Verbraucherzentrale Hamburg

Pressemitteilung vom 19. August 2019

Bausparkassen drängen Kunden zu überhöhten Vorfinanzierungsdarlehen

Zinsen und hohe Vorfälligkeitsentschädigungen belasten Kreditnehmer

Die Verbraucherzentrale Hamburg rät Verbraucherinnen und Verbrauchern, beim Abschluss eines Bausparvertrags kein höheres Vorfinanzierungsdarlehen aufzunehmen, als sie für den Kauf oder Bau einer Immobilie benötigen. Mit einem überhöhten Vorausdarlehen steigt auch die zu zahlende Zinslast, und es erhöhen sich die Abschlusskosten. Zudem müssen Darlehensnehmer im Falle eines vorzeitigen Verkaufs der Immobilie eine hohe Vorfälligkeitsentschädigung zahlen. Die Verbraucherzentrale Hamburg berät aktuell auffällig oft Verbraucher mit zu hohen Vorfinanzierungsdarlehen.

Teure Zinsen auf hohe Darlehensbeträge

Die Verbraucher berichten in der Beratung, dass ihnen von Seiten der Bausparkassen zu weitaus höheren Vorfinanzierungsdarlehen geraten worden sei, als es für den Bau oder Kauf einer Immobilie nötig gewesen wären. Der überschießende Betrag wird in Form einer Einmalzahlung in einen Bausparvertrag übertragen, sodass entweder keine oder nur niedrige Sparraten anfallen oder der Bausparvertrag schneller zuteilungsreif wird. Das Problem für die Betroffenen: Für die höhere Summe des Vorfinanzierungsdarlehens fallen auch höhere Zinsen an, während das Bausparguthaben in der Regel nur mit 0,1 Prozent verzinst wird. Der Kauf oder der Bau einer Immobilie verteuert sich so spürbar.

„Die Bausparkassen locken mit niedrigen Sparraten und der Aussicht, das eigentliche Bauspardarlehen früher ausgezahlt zu bekommen. Doch die Rechnung geht für Verbraucher meistens nicht auf“, kritisiert Alexander Krolzik von der Verbraucherzentrale Hamburg. „Von den höheren Zinsbeträgen des Vorausdarlehens profitieren allein die Unternehmen.“

Hohe Vorfälligkeitsentschädigung bei vorzeitigem Verkauf

Auch auf eine etwaige Vorfälligkeitsentschädigung wirkt sich ein zu hohes Vorfinanzierungsdarlehen nachteilig aus. Je größer das Gesamtvolumen des Vorfinanzierungsdarlehens, desto höher die Vorfälligkeitsentschädigung, die Darlehensnehmer beim vorzeitigen Verkauf der Immobilie an die Bausparkasse zurückzahlen müssen. „Ob die Höhe des Vorfinanzierungsdarlehens gemessen an dem Volumen der Immobilien im Sinne des Verbrauchers optimal berechnet ist, ist für die meisten Menschen nicht nachvollziehbar. Darum empfehlen wir allen Betroffenen, sich vor dem Abschluss eines Bausparvertrags oder einer Finanzierung unabhängig beraten zu lassen“, so Krolzik.

Beitragseinahmen der privaten Bausparkassen steigen

Laut Geschäftsbericht des Verbandes der privaten Bausparkassen für das Jahr 2018 sind die Beitragseinnahmen der Bausparkassen in Hamburg im Vergleich zum Vorjahr um zehn Prozent gestiegen. Bundesweit lag der Zuwachs im Durchschnitt nur bei 0,4 Prozent. „Diese Zahlen deuten darauf hin, dass hinter den uns vorliegenden Fällen tatsächlich eine, zumindest in Hamburg, verbreitete Praxis der Bausparkassen steht“, bilanziert Krolzik.

Vorfinanzierungsdarlehen überbrücken Wartezeit

Ein Vorfinanzierungsdarlehen oder auch Vorausdarlehen ist ein meist für die Dauer von ein bis zwei Jahren geschlossener Immobilienkredit, mit dem die Wartezeit bis zur Aufnahme des eigentlichen Bauspardarlehens überbrückt wird. Die Zinsen für Vorfinanzierungsdarlehen sind vergleichsweise teuer. Während der Laufzeit des Kredits zahlen Bausparer in der Regel nur Zinsen auf das Darlehen und parallel – anstatt einer Tilgung – in ihren Bausparvertrag ein.

Hinweis: Mehr Informationen zum Thema Immobilienfinanzierung sind auf der Internetseite der Verbraucherzentrale Hamburg zu finden unter: www.vzhh.de/immobilienfinanzierung

Bitte beachten Sie, dass die Meldung den Stand der Dinge zum Zeitpunkt ihrer Veröffentlichung wiedergibt.

© Verbraucherzentrale Hamburg e. V.

https://www.vzhh.de/presse/bausparkassen-draengen-kunden-zu-ueberhoehten-vorfinanzierungsdarlehen