

Bankdarlehen mit Bausparvertrag tilgen - lohnt sich das?

Update in der Beratung zur Baufinanzierung.



**Was sich jahrelang nicht lohnte, obwohl gern verkauft:
Das Doppelpack Hypothek und Bausparvertrag, um
das Bankdarlehen mit dem Bausparguthaben zu
tilgen. Doch jetzt könnte es sich lohnen. Erfahren Sie,
weshalb.**

Ein Hypothekendarlehen aufnehmen und einen Bausparvertrag abschließen, um mit dem angesparten Guthaben später das Hypothekendarlehen abzulösen: Das klingt erst einmal logisch – oder zumindest nicht unlogisch. Deshalb kann dieses Modell von Banken, Sparkassen und Vermittlern prima an den Mann gebracht werden. Auch wenn es sich in der Vergangenheit oft nicht für die Kunden, sondern nur für die Anbieter lohnte, die sowohl an dem Darlehen als auch an der Bausparprovision verdienten. Der Grund:

Ist der Zinsunterschied zwischen Zinsen für das Bankdarlehen und den Guthabenzinsen auf dem Bausparvertrag sehr hoch, dann kann der günstige spätere Zinssatz für das Bauspardarlehen diesen Nachteil nur sehr schwer wieder kompensieren. Würde das Bankdarlehen bei hohen Zinsen normal getilgt werden, entsteht eine schnelle Entschuldung. Das ist für viele erstaunlich, aber logisch: Je höher die Hypothekenzinsen sind, desto schneller erfolgt die Entschuldung, weil bei jedem erfolgten Tilgungsanteil die zu zahlenden Zinsen sehr schnell abnehmen und für eine erhöhte Tilgung verwendet werden können.

Alles neu: Aktuelle Beurteilung der Situation in der Niedrigzinsphase.

Mittlerweile ist alles anders: Die Guthabenzinsen der Bausparkassen sind nur minimal gesunken, aber die Zinsen für die Bankdarlehen sind im Keller. Die Zinsdifferenz aus Zinsen für das Bankdarlehen und den Guthabenzinsen der Bausparkassen ist extrem geschrumpft. Es lohnt sich also durchaus, das Bausparguthaben zur Tilgung einer

Hypothek einzusetzen, wenn der richtige optimierte Bausparvertrag ausgesucht wird und nicht nur der im Verbund zwischen Bank und Bausparkasse angebotene Tarif.

Konkret: Wann es sich lohnt, mit dem Bausparvertrag das Bankdarlehen zu tilgen.

Ob sich das Bausparmodell lohnt, lässt sich erst mit Gewissheit sagen, wenn man weiß, wie hoch der spätere Zinssatz sein wird, der für das Bankdarlehen mit Tilgung zu bezahlen ist. Da der heute noch nicht bekannt ist, kann von erfahrenen Beratern errechnet werden, ab welchem Grenzzins sich das Bausparmodell lohnen würde. Wichtig ist dabei, dass beide Modelle - Darlehen mit Tilgung und Darlehen mit Bausparvertrag - die gleiche Rate und die gleiche Finanzierungszeit aufweisen. Zur Zeit gibt es einige Konstellationen, bei denen sich das Bausparmodell bereits lohnt, wenn das Bankdarlehen später einen Zinssatz von über 4,5 bis 5,0 Prozent aufweisen würde. Das in 10 oder 15 Jahren höhere Hypothekenzinsen gelten werden, ist zwar nicht sicher aber sehr wahrscheinlich.

Fazit: Die Besparung eines Bausparvertrags gegenüber einem Annuitätendarlehen lohnt sich, wenn dieser Grenzzins am Ende der Zinsbindung und Zuteilung des Bauspardarlehens eine Höhe erreicht, die man für sich selbst als sehr wahrscheinlich erachtet.

Grenzzinsberechnung – komplex und selten akkurat.

Die Grenzzinsberechnung kann nur von wenigen Banken und Vermittlern sauber und seriös durchgeführt werden, da absolut gleiche Zahlungsbeträge und Laufzeiten unterstellt werden müssen. Nur wenige Bausparkassen sind dazu bereit, dafür die genauen Zahlen und Vertragsabläufe zu liefern.

Die speziellen Konstantdarlehen der Bausparkassen bieten das zwar, dafür ist wiederum nicht so einfach, das Bankdarlehen dem Zahlungsverlauf des Bausparmodells anzupassen. Wer die exakte Grenzzinsberechnung wünscht, kann die FMH-Finanzberatung mit der Berechnung beauftragen. Für eine Berechnungspauschale von 100 Euro inkl. MwSt. stellen die Frankfurter Finanzexperten beide Zahlenverläufe gegenüber und berechnen den Grenzzins, ab dem sich das Bausparmodell lohnt.

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