

Kassel, 13. April 2010

## Baufinanzierung: Handel mit „gebrauchten“ Darlehen eröffnet

Neues Zweitmarktportal für Immobilien-Finanzierungen und Bausparverträge

Seit Ende letzten Jahres ist der Darlehenszweitmarkt für den privaten Nutzer geöffnet. Über ein Internetportal wird privaten Kunden eine Handelsplattform mit „Second-Hand Darlehen“ im Geschäftsfeld von Bausparverträgen sowie Immobilienfinanzierungen angeboten. Betreiber ist die in Kassel ansässige HYPOXX AG.

Bislang kannte man Zweitmärkte nur aus den Bereichen Lebensversicherungen und geschlossenen Fonds. Dass diese jahrelang Zuwächse zu verzeichnen hatten, erstaunt nicht. „Wir haben aus den Erfahrungen der anderen Zweitmärkte gelernt und setzen daher auf eine Vermittlung zwischen Privatpersonen“, erläutert Dr. König. Der promovierte Jurist und Betriebswirt hat sich jahrelang mit den Themen Anlegerschutz und Zweitmarkt beschäftigt.

Ein Segment des Unternehmens ist die private Baufinanzierung. Gerade in diesem Bereich gibt es Situationen, in denen Darlehensnehmer auf ihre Bank vertrauen müssen. Dies kommt spätestens bei einer vorzeitigen Darlehensrückzahlung zum Tragen. Auch die Mitarbeiter der Banken wissen, dass es kaum einen Bereich gibt, der mehr Ärger mit Kunden verursacht als das Thema Vorfälligkeitsentschädigung. Seit langem ist bekannt, dass Banken bei dieser Ausgleichszahlung für vorzeitige Darlehensrückzahlung bis an die Grenzen des rechtlich Zulässigen gehen. Die Banken sind sich darüber bewusst, dass der Kunde in der Regel zahlen wird.

Über die Handelsplattform für gebrauchte Darlehen können Darlehensnehmer z.B. das Thema Vorfälligkeitsentschädigung auf einen anderen Weg lösen. Statt das Darlehen an die Bank zurückzuzahlen, überträgt man dieses an einen Dritten. Der Dritte bekommt eine Entschädigung, die niedriger ausfällt als bei der Bank. Auch mit der geringeren Entschädigung rechnet sich das Darlehen für den Erwerber durch Darlehens-Zinssätze von weniger als 3%. Parallel wird seitens der HYPOXX AG die komplette Abwicklung einschließlich des Schriftverkehrs mit den Banken und die Einrichtung eines Treuhandkontos übernommen. Die Banken stehen dem Geschäftsmodell offen gegenüber. „Denen ist die Gewinnung eines Kunden wichtiger als der Einmalertrag über die Vorfälligkeitsentschädigung.“, fügt Dr. König hinzu.

Ein weiteres Standbein der Gesellschaft ist der Handel mit zuteilungsreifen Bausparverträgen. Nicht erst seit den jüngsten Finanzkrisen hat sich herumgesprochen, dass Bausparverträge eine lohnende Sparform sind. Jeder Immobilien-Interessent kann durch einen Bausparvertrag den Grundstein für eine Immobilienfinanzierung legen. Dennoch gibt es ein Kernproblem, das so alt ist wie das Bausparen selbst: Bauherren, die gerne ein zinsgünstiges Bauspardarlehen in Anspruch nehmen möchten, haben versäumt, rechtzeitig anzusparen. Umgekehrt gibt es viele Bausparer, deren Vertrag nach jahrelanger Sparphase endlich zuteilungsreif ist und die dieses Darlehen nicht mehr benötigen. „Da lag es auf der Hand, beide Seiten zusammen zu bringen.“, bringt es Dr. König auf den Punkt. "Zuvor waren aber noch einige Hürden aus dem Weg zu räumen. Denn jede Übertragung eines Bausparvertrages ist abhängig von der Zustimmung der Bausparkasse.", so Dr. König. Die Bausparkassen stehen dem Geschäftsmodell jedoch wohlwollend gegenüber. Denn auch hier winkt die Aussicht auf zusätzliches Kreditvolumen und Kundengewinnung. Natürlich zahlt sich dieses Geschäftsmodell auch für den Bausparer aus. Dieser erhält vom Übernehmer eine angemessene Prämie für sein ausdauerndes Sparen.