

# Täuschung mit System

**Immobilienkredite.** Kombikredite mit Bausparverträgen sind mal supergünstig, mal sündhaft teuer – aber fast immer eine Mogelpackung. Die Bausparkassen nutzen immer noch eine Gesetzeslücke, um Kosten zu verschleiern.

**S**ie sind sicher und flexibel und haben besonders niedrige Zinsen – so werben Bausparkassen wie Schwäbisch Hall und Wüstenrot für die Immobilienfinanzierung mit einer Kombination aus einem Darlehen und einem Bausparvertrag.

Im Idealfall haben die Kombikredite genau diese Eigenschaften. In den Finanztest-Vergleichen der vergangenen Jahre waren Kredite von Bausparkassen tatsächlich oft günstiger als vergleichbare Bankangebote (siehe Finanztest 4/2013, S. 46).

Doch Vorsicht: Viele Angebote sind Mogelpackungen. Eine Gesetzeslücke erlaubt es den Bausparkassen, für Kombikredite mit irreführenden Effektivzinsen zu werben. Darin fehlen verdeckte Kreditkosten von vielen tausend Euro. Deshalb sind die Kombikredite meist viel teurer, als Banken und Bausparkassen ihre Kunden glauben lassen.

## Sparen statt tilgen

Von gewöhnlichen Bankkrediten unterscheiden sich Kombikredite vor allem durch die Art, wie der Kunde seine Schulden tilgt. Der Kreditnehmer zahlt für sein Darlehen zunächst nur Zinsen. Gleichzeitig überweist er jeden Monat Beiträge in einen Bausparvertrag, statt Schulden zu tilgen.

Die Bausparsumme des Vertrags entspricht dem Kreditbetrag. Sobald der Bausparvertrag nach beispielsweise zehn Jahren das Mindestguthaben erreicht hat und zugeteilt wird, löst der Kunde sein Darlehen mit der Bausparsumme auf einen Schlag ab. Danach muss er die Raten aus Zins und Tilgung für das Bauspardarlehen abzahlen.

Für Bauherren und Wohnungskäufer, die kein Zinsrisiko eingehen wollen, können Kombikredite eine gute Alternative zu her-

kömmlichen Bankdarlehen sein. Denn das Darlehen und der Bausparvertrag sind meist so aufeinander abgestimmt, dass die Zinsen für die gesamte Laufzeit der Finanzierung feststehen. Doch sie dürfen sich von der Bank oder Bausparkasse nicht über den Preis täuschen lassen.

## Kunden tappen in die Falle

Typisch ist ein Angebot der Deutschen Bank über einen Kombikredit in einer Höhe von 100 000 Euro mit einer Laufzeit von fast 25 Jahren. Für das 15-jährige Voraudarlehen bis zur Zuteilung des Bausparvertrags nannte die Bank einen Effektivzins von 3,25 Prozent. Den Effektivzins für das anschließende Bauspardarlehen mit neuneinhalb Jahren Laufzeit gab sie mit 2,98 Prozent an.

Beide Zinsangaben sind für sich genommen korrekt. Trotzdem führen sie in die Irre. Über die Gesamtlaufzeit von 25 Jahren liegt der Effektivzins des Kombikredits bei 4,05 Prozent – und damit knapp ein Drittel höher, als die Zinsangaben der Bank vermuten lassen. Deshalb war das Deutsche-Bank-Angebot nicht etwa günsti-

ger, sondern viel teurer als vergleichbare Bankkredite.

„Die meisten Kunden glauben, der Effektivzins des Kombikredits liege über die gesamte Laufzeit gesehen etwa in der Mitte der beiden Effektivzinsen, die ihnen die Bausparkasse nennt“, berichtet Hartmut Schwarz, Baufinanzierungsexperte der Verbraucherzentrale Bremen. „Das liegt nahe, ist aber völlig falsch.“

**Der Effektivzins der Kombikredite liegt mehr als 20 Prozent über den Zinsangaben der Bausparkassen.**

## Zinsen täuschen

Tatsächlich liegt der Effektivzins der Kombikredite fast immer deutlich über dem Effektivzins der einzelnen Kreditbausteine. Denn obwohl die Bausparbeiträge fester Bestandteil der Finanzierung sind, rechnen die Anbieter keinen Cent davon in die Effektivzinsen ein.

Dadurch wird ein entscheidender Nachteil der Kombikredite unterschlagen: Für das Geld, das die Kunden in den Bausparvertrag einzahlen, bekommen sie viel weniger Zinsen, als sie gleichzeitig für das Voraudarlehen zahlen müssen. Kreditzinsen von derzeit um die 3 Prozent stehen Sparzinsen



## Unser Rat

**Bedarf.** Ein Bauspar-Kombikredit kann sinnvoll sein, wenn Sie voraussichtlich 20 Jahre und länger für die Rückzahlung brauchen und kein Zinsrisiko eingehen wollen. Verlassen Sie sich aber nicht auf die Zinsangaben der Bausparkassen. Die Effektivzinsen, die sie für das Vorausdarlehen und das Bauspardarlehen angeben, täuschen über die Kosten der Finanzierung.

**Gesamteffektivzins.** Lassen Sie sich stets schriftlich den Gesamteffektivzins nennen, in den auch die Sparbeiträge und Gebühren für den Bausparvertrag einfließen. Nur damit können Sie Kombikredite untereinander und

mit Bankangeboten vergleichen. Von sich aus nennen Bausparkassen den Gesamteffektivzins meist nur bei Kombikrediten mit Riester-Förderung.

**Risiko.** Achten Sie darauf, dass der Zinssatz für das Vorausdarlehen bis zur Zuteilung des Bausparvertrags festgeschrieben ist. Endet die Zinsbindung viele Jahre vor der Zuteilung, ist das Zinserhöhungsrisiko hoch.

**Mehrfachverträge.** Meiden Sie Kombikredite, bei denen das Vorausdarlehen scheinbarweise durch mehrere Bausparverträge oder Teilbausparsummen abgelöst wird.

### Irreführende Zinsangaben

## Die Ausflüchte der Bausparkassen

Finanztest hat Bausparkassen gefragt, warum sie für ungeforderte Kombikredite keinen Gesamteffektivzins nennen. Die Antworten liefen meist auf das Gleiche hinaus: Die Kassen wollen nicht, dass ihre Kombikredite über den Effektivzins direkt mit den Krediten der Banken verglichen werden. Das sei nicht angemessen, weil der Effektivzins nicht die Besonderheiten des Kombimodells berücksichtige. Hier die häufigsten Bausparkassen-Argumente und unser Kommentar dazu.

**„Bausparfinanzierungen bieten feste Zinsen für die gesamte Laufzeit.“**  
Tatsache ist: Auch Banken bieten Festzinsdarlehen für die gesamte Laufzeit an – und müssen dafür selbstverständlich den Effektivzins angeben. Außerdem sind längst nicht alle Bausparfinanzierungen zinssicher. Oft bieten Bausparkassen Kombikredite an, bei denen die Zinsbindung des Vorausdarlehens schon lange vor der Zuteilung des Bausparvertrags endet.

**„Bausparfinanzierungen bieten flexible Sondertilgungsmöglichkeiten.“**  
Tatsache ist: Bis zur Zuteilung des Bauspardarlehens gibt es bei Kombikrediten meist gar kein Recht auf Son-

dertilgungen. Der Kunde kann allenfalls Sonderzahlungen auf den Bausparvertrag leisten, der nur schlecht verzinst wird. Banken erlauben dagegen echte Sondertilgungen, die sofort die Schulden verringern. Der Kunde spart so Kreditzinsen. Beliebig hohe Sondertilgungen sind bei Kombikrediten meist erst nach Zuteilung des Bausparvertrags in beispielsweise zehn Jahren möglich. Das ist nichts Besonderes: Wenn zehn Jahre vorüber sind, kann der Kunde auch bei einem Bankdarlehen mit einer Zinsbindung von mehr als zehn Jahren beliebig hohe Sondertilgungen leisten. Er muss sie nur mit einer Frist von sechs Monaten vorher ankündigen.

**„Beim Vergleich kommt es nicht nur auf den Effektivzins an, sondern auch auf die Monatsbelastung, den Gesamtfinanzierungsaufwand, die Möglichkeit von Sondertilgungen, ...“**

Gewiss! Doch das gilt für jede Finanzierung und ist noch lange kein Grund dafür, dem Kunden zu verschweigen, welchen Zinssatz er effektiv für seinen Kredit zahlen muss – und ihn stattdessen mit irreführenden Effektivzinsen geradezu hinters Licht zu führen.

von 0,25 bis 1,0 Prozent gegenüber – abzüglich Abschluss- und Kontogebühren. Sparen statt tilgen ist deshalb mit hohen Zinsverlusten verbunden. Im Beispiel der Deutschen Bank sind es mehr als 10 000 Euro.

Ob Schwäbisch Hall, BHW oder Landesbausparkassen: So wie die Deutsche Bank verschleiern die meisten Bausparkassen die wirklichen Kosten ihrer Kombikredite. Das Gleiche gilt für Banken und Kreditvermittler, die das Bausparmodell anbieten.

Die Tabelle auf Seite 51 zeigt Kreditangebote, die Banken und Bausparkassen von Februar bis Dezember 2013 erstellt haben. Die Angebote stammen zum größten Teil aus dem Internet und aus unserem Praxistest Baufinanzierung (Finanztest 7/2013, S. 38). Einige stellten uns Leser und Verbraucherzentralen zur Verfügung.

Nicht alle Kombikredite waren teuer. Die Angebote der beiden Sparda Banken Baden-Württemberg und West beispielsweise waren ausgesprochen günstig – aber eben lange nicht so billig, wie es ihre Zinsangaben vorspiegeln.

Alle in der Tabelle aufgeführten Angebote sind Mogelpackungen: Der Effektivzins der Kombikredite lag im Schnitt mehr als 20 Prozent über den Effektivzinsen, die Bau-

sparkassen und Banken für das Vorausdarlehen und das Bauspardarlehen angaben. Mitunter klaffen Schein und Wirklichkeit um fast 50 Prozent auseinander – eine systematische Verbrauchertäuschung und Wettbewerbsverzerrung zulasten klassischer Bankdarlehen.

### Transparenz nur bei Riester-Darlehen

Finanztest warnt schon seit vielen Jahren vor dem Etikettenschwindel bei Kombikrediten. Längst hat auch der Gesetzgeber erkannt, dass die Effektivzinsen der Bausparkassen täuschen.

Für die Kombikredite mit staatlicher Riester-Förderung müssen die Anbieter seit 2008 den wirklichen Effektivzins in dem Kreditvertrag ausweisen. Nur dadurch sei sichergestellt, dass der Kreditnehmer die tatsächlichen Darlehenskosten kennt, lautete die Begründung der damaligen Bundesregierung.

Doch dabei ist es bislang geblieben. „Bei ungeforderten Krediten dürfen die Bausparkassen den Gesamteffektivzins der Kombikredite weiter verschweigen“, kritisiert Frank-Christian Pauli vom Verbraucherzentrale Bundesverband. „Das ist nicht nachvollziehbar. Ob mit oder ohne Riester – es ist das gleiche Finanzierungsmodell.“

Pauli hofft, dass die neue Bundesregierung die Lücke in der Preisangabenverordnung bald schließt. „Innerhalb der nächsten beiden Jahre muss die Bundesregierung die neue EU-Richtlinie für Immobilienkredite umsetzen. Das wäre die passende Gelegenheit, auch bei Kombikrediten für mehr Transparenz zu sorgen.“

Bis es so weit ist, müssen Bauherren und Wohnungskäufer gut aufpassen, dass sie nicht auf niedrige Zinsangaben der Bausparkassen hereinfallen.

Eine Finanztest-Anfrage bei mehreren Bausparkassen ergab: Den wirklichen Effektivzins bekommen in der Regel nicht einmal die Mitarbeiter der Bausparkassen ausgewiesen, wenn sie ein Angebot erstellen. „Standardmäßig ist dies nicht vorgesehen“, schrieben uns zum Beispiel die Landesbausparkassen Bayern und Nord. Anders ausgedrückt: Die Berater empfehlen und verkaufen Finanzierungsprodukte, deren genauen Preis sie nicht einmal selbst kennen.

### Hohes Zinsrisiko

Bei Kombikrediten müssen Kreditnehmer aber nicht nur auf die Höhe des Gesamteffektivzinses achten. Denn häufig bieten

## Nicht einmal die Mitarbeiter der Bausparkassen kennen den Effektivzins ihrer Kombikredite.

Bausparkassen auch Kombikredite mit erheblichen Risiken an. Zu ihrem Standardprogramm gehören meist Vorausdarlehen, deren Zinsbindung schon viele Jahre vor der Zuteilung des Bausparvertrags endet.

Wegen der relativ kurzen Zinsbindung ist der Zinssatz für das Vorausdarlehen besonders niedrig. Doch der Preis ist hoch: Weil der Kreditnehmer bis zum Ende der Zinsbindung überhaupt noch keinen Cent des Darlehens getilgt hat, benötigt er einen Anschlusskredit in voller Höhe des ursprünglichen Kredits.

Sind inzwischen die Zinsen gestiegen und der Anschlusskredit viel teurer, trifft sie das ungleich härter als Kunden mit einem gewöhnlichen Bankdarlehen, das schon teilweise abgezahlt ist.

Die Bausparkasse Wüstenrot beispielsweise bot Anfang Dezember ein Vorausdarlehen in Höhe von 100 000 Euro mit einer Zinsbindung von zehn Jahren und einem Zinssatz von 2,50 Prozent an. „Maximal sicher und flexibel“ soll dieses Modell laut

der Werbung von Wüstenrot sein. Doch der zugehörige Bausparvertrag wird im Angebot der Bausparkasse erst nach fast 15 Jahren zugeteilt.

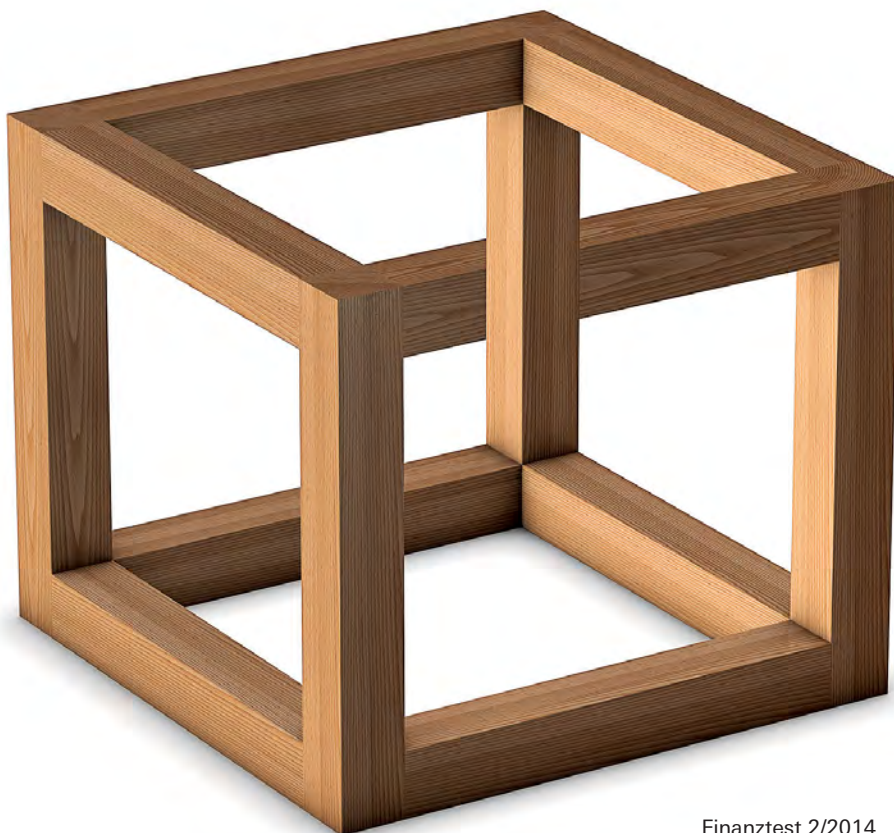
Der Kunde muss deshalb nach zehn Jahren das Vorausdarlehen zu einem völlig ungewissen Zinssatz weiterfinanzieren. Eine Zinsanstieg auf 6 Prozent würde die monatliche Belastung von 448 auf 740 Euro erhöhen, ein Anstieg um satte 65 Prozent.

Vergleichbar risikoreiche Finanzierungen bieten auch Marktführer Schwäbisch Hall und viele andere Bausparkassen an.

### Belastung bis ins hohe Rentenalter

Hartmut Schwarz von der Verbraucherzentrale Bremen warnt besonders vor Kombikrediten mit niedriger Ansparrate für den Bausparvertrag. „Mitunter soll der Kunde nur 1 Prozent der Kreditsumme im Jahr sparen. Dann kann es fast 40 Jahre dauern, bis er das Vorausdarlehen endlich mit dem Bausparvertrag ablösen kann.“

Die Folgen sind ein enormes Zinsrisiko beim Vorausdarlehen – und Kreditraten bis ins hohe Rentenalter hinein. „Ich hatte schon mal einen Kombikredit auf dem Tisch“, berichtet Schwarz, „bei dem der Kreditnehmer seine Schulden erst nach 63 Jahren losgeworden wäre. Das hätte der gar nicht mehr erlebt.“ ■



## ↑ Finanztest So täuschen die Zinsangaben der Bausparkassen<sup>1)</sup>

Bausparkassen und Banken geben für ihre Kombikredite zwei Effektivzinsen an: Den Effektivzins des Vorausdarlehens und den Effektivzins des anschließenden Bauspardarlehens. Doch diese Zinsangaben täuschen, weil darin kein einziger Sparbeitrag für den Bausparvertrag eingeht. Die Tabelle zeigt typische Bausparangebote, die von Februar bis Dezember 2013 erstellt wurden. Der tatsächliche Effektivzins liegt im Schnitt mehr als einen halben Prozentpunkt über den Effektivzinsen, die Banken und Bausparkassen für ihre Finanzierungsangebote angegeben haben.

Anbieter	Kreditsumme (Euro)	Laufzeit (Jahre/Monate) <sup>2)</sup>		Monatsbelastung (Euro) <sup>3)</sup>		Effektivzins laut Anbieter (Prozent)		Tatsächlicher Effektivzins <sup>4)</sup> (Prozent)
		Gesamt	Bis Zuteilung	Bis Zuteilung	Nach Zuteilung	Vorausdarlehen	Bauspardarlehen	
Bausparkasse Mainz	100 000	27/11	15/0	462	462	3,13	3,04	3,67
BHW	200 000	19/11	9/8	1 200	1 200	3,61	2,99	3,91
Deutsche Bank	100 000	24/8	15/2	463 <sup>6)</sup>	500	3,25	2,98	4,05
Deutsche Bank	70 000	16/9	10/6	443	490	2,90	1,66	3,36
Deutscher Ring	100 000	33/11	13/0	422	422	3,03	2,98	3,59
Hamburger Sparkasse	191 000	28/1	8/0,16/0,24/0 <sup>5)</sup>	846	1 061/958/938 <sup>5)</sup>	3,81	3,16	4,07
LBS Baden-Württemberg	100 000	29/0	17/0	425	500	2,77	3,23	3,37
LBS Bayern	100 000	23/0	11/6	518	500	2,70	2,72-2,78	3,21
LBS Hessen-Thüringen	100 000	29/6	15/6	496	400	3,04	3,15-3,45	3,73
LBS Nord	100 000	18/6	9/0	671	600	3,36	3,16	4,13
LBS Ost	100 000	24/3	12/8	500	500	2,83	2,97	3,36
LBS Saar	100 000	24/0	9/6	639	400	2,98	3,13	3,67
LBS West	120 000	30/6	15/6	585	480	3,25	3,02	3,77
Postbank/BHW	222 000	16/10	4/3	1 419	1 425	2,06	3,11	3,22
Schwäbisch Hall	60 000	20/0	11/6	349	349	3,21	2,58	3,59
Sparda Baden-Württemberg	208 000	21/6	10/2	1 105	1 095	2,72	2,97	3,10
Sparda West	215 000	19/3	10/0	1 202	1 290	2,66	3,01	3,15

1) Die Tabelle zeigt irreführende Effektivzinsangaben. Ein darüber hinausgehender Vergleich der Angebote ist wegen unterschiedlicher Kreditsummen, Laufzeiten und Angebotsstichtagen nicht beabsichtigt und auch nicht sinnvoll.

2) Zirka-Angabe des Anbieters.

3) Werte kaufmännisch gerundet. Einzelne Raten können abweichen.

4) Von Finanztest auf Basis der Zirka-Angaben der Anbieter zur Laufzeit berechnet. In keinem Fall wurde der tatsächliche Effektivzins von den Anbietern angegeben.

5) Kreditsumme wird durch drei Bausparverträge in Teilbeträgen nach 8, 16 und 24 Jahren zurückgezahlt. Dadurch ändert sich die monatliche Belastung mehrfach. Die Zinsbindung für das Vorausdarlehen beträgt 16 Jahre. Da zu diesem Zeitpunkt noch 75 000 Euro weiterfinanziert werden müssen, trägt der Kreditnehmer das Risiko, dass der Zins für den Anschlusskredit dann viel höher sein kann.

6) Zusätzlich einer Sonderzahlung von 13 000 Euro am Anfang des dritten Jahres.

## Mehrfachverträge

### Riskantes Angebot der Haspa mit drei Bausparverträgen

Eine Spezialität der Hamburger Sparkasse (Haspa) sind Kombikredite, bei denen der Kunde gleich drei Bausparverträge abschließt. Vorsicht: Solche Konstruktionen sind nicht nur kompliziert, sondern oft auch teuer und mit hohen Risiken verbunden.

#### Bausparen im Dreierpack

Typisch ist das folgende Angebot der Haspa: Die Sparkasse finanziert den Hauskauf mit einem Darlehen in Höhe von 343 000 Euro, für das der Kunde während der achtjährigen Zinsbindung nur Zinsen zahlt. Außerdem schließt er drei Bausparverträge ab, zwei über eine Bausparsumme von 103 000 Euro und einen über 137 000 Euro.

Der Kreditnehmer spart zunächst nur einen Bausparvertrag an. Nach acht Jahren löst er mit der Bausparsumme einen Teil des Vorausdarlehens ab.

Nach weiteren acht Jahren wird der zweite Bausparvertrag zugeteilt. Damit löst er wieder einen Teil des Vorausdarlehens ab. So geht es weiter, bis das Vorausdarlehen nach 24 Jahren mit dem dritten Sparvertrag getilgt ist und der Kunde nach insgesamt 28 Jahren auch das letzte Bauspardarlehen zurückgezahlt hat.

#### Kompliziert und teuer

„Zu uns kommen häufig Kunden mit solchen Haspa-Angeboten“, berichtet Christian Schmid-Burgk von der Verbraucherzentrale Hamburg. „Meist stellt sich heraus, dass sie das Modell nicht richtig verstanden haben. Sie glauben, der Kredit sei durch die Bausparverträge besonders zinssicher und günstig. Oft ist das Gegenteil der Fall.“ Die Haspa nennt für das Vorausdarlehen im Beispiel einen Effektivzins von

2,64 Prozent. Inclusive der Kosten des Bausparvertrags beträgt der Effektivzins in den ersten acht Jahren jedoch 2,87 Prozent. Für eine so kurze Zinsbindung ist das relativ teuer.

#### Rate kann sich verdoppeln

Vor allem aber geht der Kunde ein hohes Risiko ein. Nach acht Jahren muss er noch das restliche Vorausdarlehen von 240 000 Euro zu einem unbekanntem Zinssatz finanzieren. Dazu kommen Spar- und Tilgungsraten für zwei Bausparverträge. Selbst ohne Zinserhöhung für das Vorausdarlehen würde die Monatsbelastung von 1 191 Euro auf 1 670 Euro steigen. Ein Zinsanstieg auf 6 Prozent würde die Monatsbelastung sogar auf 2 354 Euro katapultieren.

„Das ist katastrophal!“, kommentiert Schmid-Burgk. „Doch so etwas sind wir von der Haspa leider gewohnt.“