

Problemfall Kombidarlehen

Bausparvertrag und Immobilienkredit miteinander kombinieren? Nur sehr selten sind sogenannte Kombidarlehen sinnvoll. Viele Menschen mit diesen Verträgen haben Probleme, ihren Kredit ganz oder teilweise umzuschulden. Zudem verlangen Anbieter bei dieser Form der Immobilienfinanzierung sehr hohe Vorfälligkeitsentschädigungen.



© Cindy Tang on Unsplash

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

1. Kombidarlehen sind in der Regel teurer für Kreditnehmer und nachteiliger in der Handhabung als klassische Immobilienkredite.
2. Die Darlehenssummen lassen sich gar nicht, nur teilweise oder mit erheblichen Schwierigkeiten umschulden.

3. Verbraucher mit einem Kombidarlehen können daher nicht immer von den günstigen Zinskonditionen am Markt profitieren.

Stand: 04.12.2017

Viele Verbraucher kombinieren für die Finanzierung von Wohneigentum Immobilienkredit und Bausparvertrag miteinander und schließen damit eine sogenannte Bausparsofortfinanzierung ab, die auch Kombidarlehen genannt wird. Menschen mit solchen Verträgen haben zunehmend Probleme, ihren Kredit ganz oder teilweise umzuschulden. Der Zugang zu den aktuell günstigen Zinskonditionen am Markt bleibt ihnen aufgrund der besonderen Konstellation verwehrt oder es wird ihnen erschwert.

Wie funktionieren Bausparsofortfinanzierungen? Bei einem Kombidarlehen schließen Sie einerseits einen Bausparvertrag ab, den Sie mit monatlichen Raten besparen. Das Darlehen für die sofortige Finanzierung müssen Sie in der Regel zunächst nicht tilgen, sondern lediglich die dafür anfallenden Zinsen zahlen. Nach einigen Jahren wird die angesparte Summe aus Ihrem Bausparvertrag verwendet, um das Darlehen teilweise abzulösen. Der Rest wird als (Bauspar)Darlehen aufgenommen und wie übliche Immobilienkredite abbezahlt.

UNSER RAT

Bausparsofortfinanzierungen sind in der Regel teurer und in der Handhabung nachteiliger für Kreditnehmer als normale Annuitätendarlehen, bei denen die Rate über den gesamten Zeitraum gleich bleibt. Wir raten Kombidarlehen in der Regel von ab, denn sie können Probleme bereiten.

Problem Nr. 1: Schlechte Planbarkeit

Problematisch ist, dass Bausparkassen für die Zuteilung des Bauspardarlehens keinen

festen Termin nennen können. Hat die Kasse nicht ausreichend Beiträge aus dem Bausparkollektiv eingenommen, kann sich daher die Zuteilung des Darlehens verzögern. Das ist ärgerlich, denn unter Umständen benötigen Sie kurzfristig eine Zwischenfinanzierung, für die Sie zusätzlich und im schlimmsten Fall vergleichsweise hohe Zinsen zahlen müssen. Gerade dieses Zinsrisiko wollen viele Bausparer mit der Wahl eines Kombidarlehens jedoch eigentlich vermeiden.

Problem Nr. 2: Zusätzliche Zustimmungen notwendig

Ein weiteres Problem liegt in der Komplexität der Bausparsofortfinanzierungen, die sich durch das Zusammenspiel mehrerer Akteure ergibt. Regelmäßig werden Forderungen abgetreten, zum Beispiel von der Bausparkasse an die kreditgebende Bank oder Sparkasse. Wollen Sie dann Ihren Kredit umschulden, ist daher für die Auszahlung des Guthabens zunächst die Zustimmung des Kreditinstituts erforderlich. Viel Rennerei und Papierkram für ein nicht immer zufriedenstellendes Ergebnis.

Problem Nr. 3: Sehr hohe Vorfälligkeitsentschädigung

Beenden Verbraucher ihre laufende Immobilienfinanzierung frühzeitig, müssen sie eine teils hohe Vorfälligkeitsentschädigung an ihren Kreditgeber zahlen. Eine aktuelle Untersuchung des Marktwächters Finanzen ergab: Die Entschädigungskosten für Vorausdarlehen der Bausparkombinationsfinanzierungen sind höher als für sogenannte Annuitätendarlehen, der üblichen Finanzierungsform mit feststehenden Monatsraten. Die Krux: Bei Bausparkombinationsfinanzierungen sind die Einflussmöglichkeiten, die Kreditnehmer auf die Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung haben, gering. Denn: Es erfolgt keine laufende Tilgung und Sondertilgungsmöglichkeiten sind die Ausnahme.

Wir prüfen Ihre Vertragsunterlagen und rechnen für Sie die Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung nach. Neben der computergestützten Nachberechnung erhalten Sie einen Beratungsbrief von uns, mit dem Sie Ihre Ansprüche geltend machen können.

Problem Nr. 4: Hohe und intransparente Zinsbelastung

Bausparsofortfinanzierungen verbinden einen Sparvertrag (die Ansparphase eines oder

mehrerer Bausparverträge) mit einem gleichzeitig abgeschlossenen Kredit (Bausparzwischenfinanzierung). Auf Kredit zu sparen ist so gut wie nie eine günstige Alternative, denn für Sparverträge gibt es geringere Zinsen als für Kredite. Da die Bausparzwischenfinanzierung in den ersten Jahren nicht getilgt wird, laufen so höhere Zinsen auf, als wenn die Raten, die in die Bausparverträge gesteckt werden, gleich zur Kredittilgung verwendet würden. Der Effekt ist vergleichbar mit der Konstellation, einen Ratensparvertrag aus dem Dispokredit zu besparen. Hier ist die goldene Regel, erst die Schulden (den Dispo) zu tilgen und erst danach zu sparen, denn anderenfalls fressen die Kreditzinsen die Sparzinsen auf. Bei Bausparsofortfinanzierungen ist die Zinsdifferenz zwar geringer, es geht andererseits aber auch um viel mehr Geld.

Problem Nr. 5: Kein Preisschild für die Gesamtzinsbelastung und keine Vergleichbarkeit

Der Gesetzgeber schreibt zwar die Effektivzinsangabe bei Krediten vor, es gibt aber leider keine Vorschrift, bei Kombifinanzierungen die Gesamtbelastung auszuweisen. Entsprechend werden bei Bausparsofortfinanzierungen für den Zwischenkredit zwar die vermeintlich günstigen Kreditzinsen ausgewiesen, der negative Koppelungseffekt (siehe Problem Nr. 4) aber nicht. Es gibt kaum Anbieter, die eine Gesamtbelastung, gerechnet über alle im Kombidarlehen enthaltenen Zahlungsverpflichtungen, in Form eines einheitlichen Gesamteffektivzinses ausweisen. Ohne eine solche Angabe ist ein Vergleich mit herkömmlichen Tilgungsdarlehen für Otto Normalverbraucher nicht möglich.

© Verbraucherzentrale Hamburg e. V.

<https://www.vzhh.de/themen/bauen-wohnen-energie/immobilienfinanzierung/problemfall-kombidarlehen>