

FAQ

Projekt Marktwächter Finanzen

Untersuchung „Ende mit Schrecken – Vorfälligkeitsentschädigung bei Immobilienfinanzierungen“

1. **Was ist das Thema der Untersuchung?**

Die Untersuchung befasst sich mit dem Zusammenhang zwischen der Art der Immobilienfinanzierung und der Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung. Die Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung hängt unter anderem von der Restschuld, dem Ablösezeitpunkt, der Höhe der Wiederanlagezinsen oder vom vertraglich vereinbarten Tilgungssatz und Sondertilgungsrechten ab. Doch welchen Einfluss hat die gewählte Form der Immobilienfinanzierung auf die Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung? Diese Frage wird in der Untersuchung analysiert. Verglichen wurden die Vorfälligkeitsentschädigungen tilgungsfreier Vorausdarlehen von Bausparkkombinationsfinanzierungen mit denen von Annuitätendarlehen. Eine Bausparkkombinationsfinanzierung ist eine Kombination aus einem tilgungsfreien Vorausdarlehen und einem Bausparvertrag.

2. **Warum ist das Thema relevant?**

In den vergangenen Jahren ist die Nachfrage nach Wohnimmobilien und entsprechend auch nach Wohnimmobiliendarlehen stark gestiegen. Eine Immobilienfinanzierung ist eine enorme und langfristige finanzielle Belastung und bedarf sorgfältiger Planung. Doch nicht immer kann die Finanzierung bis zum Schluss durchgehalten werden. Aufgrund von Trennung, Arbeitslosigkeit, Umzug oder Überschuldung können Verbraucher gezwungen sein, den Darlehensvertrag vorzeitig zu kündigen, weil die Immobilie verkauft werden muss. In einem solchen Fall sind sie dann nicht nur dazu verpflichtet, die noch offene Darlehensschuld sofort zurückzubezahlen, sondern müssen in den meisten Fällen auch eine Vorfälligkeitsentschädigung an die Bank oder Sparkasse bezahlen. Das kann die Verbraucher noch zusätzlich finanziell stark belasten.

3. **Wird immer eine Vorfälligkeitsentschädigung fällig, wenn ein Darlehensvertrag gekündigt wird?**

Eine Vorfälligkeitsentschädigung muss dann an den Darlehensgeber gezahlt werden, wenn der Darlehensvertrag außerordentlich gekündigt wird. Wer seinen Darlehensvertrag vor Ablauf der Zinsbindung beenden möchte, kann oft nur außerordentlich kündigen und muss dafür eine Vorfälligkeitsentschädigung bezahlen. Erst zehn Jahre nach vollständiger Auszahlung des Darlehens kann der Vertrag ordentlich mit einer Frist von sechs Monaten gekündigt werden. Eine Vorfälligkeitsentschädigung fällt dann nicht an. Eine Besonderheit gibt es bei Bausparkkombinationsfinanzierungen: Eine Vorfälligkeitsentschädigung im Falle einer Kündigung kann nur in der Phase des tilgungsfreien Vorausdarlehens anfallen. Nach Zuteilung des Bausparvertrages besteht dieses Risiko nicht mehr, da Bauspardarlehen jederzeit und in beliebiger Höhe kostenlos getilgt werden können.

4. Auf welche Datenquelle stützt sich die Sonderuntersuchung?

Für die Untersuchung wurden Bausparkkombinationsfinanzierungen ausgewertet, die Verbraucher zur Überprüfung der Vorfälligkeitsentschädigung für das Vorausdarlehen bei den Verbraucherzentralen eingereicht hatten. Zu jeder dieser Kombinationsfinanzierung wurde ein vergleichbares Annuitätendarlehen simuliert und ebenfalls in der Untersuchung berücksichtigt.

Insgesamt wurden 209 Bausparkkombinationsfinanzierungen von Verbrauchern analysiert, die in der Phase des tilgungsfreien Vorausdarlehens außerordentlich gekündigt wurden. Es wurden die Fälle untersucht, bei denen das tilgungsfreie Vorausdarlehen mindestens 50.000 Euro betrug. Die Restschuld der gekündigten Vorausdarlehen entsprach in allen untersuchten Fällen der Höhe des Auszahlungsbetrags zum Vertragsabschluss. Die untersuchten Kombinationsfinanzierungen wurden zwischen den Jahren 2003 und 2015 abgeschlossen und zwischen den Jahren 2012 und 2016 außerordentlich gekündigt. Die Finanzierungssumme betrug in mehr als der Hälfte der Fälle (54 Prozent) zwischen 50.000 und 100.000 Euro zu einem Sollzinssatz zwischen 1,6 und 5,19 Prozent.

5. Wie wurde vorgegangen?

Zu jeder untersuchten Bausparkkombinationsfinanzierung wurde ein vergleichbares Annuitätendarlehen simuliert. Für beide Darlehensformen – die Vorausdarlehen der Bausparkkombinationsfinanzierungen und die Annuitätendarlehen – wurden die Vorfälligkeitsentschädigungen zum Zeitpunkt der außerordentlichen Kündigung nach der vom Bundesgerichtshof anerkannten Aktiv-Passiv-Methode berechnet und miteinander verglichen. Anhand der Parameter Restschuld, Tilgung, Laufzeit, Sondertilgungen sowie Wiederanlagezinsen wurde analysiert, welchen Einfluss diese auf die Unterschiede bei der Vorfälligkeitsentschädigung der beiden Finanzierungsarten haben.

6. Wie wurden die Annuitätendarlehen simuliert?

Die Annuitätendarlehen wurden auf Grundlage der Vertragsdaten der Bausparkkombinationsfinanzierungen simuliert. Vertragsbeginn und Kündigungszeitpunkt der simulierten Darlehen entsprachen den Daten der Kombinationsfinanzierung. Die monatliche Rate des Annuitätendarlehens entspricht der Summe aus den Zinszahlungen des Vorausdarlehens und der Sparrate aus dem dazugehörigen Bausparvertrag.

Die Dauer der Zinsbindung und die Höhe des Sollzinssatzes der Annuitätendarlehen wurden in Abhängigkeit von der Zinssicherheit der Bausparkkombinationsfinanzierungen simuliert. Eine Bausparkkombinationsfinanzierung ist zinssicher, wenn das Bauspardarlehen spätestens mit Ablauf der Zinsbindung des Vorausdarlehens zuteilungsreif ist. In diesem Fall ist die Höhe des Sollzinses für den Verbraucher bis zum Ende der Finanzierung bekannt und die finanzielle Belastung dadurch planbar. Für zinssichere Bausparkkombinationsfinanzierungen wurden die Annuitätendarlehen als Darlehen mit Zinsbindung bis zum Ende der Finanzierung simuliert.

(Volltilgerdarlehen). Diese hatten dann in der Regel eine längere Zinsbindung und dadurch einen meist höheren Sollzins als das Vorausdarlehen.

Wurde das Bauspardarlehen erst nach der Zinsbindung des Vorausdarlehens zuteilungsreif, lag keine Zinssicherheit vor. In diesen Fällen wurde das Annuitätendarlehen als Abschnittfinanzierung mit der Laufzeit und dem Zinssatz des Vorausdarlehens simuliert.

7. *Wie wurde die Qualität der Sonderuntersuchung gesichert?*

Die Fallsammlung von Bausparkkombinationsfinanzierungen von Verbrauchern bei den Verbraucherzentralen vor Ort wurde über einen standardisierten Fragebogen durchgeführt. Sowohl bei der Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung als auch bei der Analyse wurde dabei streng nach dem Vier-Augen-Prinzip vorgegangen. Um die Vorfälligkeitsentschädigung zu berechnen, griff das Marktwächter-Team auf ein Rechentool der Verbraucherzentrale Bremen zurück. Diese hat jahrelange Erfahrungen damit, Vorfälligkeitsentschädigungen von Verbrauchern zu überprüfen und passt ihren Rechner laufend an den aktuellen Stand der Rechtsprechung an. Schließlich erfolgte eine zusätzliche Qualitätssicherung durch den Verbraucherzentrale Bundesverband (vzbv).

8. *Was ist das zentrale Ergebnis der Untersuchung?*

In nahezu allen untersuchten Fällen (98 Prozent) ist die Vorfälligkeitsentschädigung bei den Vorausdarlehen höher als bei vergleichbaren Annuitätendarlehen. Im statistischen Mittel (Median) sind die Vorfälligkeitsentschädigungen der Vorausdarlehen um 21 Prozent höher als bei Annuitätendarlehen. Das heißt: Bei der Hälfte der untersuchten Fälle ist die Vorfälligkeitsentschädigung der Vorausdarlehen mehr als 21 Prozent höher als die der Annuitätendarlehen.

9. *Gibt es Fälle, bei denen die Vorfälligkeitsentschädigung bei den Vorausdarlehen besonders hoch oder niedrig ist?*

Besonders niedrig:

Bei vier Bausparkkombinationsfinanzierungen ist die Vorfälligkeitsentschädigung geringer als die der simulierten Annuitätendarlehen. In diesen Fällen ist die Vorfälligkeitsentschädigung der Vorausdarlehen bis zu 23 Prozent niedriger.

Besonders hoch:

In sechs der untersuchten Fälle ist die Vorfälligkeitsentschädigung der Vorausdarlehen im Vergleich zu den Annuitätendarlehen besonders hoch. In drei dieser Fälle ist die Vorfälligkeitsentschädigung etwa doppelt so hoch, in jeweils einem Fall etwa drei- beziehungsweise vier Mal so hoch und in einem Extremfall sogar fast 40 Mal höher als die Vorfälligkeitsentschädigung des entsprechenden Annuitätendarlehens.

10. *Wie hoch waren die Vorfälligkeitsentschädigungen der Vorausdarlehen bei den Bausparkkombinationsfinanzierungen?*

Die Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung der analysierten tilgungsfreien Vorausdarlehen der Bausparkkombinationsfinanzierungen beträgt in fast der Hälfte der Fälle (49 Prozent) mindestens 15.000 Euro und in zwei Fällen sogar über 100.000 Euro. Im Median beträgt die Vorfälligkeitsentschädigung 14.738 Euro. Die Vorfälligkeitsentschädigung macht in der Hälfte der Fälle (52 Prozent) 15 bis 36 Prozent der Restschuld zum Zeitpunkt der Kündigung aus.

11. *Wie lassen sich die Unterschiede bei der Vorfälligkeitsentschädigung erklären?*

Ein Annuitätendarlehen wird – anders als das Vorausdarlehen einer Bausparkkombinationsfinanzierung – ab der ersten Ratenzahlung **getilgt**. Die Restschuld ist umso geringer, je höher die anfängliche Tilgung ist und je später der Vertrag gekündigt wird. Je geringer die Restschuld zum Zeitpunkt der Kündigung ist, desto geringer ist auch die Vorfälligkeitsentschädigung des Annuitätendarlehens im Vergleich zum Vorausdarlehen einer Bausparkkombinationsfinanzierung.

Sondertilgungsrechte wirken sich in der Regel positiv auf die Vorfälligkeitsentschädigung aus. Bei 30 der untersuchten Vorausdarlehen hatten die Verbraucher Sondertilgungsrechte mit ihrem Darlehensgeber vereinbart. Im Ergebnis konnte das Marktwächter-Team zeigen, dass die positiven Auswirkungen der Sondertilgungsrechte bei Annuitätendarlehen stärker sind als bei den Vorausdarlehen.

Auch die **Wiederanlagezinsen**, auf deren Grundlage die Vorfälligkeitsentschädigung berechnet wurde, haben einen erheblichen Einfluss auf die Unterschiede. Die Zinsen sind in den vergangenen Jahren stetig gefallen und weichen bei den untersuchten Fällen stark vom Niveau zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses ab. Das führt dazu, dass die Vorfälligkeitsentschädigungen sowohl bei den Vorausdarlehen als auch bei den Annuitätendarlehen deutlich höher als üblich sind. Dieser Effekt wirkt sich bei den untersuchten Vorausdarlehen stärker aus als bei den vergleichbaren Annuitätendarlehen.

12. *Bieten alle Bausparkkombinationsfinanzierungen Zinssicherheit über die gesamte Finanzierungsdauer?*

Bei der Berechnung der Zinssicherheit der Kombinationsfinanzierungen hat das Marktwächter-Team angenommen, dass sich die Bausparrate im weiteren Vertragsverlauf nicht geändert hatte und dass bei Vertragsabschluss kein Bausparguthaben vorhanden war. Auf dieser Grundlage boten von den untersuchten Bausparkkombinationsfinanzierungen nur wenige Verträge Zinssicherheit über die gesamte Finanzierungsdauer. In den meisten Fällen (83 Prozent) wäre die Zinsbindung des Vorausdarlehens vor der voraussichtlichen Zuteilung des Bauspardarlehens ausgelaufen. Für die Verbraucher hätte das bedeutet, dass sie mit ihrer Bank oder Sparkasse eine Zwischenfinanzierung bis zu endgültigen Zuteilung des Bauspardarlehens zu heute nicht bekannten Konditionen hätten vereinbaren müssen. Grund dafür ist, dass in der Mehrheit der Fälle (76 Prozent) die vereinbarte Bausparrate unter dem Regelbeitrag von drei bis fünf Promille der Bausparsumme lag.

13. *Welche Allgemeingültigkeit haben die gewonnenen Erkenntnisse?*

Für jede der untersuchten Fallgruppen – Bausparkkombinationsfinanzierungen mit und ohne Zinsänderungsrisiko – hat das Marktwächter-Team eine Fallzahl von mindestens 30 Fällen angestrebt und erreicht.

Die untersuchten Finanzierungen stellen einen Teilausschnitt der Fälle dar, die Verbraucher einreichten, um von einer der fünf Verbraucherzentralen, die diesen Service bundesweit anbieten, eine Vorfälligkeitsentschädigung überprüfen oder berechnen zu lassen. Es wurden gezielt Bausparkkombinationsfinanzierungen mit einer Finanzierungssumme von mindestens 50.000 Euro erfasst.

Einen erheblichen Einfluss auf die Untersuchungsergebnisse hatte das aktuelle Marktumfeld niedriger Wiederanlagezinsen. Bei den meisten der untersuchten Bausparkkombinationsfinanzierungen ist der Wiederanlagezins zum Zeitpunkt der Kündigung weit geringer als das Niveau zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses. In einem Marktumfeld konstanter Wiederanlagezinsen ist davon auszugehen, dass die Unterschiede bei den Vorfälligkeitsentschädigungen geringer ausfallen.

14. Was bedeuten die Ergebnisse für Verbraucher?

Schließen Verbraucher Bausparkkombinationsfinanzierungen ab, zahlen sie mit hoher Wahrscheinlichkeit eine höhere Vorfälligkeitsentschädigung als bei einem vergleichbaren Annuitätendarlehen, wenn sie den Vertrag in der Phase des Vorausdarlehens kündigen. Das gilt unter Umständen auch dann, wenn der Bausparkkombinationsfinanzierung ein Volltilgerdarlehen mit einem höheren Sollzins gegenübergestellt wird.

Verbraucher können bei Annuitätendarlehen mehr Einfluss auf eine potenzielle Vorfälligkeitsentschädigung nehmen als bei Bausparkkombinationsfinanzierungen. Die Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung lässt sich durch vertraglich vereinbarte Sondertilgungsmöglichkeiten, durch eine hohe anfängliche Tilgung oder auch durch vertraglich vereinbarte Tilgungssatzwechsel beeinflussen. Bei Annuitätendarlehen sind die Einflussmöglichkeiten höher, da anders als bei Bausparkkombinationsfinanzierungen Tilgungsvereinbarungen getroffen werden und Sondertilgungsmöglichkeiten üblich sind.