

## **BAUFINANZIERUNG IN GEFAHR - BUND DER VERSICHERTEN WARNT VOR UNSICHERER IMMOBILIENFINANZIERUNG ÜBER EINE KAPITALLEBENSVERSICHERUNG**

"Alarm bei Lebensversicherungen - Renditeschwund - Überschüsse in Gefahr ...", so lauteten die Überschriften in vielen Zeitungen der letzten Tage. Für Personen, die bei ihrer Baufinanzierung auf eine Kapitallebensversicherung gesetzt haben, kann es jetzt ein böses Erwachen geben, warnt Thorsten Rudnik vom Bund der Versicherten (BdV). Die Aktienschwäche und niedrige Kapitalmarktzinsen lassen die versprochenen Ablaufleistungen schmelzen und führen zu deutlichen Finanzierungslücken.

Auch wenn es Versicherungsvermittler immer wieder schaffen, privaten Bauherren die Finanzierung von Immobilien über eine Kapitallebensversicherung schön zu rechnen, bleibt es grundsätzlich ein riskantes Unternehmen, so Rudnik. Die Gründe liegen in der Unsicherheit der Ablaufleistung und in der Frage, ob die Erträge aus Lebensversicherungen langfristig, wie derzeit, steuerfrei bleiben. Zusätzlich besteht ein Zinserhöhungsrisiko, da bei der Kombination mit der Lebensversicherung keine Tilgung vorgenommen wird und Zinserhöhungen somit den vollen Darlehensbetrag betreffen, während die Schuld bei einem normalen Hypothekendarlehen durch die vereinbarte Tilgung regelmäßig abgebaut wird.

Als größter Risikofaktor erweist sich nunmehr die versprochene Ablaufleistung. Die Renditeversprechen der Lebensversicherer, in Beispielrechnungen häufig über 7%, lassen sich nicht mehr halten. Einige Versicherungsunternehmen werden kaum den Garantiezins von derzeit 3,25% halten können. Für Bauherren reduziert sich die Ablaufleistung teilweise dramatisch.

Ein Beispiel soll dies verdeutlichen: Eine Familie finanziert über ein Darlehen von 300.000 €URO eine Immobilie über 30 Jahre. Dieses soll aber nicht regelmäßig getilgt werden, sondern nach 30 Jahren auf einen Schlag aus der Ablaufleistung einer Kapitallebensversicherung. Der monatliche Gesamt-Beitrag beträgt 350 €URO. Der darin enthaltene Sparanteil beträgt 247,35 €URO und verzinst sich laut Prognose des Versicherers mit 7%. In diesem Falle würden nach 30 Jahren die notwendigen 300.000 €URO zur Verfügung stehen. Erreicht der Versicherer aber tatsächlich nur eine Verzinsung von 5%, beträgt die Ablaufleistung gerade einmal 207.000 €URO. Für den Bauherrn entsteht somit eine Unterdeckung von 93.000 €URO. Nimmt die Verzinsung im schlimmsten Fall auf die vorgeschriebene Mindestverzinsung von 3,25% ab, beträgt die Finanzierungslücke sogar fast 140.000 €URO, da nur noch knapp 151.851 zur Auszahlung kämen. Diese Lücke muss vom Bauherrn also anderweitig ausgeglichen werden.

Henstedt-Ulzburg, 13. August 2002