimmobilie** ausgewählt, müssen Sie die Finanzierung klären. Es gibt viele Anbieter und unterschiedliche Produkte, von klassischen Annuitätendarlehen bis hin zu komplexen Finanzierungsmodellen, die oft durch staatliche Förderprogramme wie Wohn-Riester ergänzt werden.

Entspricht die **Immobilienfinanzierung** nicht Ihren Bedürfnissen und finanziellen Verhältnissen, kann der Traum vom Eigenheim platzen und im schlimmsten Fall zur Überschuldung führen. Die Beratungen der 16 Verbraucherzentralen zeigen: Der Bedarf an Orientierung bei Themen wie Vorfälligkeitsentschädigung, Kombifinanzierungen oder Wohn-Riester ist enorm. Verbraucher erhalten immer wieder Angebote für Finanzierungen, die **zu unsicher, zu teuer, zu unflexibel** oder auf andere Weise für ihre Zwecke **ungeeignet** sind. Solche und andere auffällige Sachverhalte melden die Verbraucherzentralen über das bundesweite Frühwarnnetzwerk dem Marktwächter-Team aus Bremen.

## BREMER MARKTWÄCHTER-TEAM UNTERSUCHT DEN MARKT FÜR IMMOBILIENFINANZIERUNGEN

Das Marktwächter-Team nutzt Ihre Fälle, um die Geschäftspraktiken von Anbietern sowie aktuelle Trends und Tendenzen auf dem Markt für Immobilienfinanzierungen zu untersuchen. Ist die Vorfälligkeitsentschädigung zu hoch, haben Sie Schwierigkeiten bei der Anschlussfinanzierung oder ist die Finanzierung zu kompliziert? Für unsere Arbeit sind alle Ihre Anliegen und Beschwerden rund um die Immobilienfinanzierung von Bedeutung.

# BEISPIELE



## KOMPLEXE FINANZIERUNGSFORMEN

Finanzierungen durch die Kombination tilgungsfreier Vorausdarlehen mit Bausparverträgen sind oft schwer verständlich. Sie können mitunter zu hohen Finanzierungskosten

führen, wenn sie nicht auf Ihre Bedürfnisse abgestimmt sind. Auch die oft angepriesene Zinssicherheit ist nicht immer gegeben. Trotzdem bieten viele Bausparkassen vermehrt solche Finanzierungen an. Das hat das Marktwächter-Team in einer Untersuchung<sup>1</sup> herausgefunden.



## HINDERNISSE AUF DEM WEG ZUR IMMOBILIENFINANZIERUNG

Seit der Umsetzung der EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie 2016 gelten neue Bestimmungen für Immobilienkredite. Anbieter müssen

genauer prüfen, ob Sie die monatliche Rate langfristig bezahlen können. Das Marktwächter-Team untersucht, wie sich die Vergabep Praxis von Immobiliendarlehen seitdem verändert hat und inwieweit bestimmte Personengruppen vermehrt Schwierigkeiten haben, sich den Traum vom Eigenheim zu erfüllen.



## TEURER ABRUCH DER FINANZIERUNG

Müssen Sie Ihre Immobilie verkaufen und die laufende Finanzierung abbrechen, kann die Bank von Ihnen in der Regel eine Vorfälligkeitsentschädigung verlangen. Dies bedeutet oft eine erhebliche, zusätzliche Belastung in einer ohnehin meist schwierigen Lebenssituation. Das Bremer Marktwächter-Team untersucht daher das Thema Vorfälligkeitsentschädigung aus Verbrauchersicht.

<sup>1</sup> Marktwächter Finanzen (2016). Bausparen – Risse im System. [www.marktwaechter.de/finanzen/marktbeobachtung/quo-vadis-bauspargeschaeft](http://www.marktwaechter.de/finanzen/marktbeobachtung/quo-vadis-bauspargeschaeft)

# DAS FRÜHWARNSYSTEM

Nicht immer geht es bei Immobilienfinanzierungen fair zu. Teils werden Verbraucher unangemessen benachteiligt. Dies zeigen Beschwerden zu Konditionen, Vertragsbedingungen, unseriösen Vorgehensweisen und anderen Themen, die dem Marktwächter-Team laufend über das Frühwarnnetzwerk gemeldet werden. Zum Beispiel

- ❖ hat eine **Versicherungsgesellschaft** sich das Recht eingeräumt, nachträglich die Darlehenszinsen zu erhöhen,
- ❖ hat eine Bank ihre Bedingungen so gestaltet, dass sie Darlehen **ohne ausdrückliche Zustimmung** der Verbraucher verlängern kann,
- ❖ hat eine Bausparkasse ihre Kunden in ihrer **Produktinformation** nicht darauf hingewiesen, dass der Zuteilungstermin eines Bauspardarlehens nicht garantiert werden kann.



## SO KÖNNEN SIE DEM MARKTWÄCHTER HELFEN:

Teilen Sie uns ihre Erfahrungen mit Immobilienfinanzierungsangeboten mit! Melden Sie ihre Probleme mit Produkten oder Anbietern auf [www.marktwaechter.de](http://www.marktwaechter.de) oder bei Ihrer Verbraucherzentrale vor Ort.

## VERBRAUCHERBERATUNG BEI KONKRETEN PROBLEMEN:



Sollten Sie eine persönliche Beratung sowie Empfehlungen für Ihr weiteres Vorgehen wünschen, können Sie sich an die Beratungsstellen der Verbraucherzentrale in Ihrem Bundesland wenden. Auf [www.verbraucherzentrale.de](http://www.verbraucherzentrale.de) finden Sie eine Beratungsstelle in Ihrer Nähe.