

## Neuer Vergleichsrechner

### Hypothekendarlehen oder Bankdarlehen mit Bausparvertrag?



**Viele Banken empfehlen, zusätzlich zum Hypothekendarlehen einen Bausparvertrag abzuschließen, der das Darlehen später ablösen soll. Ob und wann sich das wirklich lohnt, zeigt erstmalig der neue Vergleichsrechner der FMH-Finanzberatung.**

Baufinanzierung ist keine „schnelle Nummer“, schließlich dauert es meist bis zu 35 Jahre, bis man wieder schuldenfrei ist. Umso wichtiger ist, Prioritäten zu setzen. Wer den größten Wert auf Zinssicherheit legt, das heißt, sich gegen steigende Zinsen absichern möchte, hat drei Möglichkeiten:

#### **Drei Möglichkeiten zur Baufinanzierung, wenn Zinssicherheit das wichtigste ist.**

Erstens die Zinsbindung bis zum Finanzierungsende. Eine absolut sichere Entscheidung, wenngleich die Zinsen hier etwas höher sind als bei der kurzen Zinsbindung. Leider bieten nur eine Handvoll Banken und Versicherungen diese Möglichkeit – meist auch unter der Bedingung, dass 10 bis 20 Prozent Eigenkapital vorhanden sind.

Die zweite Möglichkeit sind die Volltilgerdarlehen. Zinsbindungszeit und Tilgungshöhe werden so abgestimmt, dass das Darlehen am Ende der Zinsbindungszeit von 15, 20 oder 30 Jahren vollkommen abbezahlt ist. Dadurch wird die Tilgungsrate relativ hoch, die Flexibilität sinkt.

Von vielen, vor allem regionalen, Banken wird eine dritte Möglichkeit angeboten: Statt der normalen Tilgung des Darlehens soll ein Bausparvertrag bespart werden, der am Ende der Zinsbindung das Bankdarlehen ablösen soll. Sprich: Mit Abschluss des Hypothekendarlehens wird zusätzlich ein neuer Bausparvertrag abgeschlossen. Das Darlehen wird zunächst nicht getilgt, nur der Bausparvertrag bespart. Erst wenn das

notwendige Guthaben erreicht und der Bausparvertrag zugeteilt ist, wird getilgt.

Dieses beliebte Baufinanzierungsangebot funktioniert allerdings nur, wenn auch der optimale Bauspartarif ausgewählt wurde. Deshalb hat die FMH-Finanzberatung einen Vergleichsrechner entwickelt, der zeigt, ob ein Hypothekendarlehen mit Bausparvertrag tatsächlich sinnvoller ist als das normale Annuitätendarlehen – und wenn ja, welcher Bauspartarif dafür die beste Wahl wäre.

### **Ein Vergleichsrechner, der Hypothekendarlehen mit und ohne Bausparvertrag vergleicht – keine leichte Aufgabe.**

Für einen sauberen, ehrlichen Vergleich ohne die Absicht, dem Finanzierungskunden aus Provisionsgründen einfach noch einen Bausparvertrag mitzuverkaufen, müssen beide Finanzierungsmöglichkeiten gegenübergestellt werden. Das ist allerdings nicht ohne weiteres möglich.

Die FMH-Finanzberatung hat es geschafft, da wir die Möglichkeit haben, sehr viele Bauspartarife korrekt zu berechnen – von der Ansparphase bis in die Tilgungsphase. Leider wollen nur wenige LBS Bausparkassen in den Vergleich eingebunden werden. Schade, denn wer sich dem Vergleich nicht stellt, wird dadurch schließlich nicht besser.

### **Der Grenzzins ist der Schlüssel zum sauberen Vergleich.**

Wie vergleicht man das Annuitätendarlehen, das kontinuierlich getilgt wird, mit dem Hypothekendarlehen, bei dem die Tilgung zunächst komplett in den Bausparvertrag fließt! Der Clou ist die Berechnung des Grenzzinses!

Denn bei dem Bausparmodell wird das Bankdarlehen durch den zugeteilten Bausparvertrag abgelöst - es besteht kein Zinserhöhungsrisiko beim Anschlussdarlehen. Beim Bankdarlehen dagegen schon, falls kein Volltilgendarlehen wegen der geforderten Ratenhöhe vereinbart wurde.

Die Schlüsselfrage lautet deshalb: Wie hoch müsste der Hypothekenzinssatz für das Anschlussdarlehen mit Tilgung steigen, damit das spätere Bauspardarlehen mit den

garantierten Darlehenszinsen und der je nach Tarif und Besparungsablauf errechneten Rückzahlungsrate identisch ist? Der Grenzzins zeigt es.

Als die Hypothekenzinsen noch bei sechs Prozent und mehr lagen, durfte der spätere Anschlusszins rechnerisch auf neun Prozent und mehr steigen, um gegenüber dem Bausparmodell mithalten zu können. In vielen Berechnungen der FMH-Finanzberatung ergeben sich aktuell aber nur Grenzzinsen zwischen vier und sechs Prozent.

Jetzt liegt es an der Einschätzung des Finanzierungskunden: Glaubt er, dass die Hypothekenzinsen in Zukunft über diesem errechneten Wert liegen, wäre das Bausparmodell die bessere Variante. Glaubt er dagegen, dass die Hypothekenzinsen in Zukunft unter diesem Wert bleiben, das Hypothekendarlehen.

Für diese Entscheidung liefert die FMH-Finanzberatung eine wertvolle Hilfe - den mathematischen Zinssatz, der gelten müsste, damit beide Modelle bzw. Angebote identisch sind. Die Entscheidung selbst kann und will die FMH-Finanzberatung dem Vergleichsnutzer allerdings nicht abnehmen.

Quelle: FMH-Finanzberatung. Dieser Text ist urheberrechtlich geschützt.