



Finanzdienstleistungsreferate der Verbraucherzentralen
Baden-Württemberg, Brandenburg, Bremen,
Hamburg, Hessen, Mecklenburg-Vorpommern,
Niedersachsen, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen,
Nachrichtlich: Arbeitsgemeinschaft der Verbraucherverbände

20. November 1995

IFF-Leistungen im Rahmen des Service-Vertrages

Infobrief 013/95

BAUFUE 2.0

Das verbesserte und erweiterte Programm des IFF zur Baufinanzierungsüberprüfung

Mit **BAUFUE 2.0** haben wir vom IFF eine Reihe von Verbesserungen und Erweiterungen programmiert, in die wir nachfolgend einführen. Beachten Sie aber auch die Kontextbezogene Hilfe (F1) im Programm.

1. Technische Verbesserungen

- a) Bei den Eingabemasken in **BAUFUE 2.0** ist die Eingabe so weit rationalisiert worden, daß schon mit wenigen Daten eine vollständig ausgefüllte Maske erreicht werden kann. So werden die meisten Datumsangaben vorbelegt, bei der Tilgungsberechnung gibt es übliche Voreinstellungen, bei denen interaktiv bei Veränderung der Tilgung und Zinsberechnungsintervalle die Datumsangaben automatisch angepaßt werden. Ebenso werden die 1. Rate und die Folgeraten vorbelegt, wenn man die Tilgungsquote angegeben hat. Ist die Tilgungsquote nicht bekannt, dann kann man statt dessen die Rate eingeben und dann mit dem Cursor in das Tilgungsfeld gehen, wo dann die Tilgungsquote automatisch angezeigt wird. Die Anpassung erfolgt zumeist aber nur, wenn das Feld gelöscht wurde (Strg Y).

Wer die Zinsbindungsfrist in Monaten nicht kennt, dafür aber die Laufzeit, für die die Zinsbindungsfrist gilt, der läßt die Zinsbindung auf 0 stehen, bis die Laufzeit in der zweiten Eingabemaske eingetragen ist. Dort werden dann automatisch die Laufzeitmonate berechnet und eingetragen. Diese Laufzeitmonate können dann in der ersten Eingabemaske nachgetragen werden und es entfällt ein lästiges Abziehen von Datumsangaben.

- b) Eine wichtige Neuerung besteht jetzt in der zusätzlich gegebenen F 10 Taste. Mit der F 10 Taste haben Anwender die Möglichkeit, unmittelbar aus der Eingabemaske unter Beibehaltung des gerade bearbeiteten Kredites ins Menü für die Berechnungen dieses Kredites zu kommen. Dadurch entfallen die für wiederholte Anwendungen und für Proberechnungen lästigen Abfragen, ob man buchen möchte bzw. die Eingabenmaske verlassen will sowie das Aufsuchen des Kredites im Berechnungsbereich. Aber Vorsicht: bei erstmaliger Eingabe sollte man die Maske über das letzte Eingabefeld verlassen, weil nur dann die Plausibilität der Eingaben sowie Eingabefehler aufgedeckt werden.

Auch der umgekehrte Weg zurück von einer erfolgten Berechnung wieder in die Eingabemaske, um andere Dateneinstellungen auszuprobieren, ist vereinfacht insoweit, als nunmehr nicht nur der Kreditnehmer, sondern auch der berechnete Kredit als Voreinstellung angeboten wird, so daß er nicht neu herausgesucht werden muß.

- c) Buchungen können Sie nunmehr im Menüpunkt System/Sort-Buchungen generell dem Datum nach sortieren lassen. Sie lassen sich danach leichter auf Korrektheit überprüfen.
- d) Anzeige der Ratenpläne: **BAUFUE** enthält nunmehr im Hauptmenü (mit F8) einen Editor, mit dem Sie sich die in Files ausgedruckten Ratenpläne anschauen können, ohne sie vorher ausdrucken zu müssen.

2. Inhaltliche Neuerung und Erweiterung

a) Allgemein

Das Programm ist noch flexibler gestaltet worden. Neben den Standardeingaben in der Maske, die als anfängliche Kostenfaktoren für die rechtliche Überprüfung entscheidend sind, ist nun das Buchungsmodul eine vollkommen selbständige Berechnungseinheit geworden. Praktisch bedeutet das, daß alle Berechnungen entweder auf die Anfangsdaten oder auf die gebuchten Daten bezogen werden. Auf diese Weise läßt sich jeder Kredit beliebig variieren. Unterschiedliche Zeitpunkte bei der Zahlung der Bearbeitungsgebühr, Rückbuchungen sowie Bareinzahlungen können berücksichtigt werden.

Wer also seinen Kredit mit geringfügigen Änderungen berechnet haben will, sollte das Buchungsmodul auch dann aufrufen, wenn im übrigen alle Daten gleichgeblieben sind. Außerdem haben die Anwender nunmehr den Vorteil, daß alle Kreditangaben, die für die Berechnung des Kredites wesentlich sind, im Buchungsmodul als Buchungen noch einmal vorhanden sind und dort ausgedruckt werden können. Damit kann der genaue Verlauf sowie die Kostenbelastung dokumentiert werden.

Um keine Doppelarbeit notwendig zu machen, trägt das Programm automatisch je nach Kreditart oder Anlageart diejenigen Kosten und Auszahlungsbeträge sowie Disagii in das Buchungsmodul ein, die für die Berechnung des Kredites notwendig sind. Dort können sie korrigiert und verändert sowie ergänzt werden. Insbesondere bei variablen Krediten ist dies notwendig.

b) Effektiver Belastungssatz

Mit dieser Trennung der Realverläufe von einem Idealverlauf, wie er durch die anfänglichen Daten gegeben ist, ergibt sich auch die Möglichkeit, neben dem gesetzlich vorgeschriebenen Effektivzinssatz einen effektiven Belastungssatz zu berechnen. Der effektive Belastungssatz gibt den Zinssatz wieder, der bei der Berücksichtigung sämtlicher im Kreditverlauf tatsächlich angefallener Kosten (alle Kosten, die im Buchungsmodul gebucht wurden) entsteht. Dadurch erhält man z. B. durch die Einbeziehung gebuchter Restschuldversicherungsprämien, von gebuchten Mahnkosten und zusätzlichen Verzugszinsen sowie andere Gebühren ein realistisches Bild, wie der Kredit sich tatsächlich auswirken wird bzw. ausgewirkt hat. Der Anwender hat dabei die Möglichkeit, die für diesen Belastungssatz zu berücksichtigenden Kosten selber auszuwählen.

c) Neues Lebensversicherungshypothekenmodul

Bereits jetzt war es möglich, einen Lebensversicherungsvertrag sowie den dazugehörigen Hypothekenkredit in der Gesamtauswertung zusammen zu berechnen und für Sie den gemeinsamen effektiven Belastungssatz zu errechnen. Da in der Gesamtauswertung beliebig viele Produkte kombiniert werden können, wurde hier durch Berechnung auf den jeweiligen Monatsletzten eine überschlägige Berechnung gemacht.

In **BAUFUE 2.0** haben die Anwender nun die Möglichkeit, automatisch ihre Lebensversicherungshypothek so gestaltet zu erhalten, als ob sämtliche Leistungen und Kosten der Lebensversicherung im Hypothekenkredit selber angefallen wären. Da Lebensversicherungshypotheken mit guten Gründen als einheitliche Kredite im Sinne des Verbraucherkreditgesetzes und entsprechend als Umgehungsgeschäfte gewertet werden können, kann mit dieser Funktion in Zukunft berechnet werden, um wieviel ein Lebensversicherungskredit in seinem Effektivzinssatz zu niedrig angegeben wurde im Verhältnis zur Konkurrenz freier Hypothekenkredite. Sie können somit erstmals in einem EDV-Programm das Geheimnis aufdecken, warum Lebensversicherer scheinbar um bis zu 1 % günstigere Kredite anbieten können.

d) Effektivzins und Erstattung wegen Falschangabe

Die Effektivzinsangabe wurde im Hinblick auf das Verbraucherkreditgesetz um konkretere Angaben ergänzt. Nunmehr wird die Differenz des korrekt berechneten Effektivzinssatzes im **BAUFUE 2.0** zu dem angegebenen Effektivzinssatz ausgewiesen sowie der DM-Betrag, der durch diese Differenz repräsentiert wird und gemäß § 6 Verbraucherkreditgesetz zu erstatten ist. Allerdings dürfte dieser Erstattungsanspruch erst greifen, wenn die von der Preisangabenverordnung geforderte Genauigkeit von 1/10 in der Differenz überschritten wird.

e) Variable Zinsen

Der Vergleich von variablen Kreditverläufen mit einem am Marktzinssatz orientierten Kreditverlauf und die Ausgabe der Differenzbeträge ist um eine weitere Alternative bereichert worden. Die Anwender haben nunmehr die Möglichkeit zu wählen, ob sie lediglich die Beträge auswerfen wollen, bei denen die Bank zu Lasten des Kreditnehmers den Vertragszinssatz bei entsprechendem Absinken des Marktzinssatzes nicht gesenkt haben. Die Abweichungen werden somit nur zugunsten des Kreditnehmers aufsummiert. Hatte sich die Bank dagegen in anderen Phasen kundenfreundlicher Verhalten als der Marktzinssatz, so kommt dies ihr nicht zugute. Dies ist korrekt, weil es nicht um Schäden, sondern um korrekte Abrechnung geht. (vgl. Reifner JZ 1995, 874).

f) Zinstage : Berechnungsalternativen

Eine wichtige Neuerung ist auch das neue Zinstagemodul im Menüpunkt System/Einstellungen. Bekanntlich läßt sich die Bankrechenart, das Jahr in 360 Tagen mit 12 Monaten à 30 Tagen einzuteilen, mit der anderen Forderung, taggenau abzurechnen, logisch

nicht vereinbaren. In der Praxis gibt es verschiedene Methoden, dieses Problem zu lösen. Einige Banken gehen inzwischen schon dazu über, die einzig korrekte Methode, nämlich das Kalenderjahr, zugrundezulegen. In einer Reihe europäischer Länder ist dies bereits gesetzlich vorgeschrieben. Daneben ist wohl in der Praxis noch am häufigsten anzutreffen, bei Erreichen des 28. Februars einfach 2 Tage hinzuzuaddieren und bei allen Monaten mit 31 Tagen den letzten Tag des Monats zinslos zu stellen. Da jedoch vom 30. zum 31. ein Zinstag berechnet wird, kommen diese Berechnungen zu willkürlichen und unsinnigen Ergebnissen, so daß große Zweifel angebracht sind, ob diese Methode rechtlich haltbar ist. (Eine Berechnung auf 15 Jahre mit dem Programm Excel, das bei seiner 360-Tage-Methode entsprechend vorgeht, kam zu Differenzen von 16 Zinstagen, also über einen halben Monat, je nachdem, wieviel Zwischenbuchungen gemacht wurden). Wir hatten bisher im **BAUFUE 1.0** eine proportionale Methode angewandt, die den Vorteil hatte, daß, gleichgültig, wieviel Zwischenbuchungen gemacht wurden, jeweils die Summe aller Tage für ein Jahr 360 ausmachten. Dies bedeutete jedoch, daß die Tage im Februar mit 28/30 und die Tage im März mit 30/31 Anteilen berechnet und dann die Zinstage zwischen zwei Daten jeweils auf- oder abgerundet wurden. Dadurch ergab sich in der Summe, daß die Auf- und Abrundungen sich ausglich, gleichwohl ganze Tage berechnet wurden (also der 31. auch ein Zinstag war), insgesamt jedoch die 360-Tageregel eingehalten werden konnte.

Da bei dieser Methode jedoch teilweise bei gleichem Datum in jedem Monat einmal 29 und anschließend 31 Tage berechnet wurden, haben wir nunmehr im **BAUFUE 2.0** eine vierte Methode bereitgestellt, nämlich immer dann 30 Tage anzunehmen, wenn entsprechend den Regelungen im Bürgerlichen Gesetzbuch die Frist durch zwei gleiche Tagesdaten gekennzeichnet ist (vom 15. bis zum 15. z.B.). Es wird dagegen dann proportional gerechnet, wenn die Rate im nächsten Monat z. B. nicht auf den gleichen Termin fällt oder zwischendurch Verrechnungstermine berechnet werden müssen. Will man die Bankergebnisse möglichst genau erreichen, sollte man die "Weglassen-Methode", die deutsche Banken bevorzugen, wählen.

Diese Einstellungen können die Anwender nunmehr unter System selber vornehmen. Die Systemeinstellung gilt dann für sämtliche Berechnungen, außer, wo Kalendergenauigkeit wie in der Effektivzinsberechnung noch einmal gesondert eingestellt werden kann. Diese Einstellung (und nur diese) hat dann Vorrang.

Zusätzlich enthält jetzt der Ausdruck eine Angabe der Summe aller Zinstage (eine Transparenzaufforderung an Bankrechnungen!).

3. BAUFUE 2.0, ein Weg zu mehr Transparenz

Mit **BAUFUE 2.0** reagieren wir darauf, daß die bisherigen Berechnungen und Auseinandersetzungen eine Vielzahl von Fehlprogrammierungen im Bankenbereich aufgedeckt und zu erheblichen Korrekturen geführt haben. Dies gilt insbesondere für die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung, aber auch für Tilgungsberechnung, die Disagiorückerstattung und vor allem Zinsgestaltungen, für die es bisher offensichtlich noch gar kein rationales Bankverhalten gibt.

Mit dem neuen Programm **BAUFUE 2.0** erwarten wir, daß die Effektivzinsangaben bei den Lebensversicherungshypotheken korrigiert werden. Außerdem bietet ja die bereits implementierte Gesamtberechnung bei Bausparverträgen die zur Zeit einzig auf dem Markt befindliche Möglichkeit, die neuen variablen Konstruktionen, in denen steuersparend die Sparrendite vom Bausparen auf die Zinersparnisse im Bauspardarlehen umgelegt werden, mit anderen Produkten auf dem Markt zu vergleichen.

Wichtig wird auch die Frage der Zinstageberechnung sein, da schon jetzt gesagt werden kann, daß die gängigen Berechnungsmethoden, die den Monat à 30 Tage rechnen, gleich-

wohl aber einzelne Kalendertage voll zu Lasten des Kunden mit Zinsen belegen, mit dem BGB nicht vereinbar sein dürften. (So wird von Banken der erste Laufzeitmonat teilweise sogar auf der Basis von 32 Tagen gerechnet).

Wir wünschen Ihnen viel Spaß bei der Entwicklung von eigenen Finanzprodukten mit **BAUFUE 2.0** sowie bei dem Vergleich bisher unvergleichbar auf dem Markt nebeneinanderstehender Baufinanzierungen und bei der Aufdeckung von Fehlern und Mängeln in bestehenden Finanzierungsverhältnissen.

Die bisherige Durchrechnung von über 1.000 Baufinanzierungen im IFF mit dem Programm **BAUFUE** haben so viele Problemfelder und Regreßansprüche ergeben, daß sich der Einsatz insofern schon gelohnt hat. **BAUFUE** dürfte nach wie vor konkurrenzlos das Programm sein, das anbieterunabhängig für alle Banken und Angebote Berechnungsmöglichkeiten vorsieht.