

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
Verbraucherverbände, Stiftung Warentest,
Redaktion FINANZtest

28. Mai 1998

IFF-Leistungen im Rahmen des Service-Vertrages

Infobrief 26/98

Bausparen: Neues Bausparangebot der Dresdner Bank und Advance Bank

„AufBausparen“ (R66) - der neue Bauspartarif

Sachverhalt

Zusammen mit der Advance Bank hat die Dresdner Bauspar AG ein neues Bausparprodukt auf den Markt gebracht, das flexible Monatsbeiträge mit entsprechend sich ändernden Bausparsummen vorsieht. Neben monatlichen Zahlungen können zusätzlich halbjährlich weitere Beiträge eingezahlt werden. Als Kriterium für die Höhe eines Bauspardarlehens werden die individuell angesammelten Guthabenzinsen genannt. Bis zur 26fachen Höhe der Zinssumme ist hiernach ein Bauspardarlehen möglich. Zu erwähnen ist auch die Höhe der Gebühr bei Abschluß, die, unabhängig von der Bausparsumme, komplett mit DM 200,00 beziffert und bei Nichtinanspruchnahme eines Bauspardarlehens erstattet wird. Voraussetzung ist jedoch, daß die Ansparzeit des Bausparguthabens mindestens 7 Jahre dauert.

Die Grundverzinsung beträgt 2% p.a. Ferner wird ein Bonus in Höhe des 2,5fachen der verdienten Zinsen gezahlt. Basis für die Berechnung ist allerdings nicht die Zinshöhe bei Auszahlung, sondern die Zinssumme, die sich bis 29 Monate vor Darlehensverzicht oder Kündigung auf dem Bausparkonto angesammelt hat.

Der Darlehenszins liegt nominal bei 5% p.a. mit einem angegebenen Effektivzins von 5,12% bis 7,04% - je nach Verhältnis der Monatsrate, die mindestens bei 0,75% des anfänglichen Bauspardarlehens liegt, zur Darlehenshöhe.

Die Zuteilung erfolgt 5 Monate (geplant) nach Abruf (Mindestsparphase 24 Monate)

Stellungnahme

Flexibilitäten bei Bausparverträgen können positiv bewertet werden, jedoch nehmen dadurch Transparenz bzw. Möglichkeiten der Vergleichbarkeit mit anderen Produkten weiter ab.

Abschlußgebühr

Die Abschlußgebühr beträgt unabhängig von der Bausparsumme DM 200,00. Grundsätzlich berechnen sich bei anderen Bauspartarifen Abschlußgebühren auf der Basis von 1% der Bausparsumme. Somit stellt der Komplettpreis von DM 200,00 erst dann eine Verbesserung für Bausparer dar, wenn die Bausparsumme bei Abschluß bereits einen Betrag von DM 20.000,00 übersteigt. Bei sogenannten Renditesparern, die nur die staatliche Förderung (max. bei Ehepaaren DM 14.000,-- Sparleistung in sieben Jahren begünstigt) und kein Bauspardarlehen in Anspruch nehmen wollen, liegt die gewählte Bausparsumme im Regelfall unter DM 20.000,00. Hier würde der Fixpreis von DM 200,00 über dem üblichen Abschlußgebührensatz von 1% liegen, Jedoch ist eine Rückvergütung bei einer Mindestsparzeit von 7 Jahren vorgesehen, die der Sperrfrist bei Inanspruchnahme einer Prämie nach dem Wohnungsbauprämienengesetz entspricht. Es kann daher davon ausgegangen werden, daß Renditesparer, die zumeist prämieneberechtig sind, die Sparzeit von 7 Jahren einhalten und somit eine Abschlußgebühr von DM 200,00 erstattet bekommen.

Bonuszahlung

Die Höhe der Bonuszahlung richtet sich nach den ersparten Zinsen. Anders als bei anderen Tarifen mit Bonuszahlung orientiert sich die Höhe nicht nach dem Zinsguthaben am Stichtag der Kündigung oder des Darlehensverzichtes, sondern der Berechnungstag liegt 29 Monate davor. Diese Regelung hat zur Folge, daß die Zinszahlungen während der letzten zweieinhalb Jahre vor Guthabenauszahlung nicht mehr berücksichtigt werden, obwohl erfahrungsgemäß in diesem Zeitraum mit die höchsten Zinsbeträge (auch wegen des Zinseszinses) gezahlt werden. Hier ist Flexibilität mit Zinsnachteilen verbunden.

Darlehenshöhe

Die Darlehenshöhe orientiert sich an der sich im Zeitpunkt des Abrufes angesammelten Zinshöhe. Auf Basis eines Zinssatzes von nominal 2% ist die Zinsentwicklung im Vergleich zu anderen Bauspartarife eher unterdurchschnittlich, so daß sich das Volumen der Darlehenshöhe tendenziell im Vergleich auf einem niedrigeren Level befindet. Zudem ist für den Bausparer bei flexiblen Monatsbeiträgen eine Kalkulation hinsichtlich der zu erwartenden Darlehenshöhe erschwert, da der gleichbleibende Monatsbeitrag als Ausgangswert für Berechnungen entfällt.

Darlehensrate

Die Monatsrate bei Bauspardarlehensinanspruchnahme liegt bei mindestens 0,75% der anfänglichen Bauspardarlehenssumme. Im Falle eines maximalen Bauspardarlehens (das 26fache der verdienten Zinsen), welches bei gleichbleibenden Monatsbeiträgen und einer Sparzeit von 7 Jahren circa bei 60% der Bausparsumme liegt bzw. bei unregelmäßigen Beitragshöhen eher darunter, beträgt die Monatsrate 2%. Bei anderen Tarifen sind bei einem Sparzins von circa 2% und einer Darlehenshöhe von 60% der Bausparsumme Rückzahlungsbeträge von 0,6% der Bausparsumme üblich. Eine Bausparsumme von DM 100.000,00 (40% Bausparguthaben, 60% Bauspardarlehen) würde bei dem AufBau-Tarif zu einem Monatsbeitrag von DM 1.200,00 (2% von DM 60.000,00) und bei Standard-Tarifen zu DM 600,00 (0,6% von DM 100.000,00) führen. Auch hier sollte sich ein Bausparsinteressent genau überlegen, ob der flexible Tarif geeignet ist

Fazit

Die Dresdner Bank geht auf dem Weg der Intransparenz noch einen Schritt weiter in die falsche Richtung. Die wesentlichen Probleme des Bausparens, die niedrige Rendite und der Verlust der Vorteile bei vorzeitigem Abbruch bleiben unberührt.