

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,
Arbeitsgemeinschaft der Verbraucherver-
bände

9. April 19974. März 2004

IFF-Leistungen im Rahmen des Service-Vertrages

Infobrief 25/97

Bausparkasse: Bausparsofortfinanzierung verbraucherfreundlich? (Im Anschluß an Infobrief 020/96)

Sachverhalt

Die Debeka Bausparkasse AG bietet mit dem Debeka Konstant 21 eine Bausparsofortfinanzierung an, die mit einer festen Rate über 19 Jahre und 9 Monate in dem Berechnungsbeispiel bei einem garantierten Festzinssatz vor Zuteilung von 5,85% p.a. effektiv und einem Zinssatz nach Zuteilung von 5,72% p.a. effektiv ausgestattet ist.

Nach der Werbung soll ein vergleichbares Annuitätendarlehen mit gleicher Belastung und gleicher Laufzeit bei einem effektiven Jahreszins von 6,91% p.a. liegen.

Außerdem weist das Berechnungsbeispiel auf die "in der Berechnung enthaltenen Gebühren" hin, die die übliche 1% Abschlußgebühr enthalten, eine jährliche Kontogebühr von DM 9,- und Kontogebühren von insgesamt DM 179,25 sowie eine Darlehensgebühr bei Zuteilung für das Darlehen in Höhe von DM 75.930,89 (bei DM 130.000,- Bausparsumme) in Höhe von DM 1.488,84 ausweist.

Der Zuteilungszeitpunkt wird in sämtlichen Berechnungen als "voraussichtliche Zuteilung" eingefügt.

Stellungnahme

1. Wir haben bereits auf dieses Produkt in unserem Infobrief 020/96 hingewiesen, wo wir ausführlich auf das Parallelprodukt der mh Bausparkasse eingegangen sind und dort schrieben: "ähnlich wie jetzt auch die Debeka". Es handelt sich also um keineswegs ein ganz neues Produkt.

Alles was in diesem Infobrief zur mh Bausparkassenkonstruktion gesagt wurde, gilt ganz genauso für die Debeka. Dort ist auch beschrieben, wie das Produkt mit BAUFUE 2.0 nachgerechnet werden kann.

Da wir damals die Effektivzinssätze bestätigt fanden, gehen wir auch hier davon aus, daß man sich eine erneute umfangreiche Nachrechnung sparen kann.

2a. Was damals im Fazit stand, gilt genauso für die Debeka Konstruktion: Der ausgewiesene effektive Jahreszins von 5,72% bzw. von 5,7% ist in hohem Maße irreführend, was immerhin von der Debeka selber dadurch etwas kompensiert wird, daß sie in einem kleinen Kasten darauf hinweist, daß die Konstruktion in Wirklichkeit einen Effektivzinssatz von 6,91% p.a. hätte, wenn man sie richtig wie ein Annuitätendarlehen rechnen würde. (Zu den Unterschieden vergleiche unseren Infobrief 020/96)

6,91% p.a. ist immer noch ein guter Zinssatz, vor allen Dingen wenn er auf so lange Jahre fest ist. Er bewegt sich aber im üblichen Rahmen. (6,65%-6,95% für Hypothekenkredite auf 10 Jahre fest laut Süddeutsche Zeitung v. 06.04.1997, S. 25)

b) Zusätzlich zu unseren Bedenken im Infobrief 020/96 sollte aber die Problematik der Starre dieser Konstruktion nicht vergessen werden:

- Muß der Kredit vorzeitig abgebrochen werden, was bei Baufinanzierern, die ohne Eigenkapital einen Bausparvertrag ansparen, nicht unwahrscheinlich ist, dann wendet sich das ganze zu einem Verlustgeschäft. Die Abschlußgebühr ist verloren und die Kompensation der niedrigen Sparzinsen durch die spätere Darlehenszuteilung entfällt.
- Weiter nachteilig ist auch die Inflexibilität eines Bauspardarlehens, das eine sehr hohe Tilgungsquote von 6,5% und damit eine sehr hohe Rate hat und von daher unter Umständen die Liquidität der Bausparer erheblich beeinflußt. Es macht nämlich keinen großen Sinn, daß jemand, der knapp bei Kasse ist, eine Wohnung so finanziert, daß er sie, wie hier vorausgesetzt, innerhalb von 20 Jahren vollständig abzahlen wird. Dies geht in aller Regel über die Kräfte solcher Personen, die mangels Eigenkapital auf solche Sofortkonstruktionen zurückgreifen. Wir hatten daher auch in der Bausparsofortfinanzierung die meisten gescheiterten Baufinanzierungen. (Vgl. Reifner, Risiko Baufinanzierung, 2. Aufl., 1996)

c) Ein weiterer Nachteil liegt natürlich auch darin, daß die Zuteilungszeit nicht zugesichert werden kann. Für die Frage was passiert, wenn sich die Zuteilung weiter verlängert, enthält das Werbeprospekt keine Angaben.

d) Da der Zinsfreibetrag pro Jahr nach der Steuerreform drastisch reduziert werden soll, sollten sich die Vermögenden fragen, ob sie nicht durch ihre sonstigen Guthaben über den Zinsfreibetrag hinauskommen und damit die Zinsen versteuern müssen. In diesem Falle würde ein Teil der eingenommenen Zinsen an den Staat fallen und, wie in den Bedingungen zutreffend ausgeführt, das Konto zusätzlich belastet werden.

3. Fazit

Wir brauchen mehr Transparenz und Flexibilität im Bausparbereich. Das kann nicht durch Bausparsofortkonstruktionen erreicht werden. Wir würden daher tendenziell eher davon abraten, insbesondere für Personen mit niedrigem Einkommen. Daß die Zeitschrift CAPITAL die Konstruktion bejubelt, liegt leider in ihrer spezifischen Ausrichtung auf eine ganz andere Klientel, die ausreichend Vermögen besitzt, um sich keine Gedanken um Risiken zu machen. Wen aber die Risiken treffen (vorzeitiger Abbruch, verspätete Zuteilung, zu hohe Ratenbelastung), den überfordern sie. Es wäre auch fairer, wenn in dem Berechnungsbeispiel eine realistische Baufinanzierungssumme genommen würde. Mit DM 130.000,-- ist heute kaum noch etwas zu erreichen.