

IFF e.V., Burchardstraße 22, D-20095 Hamburg

Finanzdienstleistungsreferate der Verbraucherzentralen  
Baden-Württemberg, Brandenburg, Bremen,  
Hamburg, Hessen, Mecklenburg-  
Vorpommern, Niedersachsen, Rheinland-  
Pfalz, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen

12. Februar 1997

## **IFF-Leistungen im Rahmen des Service-Vertrages**

Infobrief 010/97

## **Preisvergleiche in der Baufinanzierung**

Preisvergleiche werden gerade jetzt in der Niedrigzinsphase von allen Wirtschaftsmagazinen angeboten. Dabei wird häufig noch der Nominalzinssatz angegeben. Daß dieser Zinssatz in höchstem Maße irreführend ist, wird in der folgenden Aufstellung deutlich gemacht. Daß aber selbst die Effektivzinsangabe versagt, wo es um Kombi-Produkte geht, wird nunmehr erstmals anhand der nachfolgenden, mit BAUFUE berechneten Tabelle deutlich gemacht.

Wir haben mit unserem Programm BAUFUE die Situation eines Verbrauchers simuliert, der 100.000.- DM ausgezahlt bekommen möchte und sich dabei an den Angeboten für Baufinanzierung auf dem Markt orientiert. Wir wollen mit dieser Auflistung zeigen, daß bei einer Rate von 800.- DM monatlich und einem von den Kreditgebern gebotenen (Nominal-)Zinssatz von 6,2% p.a. niemand wissen kann, was ihn der Kredit wirklich kostet.

Dabei haben wir, wie in der nachfolgenden Tabelle dokumentiert, folgende Besonderheiten berücksichtigt, die nicht zwingend notwendig sind, jedoch häufig in wechselnden Konstellationen mit einer Baufinanzierung verbunden sind und damit die Finanzierung für den arglosen Baufinanzierer verteuern:

1. zzgl. 1% Bearbeitungsgebühr
2. Vereinbarung einer für den Kunden ungünstigen Tilgungs- und Zinsverrechnung
3. Abschluß einer obligatorischen Restschuldlebensversicherung, wobei häufig eine bestehende Versicherung nicht miteinbezogen wird

#### 4. Vereinbarung eines Disagios von 5%

Am Ende dieses Abschnitts haben wir einen Kredit dargestellt, bei dem alle die vorstehend aufgezeigten Abweichungen und Zusatzkosten kumuliert auftreten. Man sieht hier, daß ein solcher Kredit 1,38% p.a. bzw. über 19.000.- DM teurer ist als ein schlichter Hypothekenkredit zu denselben generellen Nominalzinskonditionen, wie er auch auf dem Markt angeboten wird.

Außerdem sieht man bei allen Krediten, daß der Effektivzins erheblich jeweils über dem ausgewiesenen Nominalzinssatz von 6,2% p.a. liegt.

Allen Konstruktionen ist zusätzlich gemeinsam, daß man im Effektivzinssatz, der nach dem Verbraucherkreditgesetz anzugeben ist, erkennen müßte, welcher Kredit am teuersten ist, weil sich die Unterschiede darin spiegeln müssen. Gerade dies ist jedoch für die Lebensversicherungshypothek sowie die Bausparkonstruktionen nicht mehr der Fall. Hierbei handelt es sich um Kombi-Produkte, bei denen die Lebensversicherer ebenso wie die Bausparkassen nur den Zinssatz für den Hypothekenkredit bzw. das noch günstigere Bauspardarlehen ausweisen und damit die Nachteile, die sie ihren Kunden durch die Verpflichtung zum Abschluß von Sparverträgen (Kapitallebensversicherung und Bausparen) beibringen, ganz unsichtbar machen.

Wir haben mit unserer in den Verbraucherzentralen vorhandenen Berechnungssoftware BAUFUE einen Weg gefunden, wie man auch diese Konstruktionen mit einem einfachen Hypothekenkredit vergleichbar macht. Dabei interessiert hier vornehmlich das Ergebnis.

- Hat z.B. die Kapitallebensversicherung auf 12 Jahre gerechnet eine schlechte Rendite von 2,45% p.a., dann wirkt sich dies dergestalt auf den Kredit aus, daß er fast 1,9% p.a. teurer ist, als sein Zinssatz es ausweist. Das Zwangssparen in einer solchen Konstruktion führt dazu, daß der Kreditbedarf künstlich überhöht gehalten wird, weil man „auf Kredit“ spart.
- Beim Bausparen wird der Verbraucher gezwungen, die Sparphase vor der Kreditaufnahme zu sehr ungünstigen Sparkonditionen durchzuführen. Dafür winkt dann ein besonders günstiger Darlehenszinssatz. Rechnet man jedoch die Verluste, die man durch die schlechte Anlage gemacht hat, dem Kredit zu, dann ergibt sich, daß Bauspardarlehen letztlich oft teurer sind als vergleichbare Hypothekenkredite und zudem noch eine Wartezeit erfordern.
- Noch dramatischer ist in der Regel das Problem, wenn Bausparkassen eine sogenannte Bausparsofortfinanzierung verkaufen, bei der der Bausparer einen Zwischenkredit erhält, um damit die Ansparsumme vorzufinanzieren. In unserem Beispiel muß er 140.000.- DM Kredit aufnehmen, um seine 100.000.- DM ausgezahlt zu bekommen, weil der Rest auf ein Sparkonto wandert. Wir haben in unserem Beispiel dabei noch eine recht günstige Zwischenfinanzierung genommen. Aber auch hier zahlt der Kunde 5.168,17 DM und damit 0,42% p.a. mehr als die Zinssätze zu suggerieren scheinen.

Diese Zahlen in den letzten vier Zeilen der Matrix lassen sich recht gut als Stabdiagramme darstellen, wobei zu jedem Stabdiagramm nur die Besonderheit hinzuschreiben ist.

Man kann dabei eine dieser Rechnungen auch am Computer vorbereitet mit Baufue zeigen, wobei sich der Zinssatz allmählich annähert. Der Aha-Effekt sollte darin bestehen, daß die Leute sich ihre Kreditangebote nachrechnen lassen, bevor sie Angebote annehmen.

**Auszahlungssumme: 100.000.- DM, Nominalzinssatz 6,2%**  
**Rate pro Monat: 800.- DM; Laufzeit 12 Jahre**

	Hypo Pur		Bearbeitungsgebühr		Tilgungsklausel		Versicherung		Disagio		Alles		Lebensversch.-Hypothek			Bausparen		Bausparfortfinanzierung		
													Kredit	Versicherung	Baudarlehen	Spar	Zwischenkredit	Spar	Baudarlehen	
Auszahlung	100.000 DM	100.000 DM	100.000 DM	100.000 DM	100.000 DM	100.000 DM	100.000 DM	100.000 DM	100.000 DM	100.000 DM	100.000 DM	100.000 DM	100.000 DM	79.000 DM	60.000 DM	40.000 DM	140.000 DM	40.000 DM	60.000 DM	
Zinssatz / Rendite	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%	2,5%	5,5%	2,5%	6,2%	2,5%	5,5%	
Rate pro Monat	800 DM	800 DM	800 DM	800 DM	800 DM	800 DM	800 DM	800 DM	800 DM	800 DM	800 DM	800 DM	513 DM	287 DM	600 DM	287 DM	723 DM		600 DM	
Laufzeit	12 Jahre	12 Jahre	12 Jahre	12 Jahre	12 Jahre	12 Jahre	12 Jahre	12 Jahre	12 Jahre	12 Jahre	12 Jahre	12 Jahre	12 Jahre	(22 Jahre)	11 Jahre	5 Jahre	5 Jahre	5 Jahre	11 Jahre	
Bearbeitungsgebühr	- DM	1.000 DM	- DM	- DM	- DM	1.000 DM	- DM	2.800 DM	- DM	400 DM	- DM	400 DM	- DM	2.800 DM	- DM	400 DM	- DM	400 DM	- DM	
Disagio	0%	5%	0%	0%	0%	5%	0%	0%	0%	0%	5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Tilgungsverrechnung	0	0	12	0	0	12	0	0	0	0	12	0	0	0	0	0	0	0	0	
Zinsverrechnung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Restschuldvers. p.M.	0	0	0	32,00 DM	0	32,00 DM	0	0	- DM	- DM	0	0	0	- DM	- DM	- DM	- DM	- DM	- DM	
Überschuß/Verlust								41.260,00 DM		- 4.003 DM						- 4.003 DM				
Ergebnisse nach 12 Jahren																				
Finanzierungsbetrag	100.000,00 DM	99.000,00 DM	100.000,00 DM	100.000,00 DM	105.263,00 DM	106.383,00 DM	100.000,00 DM													
Gesamtkosten	54.685,83 DM	55.685,83 DM	59.265,06 DM	61.378,82 DM	65.720,20 DM	76.972,49 DM	74.395,00 DM										59.854,00 DM			
Differenz	- DM	1.000,00 DM	4.579,23 DM	6.692,99 DM	11.034,37 DM	22.286,66 DM	19.709,17 DM										5.168,17 DM			
Effektivzins	6,38%	6,55%	6,73%	6,89%	7,20%	7,95%	7,76%								7,13%		6,80%			
Differenz	0,00%	0,17%	0,35%	0,51%	0,82%	1,57%	1,38%								0,75%		0,42%			