

Teure Bauzeit

Baufinanzierung. Bevor der Kunde auch nur einen Cent Kredit bekommt, kassieren Banken überhöhte Bereitstellungszinsen. Das kann die Finanzierung um tausende Euro verteuern.



Anfang der Neunzigerjahre zahlten Bauherren für ihren Kredit noch rund 10 Prozent Zinsen im Jahr. Zu Beginn des Jahrtausends waren es 6,5 Prozent. Heute gibt es Baugeld mit zehn Jahren Zinsbindung bei den meisten Banken zu einem Zinssatz unter 2 Prozent.

Eines hat sich für Kreditnehmer aber nicht geändert: Heute wie damals kassieren Banken 3 Prozent Zinsen im Jahr allein dafür, dass sie den zugesagten Kreditbetrag zur Auszahlung bereithalten. Das kann die Finanzierungskosten um einige tausend Euro verteuern.

Banken zahlen Darlehen an Bauherren nicht auf einen Schlag aus, sondern in Etappen nach dem Baufortschritt – zu den Zeitpunkten, an denen die Rechnungen der Baufirmen fällig werden und der ausgezahlten Kreditsumme ein entsprechender Sachwert gegenübersteht.

Beim Kauf vom Bauträger beispielsweise sieht die Makler- und Bauträgerverordnung bis zu sieben Teilzahlungen vor.

Die ersten Monate nach Abschluss des Kreditvertrags sind in der Regel noch frei. Danach berechnen die Banken jeden Monat 0,25 Prozent Bereitstellungszinsen auf den Betrag, den der Kunde noch nicht abgerufen hat – zusätzlich zu den normalen Zinsen auf die bereits ausgezahlte Kreditsumme (siehe Tabelle „Doppelte Zinsen“, S. 59).

Einheitszins viel zu hoch

Die 3 Prozent im Jahr oder 0,25 Prozent im Monat sind ein Einheitszinssatz, den fast alle Banken, Sparkassen und Versicherer in Deutschland seit mehr als 30 Jahren verlangen, darunter sogar staatliche Förderbanken wie die KfW-Bank oder die landeseigene WI-Bank in Hessen.

Die Commerzbank beispielsweise bot Mitte Oktober ein 200 000-Euro-Darlehen mit zehn Jahren Zinsbindung zu einem Zinssatz von 1,55 Prozent im Jahr an. Der Zinssatz gilt aber nur für den vom Kunden in Anspruch genommenen Kredit. Kann er das Geld noch nicht gebrauchen, weil sich zum Beispiel der Baubeginn verzögert, verlangt die Bank ab dem dritten Monat nach der Darlehenszusage Bereitstellungszinsen. Die sind mit 3 Prozent fast doppelt so hoch wie der Kreditzinssatz.

Finanztest Bereitstellungszinsen bis zu 2 200 Euro

Kredit in Raten. Ein Bauherr ruft ein Darlehen von 200 000 Euro in fünf Teilbeträgen ab. Der Zinssatz beträgt 2 Prozent, die Tilgung 3 Prozent und die Zinsbindung 10 Jahre. Die erste Auszahlung erfolgt vier Monate nach Kreditzusage.¹⁾ Je früher die Bank Bereitstellungszinsen verlangt, desto teurer die Finanzierung.

	Bereitstellungszinsen (3 Prozent pro Jahr) ab ...			
	3. Monat	4. Monat	7. Monat	10. Monat
Bereitstellungszinsen (Euro)	2 200	1 700	600	150
Bankeneffektivzins (Prozent)	2,02	2,02	2,02	2,02
Tatsächlicher Effektivzins (Prozent)	2,17	2,13	2,06	2,03

1) Nach vier Monaten 80 000 Euro und dann im Abstand von jeweils zwei Monaten 50 000 Euro, zwei Mal 30 000 Euro und nach zwölf Monaten die Schlussauszahlung von 10 000 Euro.

Das verrückte Ergebnis: Solange der Kunde noch keinen Cent von der Bank bekommen hat, kassiert sie 500 Euro Zinsen im Monat. Nachdem sie das Geld ausgezahlt hat, sind es nur noch 258 Euro.

Zusatzgewinne auf Kundenkosten

Dass Banken überhaupt Bereitstellungszinsen nehmen, ist in Ordnung. Wenn eine Bank einen Kredit mit 10 oder 15 Jahren Zinsbindung fest zusagt, muss sie das Geld dafür langfristig am Kapitalmarkt aufnehmen und dafür selbst Zinsen zahlen. Bis zur Auszahlung an den Kunden kann sie die Summe zwar anlegen, aber nur kurzfristig zu einem niedrigeren Zinssatz.

Für Tages- oder Monatsgeld gibt es derzeit am Geldmarkt so gut wie keine Zinsen mehr. Deshalb macht es für eine Bank kaum noch einen Unterschied, ob sie den Kredit sofort auszahlt oder ihn nur bereithält. Bereitstellungszinsen bis zur Höhe des Kreditzinssatzes wären daher verständlich. Doch die 3 Prozent, die Banken wie vor 30 Jahren verlangen, liegen deutlich darüber. Banken erzielen daher Zusatzgewinne, wenn der Kunde das Darlehen spät abruft.

Bauzeit kann sich erheblich verteuern

Vom Antrag auf Baugenehmigung bis zum fertigen Haus kann es ein Jahr und länger dauern. Während der Bauphase müssen Bauherren doppelt zahlen: Zinsen auf die Kreditsumme, die sie schon bekommen haben und Bereitstellungszinsen auf den noch nicht ausgezahlten Kreditanteil. In unserem Beispiel rechts summieren sich die Bauzeitzinsen auf mehr als 4 000 Euro. Allein die Bereitstellungszinsen schlagen mit 2 200 Euro zu Buche.

Dazu kommen bei einigen Banken Teilauszahlungszuschläge. Der Kunde zahlt dann zum Beispiel 50 oder 100 Euro pro Auszahlung extra. Oder der Zinssatz für den Kredit erhöht sich bis zur vollständigen Kreditauszahlung um einen Prozentpunkt.

Große Unterschiede bei Freimonaten

Der Bereitstellungszinssatz ist bei fast allen Banken gleich. Trotzdem wird die Bauzeit je nach Institut unterschiedlich teuer. Entscheidend ist die Zahl der Freimonate, in der noch keine Bereitstellungszinsen anfallen.

Viele Banken berechnen die Zinsen schon ab dem dritten oder vierten Monate nach

der Darlehenszusage. Die ING-Diba und andere räumen dem Kunden eine Karenzzeit von sechs Monaten ein. Mitunter kommen Bauherren auch komplett um die Bereitstellungszinsen herum: Der Versicherer DEVK oder die PSD Nürnberg beispielsweise verzichten ein ganzes Jahr lang darauf.

Solche Unterschiede sind beim Vergleich von Kreditangeboten wichtig. Denn der von den Banken genannte Effektivzins berücksichtigt weder Bereitstellungszinsen noch Teilauszahlungszuschläge. Rechnet man sie ein, liegt der tatsächliche Effektivzins oft um ein oder zwei Zehntel Prozentpunkte höher (kleine Tabelle rechts).

Finanztest Effektivzins

Zins täuscht: Für ein 200 000-Euro-Darlehen mit zehn Jahren Zinsbindung fallen 3 000 Euro Bereitstellungszinsen an. Das sind umgerechnet 1,5 Prozent der Darlehenssumme. Der tatsächliche Effektivzins ist um 0,20 Prozentpunkte höher als von der Bank angegeben.

Bereitstellungszinsen (Prozent des Darlehens)	Zinserhöhung (Prozentpunkte) bei Zinsbindung ¹⁾	
	10 Jahre	15 Jahre
0,25	0,03	0,02
0,50	0,07	0,05
0,75	0,10	0,08
1,00	0,13	0,10
1,25	0,17	0,13
1,50	0,20	0,15
1,75	0,23	0,18
2,00	0,27	0,21

1) Nicht im Bankeneffektivzins enthalten.

Finanztest Doppelte Zinsen während der Bauzeit

So rechnet die Bank: Ein Bauherr bekommt am 31. Dezember 2014 die Zusage für einen Kredit (Zinssatz 2 Prozent, Bereitstellungszinsen 3 Prozent pro Jahr ab drittem Monat). Das Darlehen ruft er in fünf Teilbeträgen ab. Bis zur vollen Auszahlung fallen 4 067 Euro Zinsen an – gut die Hälfte davon nur fürs Bereitstellen des Darlehens.

Datum	Teilauszahlung (Euro)	Kredit ausgezahlt (Euro)	Kredit nicht ausgezahlt (Euro)	Kreditzinsen (Euro)	Bereitstellungszinsen (Euro)	Zinsen insgesamt (Euro)
28.02.2015		0	200 000	0,00	0,00	0,00
31.03.2015		0	200 000	0,00	500,00	500,00
30.04.2015	80 000	80 000	120 000	0,00	500,00	500,00
31.05.2015		80 000	120 000	133,33	300,00	433,33
30.06.2015	50 000	130 000	70 000	133,33	300,00	433,33
31.07.2015		130 000	70 000	216,67	175,00	391,67
31.08.2015	30 000	160 000	40 000	216,67	175,00	391,67
30.09.2015		160 000	40 000	266,67	100,00	366,67
31.10.2015	30 000	190 000	10 000	266,67	100,00	366,67
30.11.2015		190 000	10 000	316,67	25,00	341,67
31.12.2015	10 000	200 000	0	316,67	25,00	341,67
Summe	200 000			1 866,67	2 200,00	4 066,67

Unser Rat

Neubau. Sie wollen bauen und dafür einen Kredit aufnehmen? Dann achten Sie beim Vergleich von Kreditangeboten nicht nur auf den Effektivzins, sondern auch auf die Bereitstellungszinsen bis zur vollen Auszahlung des Kredits. Sie fallen zusätzlich zu den normalen Kreditzinsen an und können einige tausend Euro betragen.

Spielraum. Versuchen Sie einen möglichst langen Zeitraum auszuhandeln,

in dem Sie noch keine Bereitstellungszinsen zahlen müssen. Einige Banken und Versicherer bieten sechs bis zwölf Freimonate.

Internet. Viele Tests, Checklisten und Tipps für Ihre Finanzierung finden Sie bei uns im Internet auf test.de unter „Eigenheim + Miete“. Dort gibt es auch einen Kredit- und Tilgungsrechner und andere Programme zum kostenlosen Herunterladen.