Verbraucherzentrale Hamburg

Nachteile von Kombidarlehen in der Immobilienfinanzierung

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



© istock.com/paperkites

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

1. Kombidarlehen bzw. Bausparsofortfinanzierungen sind in der Regel teurer für Kreditnehmerinnen und -nehmer und nachteiliger in der Handhabung als klassische Immobilienkredite (Annuitätendarlehen).
2. Die Darlehenssummen lassen sich gar nicht, nur teilweise oder mit erheblichen Schwierigkeiten umschulden.
3. Verbraucherinnen und Verbraucher mit einem Kombidarlehen können nicht immer von den günstigen Zinskonditionen am Markt profitieren. Dafür sollen sie oft hohe Vorfälligkeitsentschädigungen zahlen, wenn sie früher aus ihrem Vertrag aussteigen.

Stand: 04.03.2024

Viele Verbraucherinnen und Verbraucher kombinieren für die Finanzierung von Wohneigentum Immobilienkredit und Bausparvertrag miteinander und schließen damit eine sogenannte Bausparsofortfinanzierung ab, die auch Kombidarlehen genannt wird. Doch die Finanzierungsform kann Probleme bereiten. Wir raten daher in der Regel davon ab. Wir haben die wichtigsten Nachteile von Kombidarlehen für Sie zusammengefasst.

Problem Nr. 1: Hohe Zinsbelastung

Bausparsofortfinanzierungen kombinieren einen Sparvertrag (die Ansparphase eines oder mehrerer Bausparverträge) mit einem gleichzeitig aufgenommenen Kredit (Bausparzwischenfinanzierung). Doch 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, fallen so höhere Zinsen an, als wenn die Einzahlungen in den Bausparvertrag sofort zur Tilgung des Darlehens verwendet würden.

Der Effekt ist vergleichbar mit der Konstellation, einen Ratensparvertrag aus dem Dispokredit zu besparen. Hier gilt die Faustregel: Erst die Schulden (den Dispo) tilgen und dann sparen, denn sonst fressen die Kreditzinsen die Sparzinsen auf. Bei Bausparsofortfinanzierungen ist der Zinsunterschied zwar geringer, dafür geht es aber

auch um viel mehr Geld.

Problem Nr. 2: Mangelnde Preistransparenz

Der Gesetzgeber schreibt zwar die Angabe des Effektivzinssatzes bei Krediten vor, aber leider nicht die Angabe der Gesamtbelastung bei Kombifinanzierungen. So werden bei Bausparsofortfinanzierungen zwar die vermeintlich günstigen Kreditzinsen für den Zwischenkredit ausgewiesen, nicht aber der negative Koppelungseffekt (siehe Problem Nr. 1).

Es gibt kaum Anbieter, die eine Gesamtbelastung über alle im Kombidarlehen enthaltenen Zahlungsverpflichtungen in Form eines einheitlichen Gesamteffektivzinses ausweisen. Ohne eine solche Angabe ist ein Vergleich mit herkömmlichen Immobilienkrediten (Tilgungsdarlehen/Annuitätendarlehen) nicht möglich. Falls Sie Unterstützung bei Vergleich verschiedener Angebote benötigen, unterstützen wir Sie gerne dabei.

GUT ZU WISSEN

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 abgezahlt.

Problem Nr. 3: 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. 4: Schwierige Umschuldung

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. 5: Hohe Vorfälligkeitsentschädigung

Wird eine laufende Immobilienfinanzierungvorzeitig beendet, ist eine teils hohe Vorfälligkeitsentschädigung an den Kreditgeber zu zahlen. Dabei sind die Entschädigungskosten für Vorausdarlehen von Bausparkombinationsfinanzierungen höher als für sogenannte Annuitätendarlehen, der üblichen Finanzierungsform mit festen Monatsraten. Die Krux: Bei Bausparkombinationsfinanzierungen haben Kreditnehmer nur geringe Einflussmöglichkeiten auf die Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung. Denn es gibt keine laufende Tilgung und Sondertilgungsmöglichkeiten sind die Ausnahme.

UNSER ANGEBOT

Kombidarlehen sind in der Regel teurer und in der Handhabung nachteiliger als normale Annuitätendarlehen, bei denen die Rate über den gesamten Zeitraum gleich bleibt. Sie möchten Ihre Immobilienfinanzierung auf ein solides und sicheres Fundament stellen? Dann lassen Sie sich von unseren unabhängigen Experten beraten. Jetzt Beratungstermin buchen

© Verbraucherzentrale Hamburg e. V.

https://www.vzhh.de/themen/bauen-immobilien-energie/immobilienfinanzierung/nachteile-von-kombidarlehen-der-immobilienfinanzierung