

## **Kombination aus Festkredit und Bausparvertrag häufig nicht zu empfehlen**

Zur Abdeckung des Kapitalbedarfes für größere Reparaturen am Wohnhaus oder zur Finanzierung des Altenteilerhauses wird häufig auf Bankdarlehen zurückgegriffen. Manchmal bringt die Hausbank jedoch die Bausparkasse als ihren Verbundpartner ins Spiel. Die Finanzierung besteht dann aus der Kombination eines Sofortkredites von der Hausbank und einem Bausparvertrag von der Bausparkasse. Der Festkredit wird während der Ansparzeit (etwa 7 bis 9 Jahre) des Bausparvertrages gewährt. Hier zahlt der Kreditnehmer nur die Fremdkapitalzinsen. Eine Rückzahlung erfolgt nicht. Parallel dazu wird der Bausparvertrag angespart. Mit Zuteilung der Bausparsumme wird der Festkredit abgelöst. In der Folgezeit (je nach Vertrag bis zu 11 Jahre) tilgt der Kreditnehmer den Bausparkredit. In der Kombination kann sich die Finanzierung durchaus auf eine Laufzeit von 20 Jahren erstrecken.

Der Bausparvertrag beginnt mit einer Abschlussgebühr von 1 Prozent der Bausparsumme. Die während der Ansparphase eingezahlten Beträge erhalten eine geringe Guthabenverzinsung. Diese unterliegen der Abgeltungssteuer. Außerdem fallen häufig Kontogebühren an. Die Zuteilung richtet sich nach der so genannten Bewertungszahl. Es muss ein Mindestsparguthaben erreicht werden. Lassen Sie sich daher einen individuellen Sparplan von der Bausparkasse geben, damit Sie wissen, wann Sie mit der Auszahlung rechnen können. So lange muss der Festkredit laufen.

Will man nun die Kombination aus dem Festkredit mit dem Bausparvertrag mit der üblichen Finanzierung über ein Darlehen vergleichen, so darf man nicht nur die Gesamtkosten zur Entscheidungsfindung heranziehen. Kostenvergleiche führen nur dann zum richtigen Ergebnis, wenn der Auszahlungsbetrag sowie die Höhe und die Fälligkeit der Kreditraten und sonstigen Zahlungen bei den verglichenen Finanzierungen identisch sind. In einem Spezialheft weist die Stiftung Warentest darauf hin, dass Vergleiche besser anhand des effektiven Jahreszinses getroffen werden sollten. Lassen Sie sich bei Kombinationsfinanzierungen immer den Gesamteffektivzins aus allen Vertragsbestandteilen berechnen und schriftlich geben. Achten Sie darauf, dass sich die Finanzierungsangebote, die Sie vergleichen wollen, nicht allzu sehr unterscheiden.

Fazit:

- Hausbank und Bausparkasse reduzieren den Vergleich zwischen der Kombifinanzierung mit der Finanzierung ausschließlich über ein Darlehen häufig auf einen reinen Kostenvergleich aus der Summe der Kosten aus den Zinsen für das Festdarlehen und den Gesamtkosten für den Bausparvertrag. Das ist aber zu kurz gegriffen. Entscheidender ist der Effektivzinssatz für das Gesamtpaket. Danach ist die Kombination häufig teurer als die Standardfinanzierung mittels Kredit.
- Die Anfangsraten aus Fremdkapitalzinsen und Sparbeitrag sind häufig wesentlich höher als die Rückzahlungsraten. Die Liquidität ist zu beachten.

Bernhard Gründken

LUB NRW GmbH, Nevinghoff 40, 48147 Münster

Telefon:0251/2376-321,      bernhard.gruendken@lwk.nrw.de