

Baufinanzierung: Im Gespräch mit Lothar von Oehsen

Die Reparatur falsch konstruierter Kredite geht ins Geld! Die laufende Baufinanzierung nicht vorschnell aufheben. Unbedingt vorher einen Blick in den Vertrag werfen

Redaktion (Red.): Aktuell sind die Hypothekenzinsen gewaltig in Bewegung und meistens in fallende Richtung. Es kommt sicher vor, dass sich Hauseigentümer gerade jetzt Gedanken über eine Umstellung ihrer laufenden Finanzierung machen.

Lothar von Oehsen (LvO): Ja, Gründe für diesen Anlass finden sich schnell und sind reichlich vorhanden. Wenn eine Baufinanzierung nachträglich korrigiert wird, geht das aber ins Geld. Die Umstellung von Finanzierungen hängt dabei in erster Linie von Nebenabreden im Darlehensvertrag ab.

Red.: Worauf sollte man denn achten?

LvO: Nur wenige denken auch an den Ausstieg aus den Kreditverträgen. Für viele Privatleute hängt die Vorteilhaftigkeit von Hypothekendarlehen von der Antwort auf die Frage nach dem jährlichen Nominalzins und der monatlichen Belastung ab, und da gelten in den meisten Fällen schlichte Regeln: Je geringer der Zins, desto günstiger das Darlehen, je geringer die Monatsrate, desto vorteilhafter der Kredit.

Das ist aber ein böser Trugschluss, weil es bei der Geldaufnahme auf die wahren Kosten ankommt. Und hier ist und bleibt der Effektivzins das Maß aller Dinge, doch von Klarheit und Transparenz kann bei einzelnen Finanzierungen überhaupt keine Rede sein, weil völlig falsche Effektivzinsen im Umlauf sind. Die Feststellung gilt in erster Linie für Darlehen, die mit Hilfe von Geldanlagen getilgt werden. Bei kombinierten Bausparfinanzierungen zum Beispiel ist zwar anzugeben, wie teuer das Vorausdarlehen ist, doch wie hoch die wahren Aufwendungen der Kombination sind, wie viel Kredit und Sparvertrag kosten, bleibt meist im Dunkeln.

Und somit wird es aus den verschiedensten Gründen immer wichtiger, auf Flexibilität in den Verträgen zu achten. Auf der einen Seite bangen viele Menschen um ihren Arbeitsplatz, und die Hälfte aller Ehen geht in die Brüche. Auf der anderen Seite kommen die Kreditnehmer immer wieder durch Erbschaften oder Sparverträge zu Geld, das in der Tilgung der Kredite bestens angelegt werden kann. Oder wie aktuell,

das Zinsniveau regt zu Überlegungen um die laufende Baufinanzierung an.

Daher sollten in jedem Kreditvertrag oder jeder Nebenabrede auskömmlich Absprachen enthalten sein, z.B. wie Darlehen abgelöst und umgestellt werden können - und wie in solchen Fällen zu rechnen ist.

Red.: Welche Möglichkeiten bieten sich heute insbesondere bei den laufenden Baufinanzierungen?

LvO: Das kann folgender Fall deutlich machen.

Ein Hauseigentümer hat vor vier Jahren einen Kredit von 150.000 Euro aufgenommen, um einen Teil seines Eigenheims zu bezahlen. Statt den Kredit jedes Jahr mit 3 oder 4 Prozent der Darlehenssumme direkt zu tilgen, schloss unser Bauherr einen Bausparvertrag ab. Die Rechnung unseres Grundbesitzers ist schlicht. Der Kredit kostet 5,6 Prozent und der Bausparvertrag bringt 1 Prozent. Für ihn liegt es deshalb nahe zu glauben, dass der echte Preis bei 4,6 Prozent liegen muss. Und das noch sechs Jahre lang, bis zu dem Tag, wo der Bausparvertrag zugeteilt wird und der Sollzins des Bauspardarlehens dann 3,75 Prozent beträgt. Das führt in den Augen unseres Hauseigentümers zu einem angeblich wahren Zins von 3,75 bis 4,6 Prozent.

Aber irgendwann kommt die Wahrheit auf den Tisch. Im vorliegenden Fall kostet die Kombination aus Bankdarlehen und Bausparvertrag fast 7,0 Prozent im Jahr, wenn der eingeschlagene Weg in dieser Form weitergeführt wird. Die Ursache liegt in der hohen Differenz zwischen dem Sollzins der Bank und dem Habenzins der Bausparkasse. Sie geht auf Dauer dermaßen ins Geld, dass es eine Überlegung wert ist, die Reißleine zu ziehen und die Tilgung der Schulden umzustellen.

Jetzt muss gerechnet werden. Der Kreditnehmer steht bei der Bank mit 150.000 Euro in der Kreide, und bei der Bausparkasse hat er ein Guthaben von 30.000 Euro.

Unterm Strich bedeutet das noch 120.000 Euro Bankschulden. Der Bausparkredit soll in sechs Jahren zugeteilt werden. Bis dahin fließen monatlich 700 Euro an die Bank, weil der Nominalzins bei 5,6 Prozent pro Jahr liegt. An die Bausparkasse sind jeden Monat ebenfalls 600 Euro fällig, weil die Regel

sparate 4 Promille der Bausparsumme beträgt. Zusammen bedeutet das 72 Monatsraten à 1.300 Euro.

Anschließend wird das Bauspardarlehen zur Auszahlung kommen. Nach Abzug des Bausparguthabens wird das Bauspardarlehen rund die Hälfte der Bausparsumme betragen. Die dann knapp 75.000 Euro werden mit 3,75 Prozent pro Jahr verzinst. Die monatlichen Raten für Zins und Tilgung werden bei 900 Euro liegen, und es werden 96 Raten zu bezahlen sein, bis das Bauspardarlehen voll getilgt sein wird. Wer die Zahlungsströme - 72 Raten à 1.300 Euro und 96 Raten à 900 Euro - in einen Rechner eingibt, kann es drehen und wenden wie er will. Bei einem Startbetrag von 120.000 Euro kommen weder 3,75 noch 4,6 Prozent heraus. Stattdessen liegt der Effektivzins bei rd. 7,2 Prozent pro Jahr.

Das ist für eine Laufzeit von 14 Jahren zu viel. Darlehen mit dieser Zinsbindungsfrist sind zurzeit für 3,9 bis 4,3 Prozent pro Jahr zu bekommen, so dass unser Hauseigentümer auf dem besten Wege ist, rund 20.000 Euro in den Sand zu setzen.

Red.: Das sind beeindruckende Zahlen. Was ist jetzt zu tun?

LvO: Das Ziel ist klar, aber die Reparatur der Finanzierung ist nicht ganz einfach. Jetzt taucht das Problem auf, dass die Bank den Vertrag vielleicht nicht auflösen will und besteht ggf. auf die Einhaltung. Der ganze Fall ist ein Schulbeispiel für missglückte Kredite, und solche Verträge sind an der Tagesordnung, weil die Kunden in erster Linie auf den Zins, die Festschreibung und die Monatsrate sehen.

Im vorliegenden Beispiel liegt es auf der Hand, die Axt aus dem Keller zu holen und zum Kahlschlag anzusetzen. Der Kredit wird aufgehoben, das Bausparkonto aufgelöst, und die 120.000 Euro werden in Form eines neuen Kreditvertrags verlängert.

Das wäre aber ein teures Vergnügen, weil die Auflösung etwa 25.000 Euro kostet. Die Restschuld von 120.000 Euro kann zwar zu einem Nominalzins von 4,1 Prozent pro Jahr verlängert werden, doch der Effektivzins der Umschuldung beträgt 8,27 Prozent, weil die Ablösung des alten Kredites so massiv zu Buche schlägt.

Das bedeutet, unser Hauseigentümer gewinnt nichts dazu, weil diese Lösung noch teurer wäre als die bestehende Kombination.

Somit scheidet ein Bankenwechsel aus und die bankinterne Umstellung der Finanzierung ist die beste Lösung.

Hier wird das Bausparkonto aufgelöst. Mit dem Guthaben von 30.000 Euro wird der Kredit auf 120.000 Euro reduziert. Die monatliche Rate soll weiterhin 1.300 Euro pro Monat betragen. Die Umstellung auf Tilgung verursacht einen geringeren Schaden von 5.000 Euro, den die Bank in Rechnung stellt. Trotzdem wird sich die Sache für unseren Grundeigentümer lohnen. Die Restschuld des Kredites wird bis zum Ende der Zinsbindung auf 64.000 Euro sinken. Danach sind neue Konditionen zu vereinbaren.

Red.: Und die neuen Konditionen sind noch nicht bekannt.

LvO: So ist es, das ist mit Chancen und Risiken verbunden, weil kein Mensch weiß, wie hoch in sechs Jahren die Zinssätze für Darlehen mit Restlaufzeiten von acht Jahren sein werden. Rechnerisch könnte der Sollzins für die Anschlussfinanzierung auf 7,8 Prozent steigen, dann würden die Monatsraten von 900 Euro locker ausreichen, um die Schulden in der vorgesehenen Zeit zu tilgen.

Fällt der Anschlusszins aber niedriger aus, ist man deutlich schneller fertig mit dem Darlehen als geplant, und das spart Kosten.

Der Haken an der Sache ist, um das noch einmal in aller Deutlichkeit zu sagen, weniger die unsichere Zukunft, sondern die raue Gegenwart. Unser Hauseigentümer ist auf den guten Willen der Bank angewiesen. Falls das klappt, hat der Mann viel Glück, und wenn sich die Bank stur zeigt, bleibt nur der Trost, es beim nächsten Mal besser zu machen und handfeste Nebenabreden zu vereinbaren!



Lothar von Oehsen
Bankfachwirt

Büro für BauFinanz
und Kreditplanung