



infobrief 20/06

Freitag, 18. August 2006

UR

Stichwörter

Effektiver Jahreszins, Zinseszinsmethode, Bausparzwischenfinanzierung, Tilgungsinstrumente, Bausparkassen, Europäische Bausparkassenvereinigung

A Sachverhalt

Die Europäische Bausparkassenvereinigung, die im Wesentlichen aus dem deutschen Verband besteht, hat in Brüssel zur Effektivzinsangabe bei seinen Hypothekenkrediten wie schon 2000 jetzt noch einmal identisch Stellung genommen (siehe Anlagen). Die Bausparkassen schlagen ihre eigene Praxis als Regelung vor. Danach soll das Jahr keine 365 Tage haben. Die Bausparkassen möchten mit gleich langen Monaten rechnen, der Februar soll gleich viele Tage wie der März haben und sogar die Quartale sollen gleich lang sein, z.B. das erste Quartal gleich dem dritten Quartal trotz einem Unterschied von drei Tagen.

Der Kunde würde bei Bausparsofortfinanzierungen ebenso wie Lebensversicherungskredite nur verwirrt, wenn ihm der Zinssatz ausweise, dass eine höhere Rendite in der Kapitallebensversicherung (bzw. im Bausparvertrag) als der Zins im Kredit (wo?) einen besseren Gesamteffektivzinssatz ergebe, der ihm zeige, dass die Finanzierung günstig für ihn sei.

Die Stellungnahmen der Bausparkassen mit Zitaten aus dem Jahr 1936, sowie aus zwei Eigenveröffentlichungen aus den Jahren 1975 und 1986 (also jeweils vor der gesetzlichen Regelung) sind unsäglich. In den beiden Stellungnahmen von 2000 und 2006 steht eigentlich nur Unsinn, der bar jeder Kenntnis der APR Diskussion zu sein scheint.

B Stellungnahme

B.I Wie rechnet man richtig?

Es gibt keine "natürliche Methode" sondern nur eine "richtige mathematische Methode" der Zinseszinsrechnung. Die richtige Methode ist die Wachstumsfunktion und beruht auf der einfachen Formel $K_1 = K_0 \cdot (1+i)^t$, wobei t der Verzinsungszeitraum in Jahren, (wenn in Tagen, dann geteilt durch 365,25) ist und K_0 das Kapital zum Beginn der Berechnungsperiode und K_1 das Kapital zum Ende der jeweiligen Berechnungsperiode darstellt. i ist dann der Zinssatz als Eff.Jahreszins (nicht in Prozent).

Beispiel: $110.000 = 100.000 \cdot (1+0,01)^1$.

Nur in dieser Formel ist eine standardisierte jährliche Zinsverrechnung möglich. (Diese Zinseszins oder besser Wachstumsformel kann ihnen jeder Oberschüler leicht ableiten aus der einfachen Zinsrechnung.)

Natürlich darf man immer nur für einen solchen Zeitraum, also für ein solches t , rechnen (Termin 0 bis Termin 1), für den das zu verzinsende Kapital konstant bleibt. Es muss also jeweils von einer Kostenbelastung bzw. Ratenrückzahlung oder zusätzlichen Auszahlung zur anderen gerechnet werden. Spreadsheets haben hier keine Probleme. Man trägt die Formel in das Feld neben den Kontobewegungen ein (vor denen das Datumsfeld steht), benutzt dann für K_0 jeweils das vorherstehende Feld des errechneten Kapitals, für t einen absoluten Verweis auf ein Zinssatzfeld und für t die einfache Subtraktion der beiden Datumsfelder (weil alle Spreadsheets die Daten als Tage seit 1900 umrechnen).

Da man den Endwert (das Endkapital) kennt, macht man nunmehr eine Zielwertsuche, wobei der Zinssatz veränderlich und der Zielwert fest eingetragen werden. Das Ergebnis ist der Effektive Jahreszinssatz. Mehr ist das nicht und alles andere ist irreführend. Eine formelmathematische Erklärung ist unnötig.

Es ist absolut uneinsichtig, warum man hier nicht taggenau rechnen kann. Es ist im Gegenteil außerordentlich kompliziert zu programmieren, mit gleichen Monaten zu rechnen, weil die Computer nur Tage gespeichert haben, nicht aber gleiche Jahre. Ich habe in einem Gerichtsverfahren nachweisen können, dass die 360Tage Methode, die das voraussetzt, in Excel falsch rechnet. Selbst Microsoft schafft es nicht, das Problem zu lösen, das jeder Tag Zinsen abwerfen soll, in der Zinsrechnung aber bei den Monaten mit 31 Tagen die 31. Tage nicht gezählt werden sollen und beim Februar der 29. und 30. Tag trotz Fehlens berücksichtigt werden muss.

Was machen die Bausparkassen im Übrigen mit einem Zwischenkredit, der vom 30. auf den 31. März läuft. Ist der zinsfrei? Kostet auf der anderen Seite ein Kredit, der vom 28. Februar bis zum 1. März gewährt wird, im Vergleich zur taggenauen Abrechnung drei Mal so viel?

Absolut uneinsichtig ist, warum es Probleme bei sukzessiver Auszahlung geben soll. Es gibt doch auch keine Probleme durch die sukzessive Rückzahlung in Raten. Ist der Auszahlungszeitpunkt vorher nicht bekannt, dann muss eben ein Muster benutzt werden, wie wir es bei vielen anderen Unsicherheiten auch in der Richtlinie haben. Das Muster können die Bausparkassen meines Erachtens für den Baufortschritt sogar frei wählen. Es muss dem Kunden nur mit ausgehändigt werden. Der braucht sowieso eine Idee, wie sich seine Rate entwickeln wird. Dazu aber muss er etwas über die vorausgesetzten Auszahlungszeitpunkte wissen.

B.II Kredite mit Tilgungsinstrumenten

Wenn das verstanden ist und dazu sollten auch die Bausparkassen in der Lage sein (in ihrer eigenen Bilanz rechnen sie übrigens mit dieser AIBD Methode alle ihre Aktiva und Passiva), dann ist es egal, ob der Kredit mit einer Kapitallebensversicherung oder einem Bausparvertrag gekoppelt ist oder nicht. Der Verbraucher zahlt oder erhält Geld. Das ist einfach in die Kontobewegung einzustellen. Wenn die Bewegungen am Anfang noch unklar sind, so ist dies vergleichbar mit einem Variokredit. Dann wird einfach der anfänglich dem Kunden in Aussicht gestellte Verlauf für die Berechnung herangezogen. Hängt die Höhe der Versicherungsprämie von

einer Gesundheitsprüfung ab, dann erfolgt die Effektivzinsangabe eben dann, wenn die Höhe der Prämie feststeht. Muss die Angabe vorher erfolgen, so wird eben angenommen, dass aus der Gesundheitsprüfung keine Probleme entstehen. (Im Übrigen handelt es sich hierbei um Peanuts, weil der Risikoanteil in der Kapitallebensversicherung allenfalls 10% der Versicherungsprämie ausmacht und damit die Differenz in der Prämie bei ca. 1% liegen kann, was in Bezug auf die Kreditkosten dann insgesamt nur ca. 0,001% Punkte ausmachen dürfte, was jenseits der Angabepflicht liegen dürfte.

Die Beispiele, die durch die Bausparkassen gegeben werden, dass man etwa dem Kunden nicht erklären könne, warum eine höhere Rendite beim Sparvertrag als der Nominalzinssatz beim Kredit zu einer geringeren Gesamtbelastung führt, sind absurd. Es ist ja gerade die Aufgabe des Effektiven Jahreszinses, die Belastung des Verbrauchers adäquat auszudrücken und ihn nicht damit zu betrügen, dass man seine Rückzahlungen statt zur Kredittilgung in ein niedriger verzinsliches Anlageprodukt leitet. Wenn eine Bank Ratenrückzahlungen auf ein Sparbuch legen würde, anstatt sie auf den Kredit zu verbuchen, würde dies einhellig als Betrug angesehen werden. Die Bausparkassen und Lebensversicherungen aber tun das gleiche in der Bausparsofortfinanzierung bzw. in der Lebensversicherungshypothek und finden es auch noch verbraucherfreundlich.

Der BGH hat bei den Kombikrediten bereits erklärt, dass der Kredit aus Tilgungsinstrument und Darlehen bestehe, als er die Berücksichtigung beider Komponenten in der Gesamtbetragsangabe forderte.

B.III Zusammenfassung

Aus Verbrauchersicht sollten folgende Grundsätze ausreichen:

Der Effektive Jahreszins muss mathematisch richtig also mit der Wachstumsformel errechnet werden. Die Berechnung erfolgt für jeden Verbraucher nachvollziehbar in einem Computer Spreadsheet mit taggenauer Buchungsmöglichkeit sowie der Zielwertsuche.

Alle Zinstage, alle Auszahlungen und alle Einzahlungen, die dem Kreditverhältnis zuzurechnen sind, sind zu berücksichtigen. Nur bzgl. des Schaltjahres sollte der Kompromiss gemacht werden, statt von 365 bzw. 366 Tagen auszugehen, von 365,25 Tagen auszugehen (skandinavische Lösung).

Die Regel gilt auch für Umleitungen von Tilgungen in ein Ansparprodukt, weil es aus Verbrauchersicht gleichgültig ist, wofür er zahlt, wenn letztlich die Zahlungen auf den Kredit verrechnet werden.

Die Regel gilt auch für andere mit dem Kredit verkaufte Versicherungen, wenn die Versicherung allein der Kredittilgung dient, weil es sich insoweit auch nur um (versicherungstechnisch modifizierte) Umleitungen handelt. Die Freiwilligkeit des Abschlusses ändert ja nichts daran, dass der Kredit teurer wird.

Im Übrigen sollten die Kreditgeber die Innenprovisionen bei den Versicherungen offen legen. Das würde ihnen die Lust an der separaten Geltendmachung nehmen.