

Verzicht mit Gewinn

Bauspardarlehen sind zurzeit meist teurer als die Hypothekendarlehen der Banken. In vielen Fällen lohnt es sich, auf das Geld von der Bausparkasse einfach zu verzichten.

— Die Zuteilungsnachricht von der Bausparkasse sollte für Bauherren eigentlich eine frohe Botschaft sein. Denn auf diesen Moment haben sie lange gewartet: Als Lohn fürs mager verzinste Sparen gibt es nun billiges Baugeld.

Doch statt sich zu freuen, ziehen immer mehr Bausparer lange Gesichter. Denn ihr Bauspardarlehen ist teurer als ein normales Hypothekendarlehen von der Bank. Dort gibt es nach dem jüngsten Zinsrutsch vergleichbare Kredite mit zehn Jahren Zinsbindung schon ab Effektivzinsen unter 5 Prozent (siehe Marktplatz S. 80).

Außerdem haben Bausparer nur acht bis elf Jahre Zeit, ihr Darlehen komplett zurückzuzahlen. Die Kreditrate liegt daher zurzeit etwa doppelt so hoch wie die Mindestrate eines Bankdarlehens.

Für Bausparer ist es daher oft besser, sich nur ihr Guthaben auszahlen zu lassen, auf das Darlehen zu verzichten und dafür ein höheres Bankdarlehen für die Hausfinanzierung aufzunehmen.

Die Alternativen sollten Baufinanzierer allerdings vorher sorgfältig abwägen. Das ist nicht so einfach. Denn ob ein Bauspardarlehen wirklich teurer oder günstiger ist als ein Bankdarlehen, lässt sich durch einen einfachen Vergleich der Effektivzinsen nicht zuverlässig entscheiden.

Effektivzins mit Tücken

Während in den Bankeneffektivzins zumindest die wichtigsten Kreditkosten eingerechnet sind, birgt der Effektivzins, den die Bausparkassen nach der Preisangabenverordnung (PAngV) berechnen, zahlreiche Tücken.

So unterstellen die Kassen, dass der Bausparer bis zur Kreditauszahlung exakt das Mindestguthaben (meist 40 oder 50 Prozent der Bausparsumme) angespart hat. In der Praxis sparen Bausparer jedoch stets über das Mindestguthaben hinaus. Bei den meisten Bauspartarifen verringern sich dadurch Höhe und Laufzeit des Darlehens. Weil sich

dann die Darlehensgebühr – üblich sind 2 oder 3 Prozent der Kreditsumme – auf einen kürzeren Zeitraum verteilt, zahlt der Bausparer einen höheren Effektivzins als bei exakter Mindestansparung.

Abschlussgebühr falsch verrechnet

Darüber hinaus wird die Abschlussgebühr von 1,0 oder 1,6 Prozent der Bausparsumme im Effektivzins immer falsch berücksichtigt. Bei Tarifen mit einem Mindestguthaben von 50 Prozent der Bausparsumme fließt die Gebühr zur Hälfte, bei 40-Prozent-Tarifen zu 60 Prozent in den Effektivzins ein.

Aus Kundensicht kommt es aber darauf an, ob die Bausparkasse die Gebühr bei einem Darlehensverzicht erstattet

Service

Der Effektivzins von Bauspardarlehen hat Tücken. So wie die Bausparkassen ihn angeben, ermöglicht er meist keinen korrekten Vergleich mit anderen Kreditangeboten. Unser Excel-Rechner berechnet den tatsächlichen Effektivzins – für zugeteilte Darlehen ebenso wie für Bausparverträge, die zwischenfinanziert werden müssen.

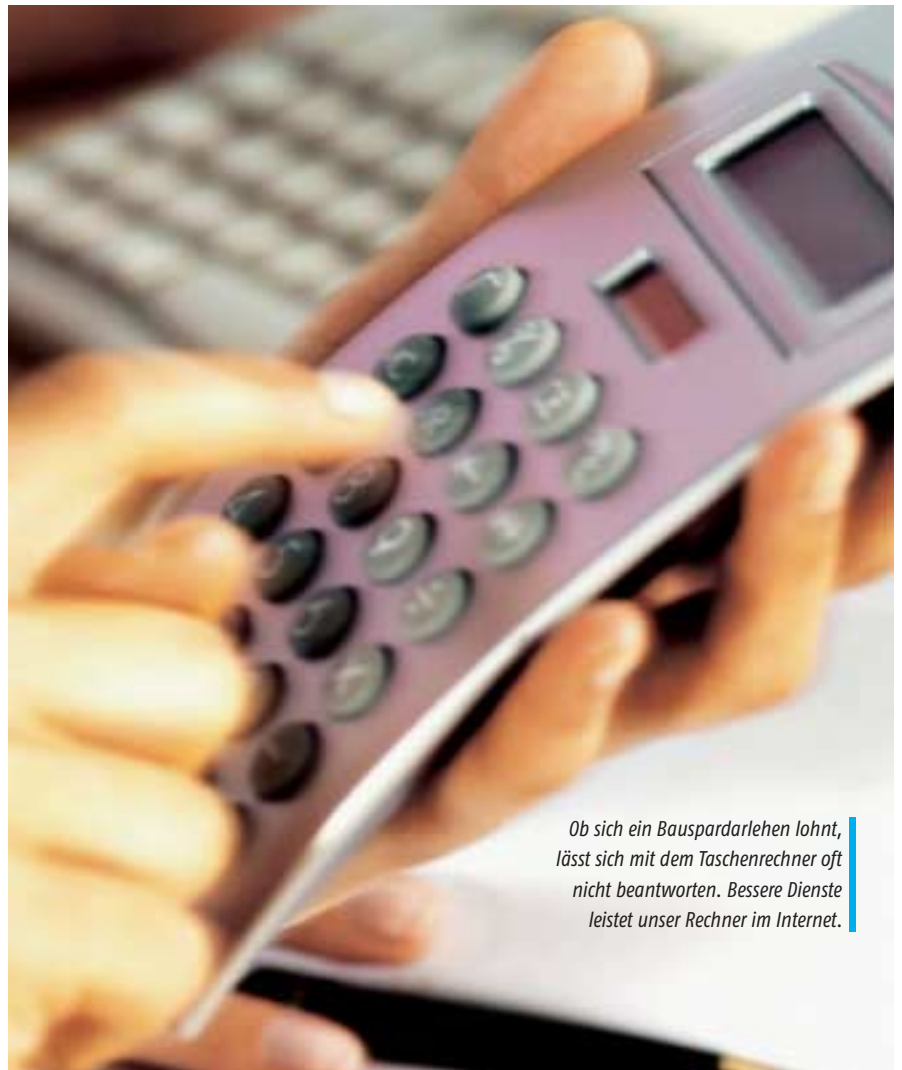
INTERNET

www.warentest.de/wtest/webdateien/bauspardarlehen.xls



oder nicht. Ist die Gebühr in jedem Fall verloren, hat sie mit dem Kredit gar nichts zu tun. Bekommt der Bausparer die Gebühr dagegen zurück, wenn er aufs Darlehen verzichtet, müsste sie nicht nur anteilig, sondern voll in den Effektivzins eingehen.

Bei einigen Bauspartarifen kann der Bausparer zudem rückwirkend einen



Ob sich ein Bauspardarlehen lohnt, lässt sich mit dem Taschenrechner oft nicht beantworten. Bessere Dienste leistet unser Rechner im Internet.

höheren Guthabenzins wählen, wenn er auf das Darlehen verzichtet. Doch die Guthabenzinsen, die er verliert, wenn er das Bauspardarlehen nimmt, sind nicht im Bauspareffektivzins berücksichtigt.

Der von den Bausparkassen genannte Effektivzins ist deshalb eine unsichere Größe. Er liegt mal unter, mal über dem wirklichen Effektivzins (siehe Tabelle).

In vielen Fällen hilft folgende Faustregel: Sieht der Tarif keine Erstattung der Abschlussgebühr und auch keinen Zinsbonus vor, ist der Effektivzins für das Bauspardarlehen meist niedriger als von der Bausparkasse angegeben. Mit Gebührenerstattung oder Zinsbonus ist der Effektivzins dagegen höher als ausgewiesen. Wer es genau wissen will, sollte sich von einer Verbraucherzentrale beraten lassen oder den Rechner von FINANZtest im Internet nutzen (siehe Service S. 28).

Problem Zwischenfinanzierung

Noch komplizierter wird der Vergleich, wenn der Bausparvertrag noch nicht zugeteilt ist. Um den Vertrag dennoch zu nutzen, muss der Bausparer dann bis zur Zuteilung einen Zwischenkredit in Höhe der Bausparsumme aufnehmen.

Ein Zwischenkredit treibt den Effektivzins der Bausparfinanzierung nach oben. Denn der Bausparer muss nicht nur das Bauspardarlehen, sondern auch sein Guthaben vorfinanzieren. Bis zur Zuteilung kostet ihn das die Differenz zwischen dem Guthabenzins und dem höheren Zinssatz für den Zwischenkredit. Die Effektivzinsangaben der Bausparkassen verschleiern diesen Effekt.

Dazu ein Beispiel: Der Bausparer muss eine Bausparsumme von 50 000 Euro zwei Jahre lang zu einem Zinssatz von 5 Prozent zwischenfinanzieren. 20 000 Euro sind angespart. Für das spätere Bauspardarlehen sind 4,5 Prozent Zinsen und 2 Prozent Gebühren zu zahlen.

Die Bausparkasse nennt zwei Effektivzinssätze: 5,12 Prozent für den Zwischenkredit und 5,23 Prozent für das Bauspardarlehen. Das klingt günstig. Doch tatsächlich kostet die Kombination einen Effektivzins von 5,64 Prozent, ist also deutlich teurer.

Kein Wunder, dass Bausparkassen ihren Kunden den wirklichen Effektivzins verschweigen. Sie überbringen lieber frohe Botschaften als schlechte Nachrichten.

● Der Effektivzins kann täuschen

Der Preis eines Bauspardarlehens hängt auch davon ab, ob die Kasse die Abschlussgebühr erstattet oder Bonuszinsen zahlt, wenn der Bausparer auf das Darlehen verzichtet. Doch in den Effektivzinsangaben der Bausparkassen wird das nicht berücksichtigt.

Beispiel: Bausparsumme 50 000 Euro, Guthaben 22 000 Euro, Bauspardarlehen 28 000 Euro, Nominalzins 4,5 Prozent, Darlehensgebühr 2 Prozent. Je nach Vertragsvariante liegt der tatsächliche Effektivzins des Bauspardarlehens mal über, mal unter dem von der Bausparkasse genannten Effektivzins. Bei einem Darlehenszinssatz von 5,0 Prozent würden sich die Effektivzinsen jeweils um 0,5 Prozentpunkte erhöhen.

	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4
Abschlussgebühr 1 Prozent (500 Euro)				
Erstattung Abschlussgebühr	Nein	Ja	Nein	Ja
1,5 Prozent Zinsbonus ²⁾	Nein	Nein	Ja	Ja
Effektivzins laut Bausparkasse ¹⁾	5,23	5,23	5,23	5,23
Tatsächlicher Effektivzins	5,05	5,46	6,05	6,50
Abschlussgebühr 1,6 Prozent (800 Euro)				
Erstattung Abschlussgebühr	Nein	Ja	Nein	Ja
1,5 Prozent Zinsbonus ²⁾	Nein	Nein	Ja	Ja
Effektivzins laut Bausparkasse ¹⁾	5,36	5,36	5,36	5,36
Tatsächlicher Effektivzins	5,05	5,72	6,05	6,77

1) Berechnung nach Preisangabenverordnung. 2) Im Beispiel Bonuszinsen von 1 177 Euro.

● Pluspunkte für Bausparer

Gegenüber einem Bankdarlehen bietet ein Kredit von der Bausparkasse besondere Vorteile.

Vorschnell sollte kein Bausparer auf Darlehen verzichten – auch wenn der Zinssatz zunächst nicht sonderlich attraktiv erscheint. Denn Bauspardarlehen haben besondere Vorzüge, die Kreditnehmer bei einem Vergleich mit einem Bankdarlehen mit in die Waagschale werfen sollten.

Sondertilgungen: Bausparer können jederzeit in beliebiger Höhe Sondertilgungen leisten. Bei Banken können Sondertilgungsrechte dagegen häufig nur gegen Zinsaufschlag vereinbart werden. Ein Sondertilgungsrecht von jährlich 10 Prozent der Darlehenssumme kostet beispielsweise einen Aufschlag von 0,10 bis 0,25 Prozentpunkten auf die volle Darlehenssumme (siehe FINANZtest 01/03, S. 24). Wer für seine Finanzierung einen Bankkredit mit einem Bauspardarlehen kombiniert, kann sich den Zinsaufschlag sparen.

Keine Kleinsummenzuschläge: Der Zinssatz für das Bauspardarlehen ist unabhängig von der Höhe des Darle-

hens. Das kann bei einem kleineren Bauvorhaben, zum Beispiel einer Modernisierung, ein Vorteil sein. Die Topzinssätze der Banken gelten nämlich erst ab einer Kreditsumme von 50 000 oder 100 000 Euro. Für kleinere Darlehen zahlt der Kreditnehmer einen Zinsaufschlag bis zu einem Prozentpunkt. Viele Banken und günstige Internetvermittler lehnen Kleindarlehen sogar generell ab.

Keine Nachrangzuschläge: Bausparkassen vergeben ihre Darlehen zu Einheitskonditionen bis zu 80 Prozent des geschätzten Immobilienwerts. Bankdarlehen werden dagegen meist teurer, wenn die Kreditsumme 60 Prozent dieses Beleihungswerts übersteigt. Bei einigen Banken verteuert sich dann das gesamte Darlehen um 0,10 bis 0,25 Prozentpunkte. Andere Institute splitten die Finanzierung: Für den 60 Prozent übersteigenden Betrag muss der Kunde ein „nachrangiges“ Darlehen aufnehmen, das im Schnitt einen halben Prozentpunkt teurer ist als das erstrangige Darlehen.

Mit einem ausreichend hohen Bauspardarlehen können sich Baufinanzierer erstklassige Bankkonditionen ohne Zinsaufschlag sichern.