

Während Deutschland zerstritten ist über den Vorschlag von Bundesfinanzminister Olaf Scholz, der (Schützen-)Vereinen, die Frauen ausschließen, die Gemeinnützigkeit entziehen will, hat 'Bi', *sehr verehrte Leserin, sehr geehrter Leser*, auch heute nur konstruktive Nachrichten zu bieten: • 'Bi' stellt die Rechtsprechung zu Prämiensparverträgen auf den Prüfstand • Was ist von HausplusRente zu halten? • Liefert die Fiducia GAD mit der STANDARD BANK-IT eine bezahlbare Alternative? • GenoBanken bleiben dank FIO Vermarktungssoftware länger im Verdienstmodus

Sparkassen-Kunden lesen bekanntlich die FAZ – Sparkassen-Vorstände 'Bank intern'. Insofern passt unsere heutige Beilage bestens zu der FAZ-Berichterstattung "Wieso Sparkassen-Kunden um alte Verträge kämpfen sollten". Den klugen Köpfen, die bekanntlich hinter der FAZ stecken, wird hier – unter Hinweis auf Verbraucherschützer – empfohlen, die Kündigung langlaufender Prämien-Sparverträge nicht ungeprüft hinzunehmen. Weil die "Magerzinsen" den meisten Sparkassen nicht mehr passten, würden sie massenweise Verträge kündigen. So plakativ ist die These der FAZ-Autorin. Dass diese Medaille auch eine andere Seite ausweist, hat 'Bi' detailliert herausgearbeitet. Wir haben die Rechtsprechung analysiert und unsere Erkenntnisse in der Beilage zusammengefasst. – Wir können sie nur all unseren Lesern empfehlen. Auf die letztwöchige Entscheidung des LG Stendal (Az. 22 S 104/18) gehen wir noch separat ein.



HausplusRente – besser als die Verrentungsmodelle der Wettbewerber?

Die Schwierigkeiten älterer Menschen, auf den bekannten Bank-Wegen früherer Zeiten ein Darlehen zu bekommen, führen in der Praxis dazu, dass sich Alternativen bilden. Sicher zunächst einmal eine positive Entwicklung. Allerdings stellt sich die Frage, wie seriös die Anbieter sind, die diese Notlage ausnutzen. Zwei



eher kritikwürdige Produktanbieter, die Firma **wertfaktor Immobilien GmbH** (vgl. 'Bi' 45/2019) und die **Deutsche Leibrenten Grundbesitz AG** (vgl. 'Bi' 46/2019) haben wir uns bislang näher angesehen. Dabei ist uns mehr als die Rangelei um die

Marktführerschaft aufgefallen. Zur Erinnerung: wertfaktor nennt sich "Die Nr. 1 im Immobilien-Teilverkauf" und die Deutsche Leibrenten "Marktführer für die Immobilien-Verrentung". Während uns die wertfaktor-Offerte zu teuer erscheint, ist uns das Angebot der Deutsche Leibrenten im Falle einer Insolvenz zu windig. Im Zuge unserer wochenlangen Recherchen sind wir allerdings noch auf einen dritten Anbieter im Markt gestoßen: **HausplusRente**. Fast bescheiden nennen sich die Münchener lediglich "das Original". Hinter dieser Firma steht **Otto Kiebler**, ein früherer Bank-Filialleiter und langjährig im Markt tätiger Unternehmer. Doch kommen wir vor unserer Bewertung erst einmal zu den Angebots-Fakten:

HausplusRente bietet ein reines Nießbrauch-Modell an. Im Unterschied zum reinen Wohnrecht, sichert Nießbrauch dem Senior das Recht zu, auch im Fall des Auszugs aus dem Haus weiterhin die Früchte aus der Immobilie zu ziehen. Im Österreichischen nennt man übrigens Nießbrauch zutreffenderweise auch "Fruchtgenuss". Diese Frucht steht dem Nießbrauchgeber zu, durch Eigennutzung (insofern analog zum Wohnrecht), aber eben bei (alters- oder krankheitsbedingtem Auszug) auch durch unentgeltliche Überlassung an ein Familienmitglied oder durch Vermietung an einen Dritten.

Finanztransaktionssteuer – Nein, danke!

Wer (Wahl-)Geschenke macht, braucht eine Gegenfinanzierung. Getrieben von der Sorge, als **GroKo** auch offiziell vorzeitig zu scheitern, haben sich **CDU/CSU** und **SPD** darauf verständigt, die Grundrente einzurichten. Nach zähem Ringen wurde gesichtswahrend für beide Seiten ein Kompromiß gefunden. Ob er sinnvoll ist, kann 'Bank intern' nicht beurteilen. Was **Finanzminister Olaf Scholz** allerdings als Gegenfinanzierung ins Feld führt, ist ein Schlag ins Gesicht aller wirtschaftlichen Vernunft. Anstatt den durch Negativzinsen massiv enteigneten Bürgern zu helfen, Vermögen aufzubauen und den Zugang zu Aktien zu ermöglichen, will Scholz allen Ernstes im Zuge der Gegenfinanzierung die **Finanztransaktionssteuer** einführen. Bereits im Juni hatte Scholz dafür plädiert, bei Aktien-An- und -Verkäufen mindestens 0,2 % pro Transaktion zu verlangen. Für uns ein Skandal – auch wenn es vordergründig vielleicht die SPD-Seele streichelt. Wer Parteivorsitzender werden will, muss auch zeigen, dass er gesamtwirtschaftlich vernünftig agiert. – Mehr dazu in der kommenden Woche.

Ihr direkter Draht ...



0211/6698-321

Fax: 0211/6698-777

e-mail: bank@kmi-verlag.de

... für den vertraulichen Kontakt

Impressum

markt intern Verlagsgruppe – **kapital-markt intern** Verlag GmbH, Grafenberger Allee 337a, D-40235 Düsseldorf, Tel.: +49 (0)211 6698 199, Fax: +49 (0)211 6698 777, www.kmi-verlag.de, Geschäftsführer: Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Rechtsanwalt Gerrit Weber, Dipl.-Ing. Günter Weber, Gerichtsstand Düsseldorf. Handelsregister HRB 71651. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Verlages.

Bank intern Herausgeber: Dipl.-Ing. Günter Weber. Redaktionsdirektoren: Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Rechtsanwalt Gerrit Weber. Chefredakteur: Rechtsanwalt Dr. Axel J. Prümme. Redaktionsbeirat: Dipl.-Ing. Dipl.-Oen. Erwin Hausen, Christian Prüßing M.A., Dipl.-Oec. Curt Jürgen Wulle. Druck: Theodor Gruda, www.gruda.de. ISSN 1615-522X

Gerade für den Personenkreis, für den dieses Modell in Frage kommt, ist diese Zusicherung wirtschaftlich gesehen interessant. Eben weil es ihm je nach Umstand des Falles die Chance lässt, weiterhin den wirtschaftlichen Nutzen aus der Immobilie zu ziehen. Die Dauer des im Grundbuch abgesicherten Nießbrauchsrechts, bei HausplusRente grundsätzlich beginnend mit dem 65. Lebensjahr eines Ehepartners, ergibt sich aus der Sterbetabelle.

Neben dem Nießbrauch an der Immobilie sieht das HausplusRente-Modell (wie die Modelle von wertfaktor und Deutsche Leibrenten auch) eine Einmalzahlung vor. In der Praxis einer der Hauptbeweggründe der Senioren, sich Gedanken über eine Verrentung ihrer Immobilie zu machen. Bei der Berechnung dieser

HausplusRente und die Immobilienrente

Leibrenten, sale and lease back oder Umkehrdarlehen – die bessere Alternative für kreditsuchende Senioren ist die Immobilienverrentung. Allerdings sollten die Konditionen stimmen: ++ Nießbrauch ist besser als reines Wohnrecht ++ Faire Preise und ein gutes Miteinander. Und ++ der Partner sollte den Kunden unbedingt vor der Insolvenzgefahr schützen. Kriterien, die HausplusRente GmbH/München (ein Unternehmen der giv Gesellschaft für internationale Immobilienvermittlung und Vermögensplanung mbH) erfüllt. Geschäftsführender Gesellschafter beider Firmen ist Otto Kiebler.

Einmalzahlung gibt es nach 'Bi'-Recherchen ebenfalls gravierende Unterschiede zwischen den analysierten Modellen: wertfaktor kassiert kräftig ab. Neben dem Nutzungsentgelt, das zwischen 3,5 und 3,9 % liegt und dem Veräußerer in Rechnung gestellt wird, kommt eine mit 6,5 % hohe Verkaufsprovision hinzu. Demgegenüber nimmt HausplusRente sich zurück: Verkäufer und Käufer bezahlen lediglich jeweils 3 % zzgl. Umsatzsteuer. Anfallende Instandhaltungskosten können vertraglich individuell geregelt werden. Und anders als bei der Alternative von Deutsche Leibrenten muss der Alt-Eigentümer keine regelmäßigen Inspektionen fürchten, verbunden mit Auflagen, die er erfüllen muss. Dass dessen ungeachtet mit dem wirtschaftlichen Eigentum des Veräußerers die Verpflichtung einhergeht, weiterhin die Lasten (Grundsteuer, Versicherungen) zu bezahlen wie Instandhaltungskosten zu übernehmen, ist selbstredend – wobei die Modelle sich hier nicht unterscheiden.

'Bi'-Fazit: Im Alter das Eigenheim zu versilbern, ist für viele Senioren sinnvoll oder gar notwendig. Immobilienwerte steigen, aber bedeuten keine Liquidität. Und Banken können aufgrund gesetzlicher Beschränkungen darauf so gut wie keine Kredite mehr geben. Wer dennoch bspw. (ins Haus) investieren möchte und muss (Stichwort: Barrierefreiheit), muss sich Alternativen suchen. Im direkten Vergleich schneidet das Modell von HausplusRente am lukrativsten ab. Es sichert den Veräußerer im Fall der Insolvenz des Vermittlers ab und ist kostengünstig und fair berechnet. Und für unsere Banken und Sparkassen bietet HausplusRente einen Aspekt, der hochinteressant ist (vgl. Kasten).

Wie Banken/Sparkassen vom HausplusRente-Modell profitieren

Langjährigen Kunden Kreditwünsche versagen zu müssen, ist heute Realität (Stichwort: **Wohnimmobilienkreditrechtlinie**), aber dennoch bitter – auch für Banken. HausplusRente/München bietet eine faire und solide Alternative. Auch mit Vorteilen für die Institute: ++ Faule Kredite können zurückgeführt werden ++ Immobilien werden (wieder) zu Liquidität und: ++ HausplusRente bietet Banken/Sparkassen dabei eine Partnerschaft an (inklusive Zuführungsprovision).

Fiducia GAD trommelt: Am 31. Dezember soll der 200er Club stehen

Was bei der Auswahl einer Immobilie 'Standort, Standort, Standort' ist, heißt im Gespräch mit Banken 'Kostenlast, Kostenlast, Kostenlast'. Und zwar quer durch alle Familien. Bei den Sparkassen ebenso wie bei den Geschäfts- und Privatbanken und den Kreditgenossenschaften. Letztere werden momentan vom Außendienst der Fiducia GAD IT AG, was trotz anders lautender Rechtsform nicht darüber hinwegtäuschen kann, dass es sich um ein genossenschaftliches Haus handelt, reihenweise aufgesucht. **Erklärtes Ziel:** Meldet Euch an und werdet **STANARDBANK**. Denn, so heißt es, nur dann seid ihr auch fit für die Zukunft. Und um dem Ganzen Nachdruck zu verleihen, muss die Entscheidung bis zum 31. Dezember gefällt werden. Bis dahin, so der Plan, sollen sich 200 Institute bereitgefunden haben, mitzumachen. **STANARDBANK** klingt gut. Ist es das auch – vor allem unter Kostengesichtspunkten? 'Bi' ist der Sache auf den Grund gegangen:

Dabei muss man das Zeitradd ein wenig zurückdrehen: Das alte IT-Programm **bank21** ermöglichte den der früheren GAD angeschlossenen Banken eine relativ prozessfreie Bearbeitung des Bankgeschäfts, bspw. für das Kreditgeschäft. In den letzten Jahren dieses IT-Systems kamen sog. Sprinterprozesse hinzu. Dabei handelte es sich um eine festgelegte (standardisierte) Maskenabfolge, um bestimmte Arbeitsschritte zu erledigen. Diese Sprinterprozesse wurden von der GAD entwickelt und den Banken ohne weiteres Zutun zur Verfügung gestellt. Mit der Fusion der Rechenzentren **GAD eG** im Norden und **Fiducia IT AG** im Süden der Republik, setzte sich **agree21** als das alleinige IT-System durch. Das **agree21**-IT-System arbeitet verstärkt mit festgelegten Prozessen. Vorstände aus dem alten