



# Schlau finanzieren

3. Auflage

Bauspardarlehen, Hypothekarkredit, Leasing, Ratenkauf

Spesen durchschauen, Kosten sparen, Fallen vermeiden

Mit Musterbriefen zum Kostenvergleich

Bauspardarlehen,  
Hypothekar-  
kredit, Leasing,  
Ratenkauf

Spesen  
durchschauen,  
Kosten sparen,  
Fallen vermeiden

Mit Muster-  
briefen zum  
Kostenvergleich

Verein für Konsumenteninformation (Hrsg.)  
Manfred Lappe

# Schlau finanzieren

## 3. Auflage

## Impressum

---

### Herausgeber

Verein für Konsumenteninformation (VKI)  
Mariahilfer Straße 81, A-1060 Wien  
ZVR-Zahl 389759993  
Tel. 01 588 77-0, Fax 01 588 77-73, E-Mail: [konsument@vki.at](mailto:konsument@vki.at)  
[www.konsument.at](http://www.konsument.at)

**Geschäftsführung**  
Ing. Franz Floss  
Dr. Josef Kubitschek

**Autor**  
Dkfm. Manfred Lappe

**Lektorat**  
Edwin Würth

**Produktion**  
Günter Hoy

**Foto Umschlag**  
Olga Miltsova / Shutterstock

**Druck**  
Holzhausen Druck GmbH, 1140 Wien

**Stand**  
März 2012  
Durch gesetzliche Änderungen bedingte  
Aktualisierungen stellen wir auf  
[www.konsument.at/schlau-finanzieren/](http://www.konsument.at/schlau-finanzieren/)  
zur Verfügung.

**Einzelbestellung VKI**  
Konsument, Kundenservice  
Mariahilfer Straße 81, A-1060 Wien  
Tel. 01 588 774, Fax 01 588 77-72  
E-Mail: [kundenservice@konsument.at](mailto:kundenservice@konsument.at)

© 2012 Verein für Konsumenteninformation, Wien  
Printed in Austria

Das Werk ist urheberrechtlich geschützt.  
Alle dadurch begründeten Rechte, insbesondere die der Bearbeitung, der Übersetzung,  
des Nachdruckes, der Entnahme von Abbildungen, der Funksendung, der Wiedergabe auf  
fotomechanischem oder ähnlichem Wege und der Speicherung in Datenverarbeitungsanlagen,  
bleiben ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Verlages (auch bei nur auszugsweiser  
Verwertung) vorbehalten. Gebrauchsnamen, Handelsnamen, Warenbezeichnungen usw. in  
diesem Buch sind auch ohne besondere Kennzeichnung im Sinne der Warenzeichen- und  
Markenschutz-Gesetzgebung nicht als frei zu betrachten. Produkthaftung: Sämtliche Angaben  
in diesem Fachbuch erfolgen trotz sorgfältiger Bearbeitung und Kontrolle ohne Gewähr. Eine  
Haftung des Autors oder des Verlages aus dem Inhalt dieses Werkes ist ausgeschlossen.

Wir sind bemüht, so weit wie möglich geschlechtsneutrale Formulierungen zu verwenden.  
Wo uns dies nicht gelingt, gelten die entsprechenden Begriffe im Sinne der Gleichbehandlung  
grundsätzlich für beide Geschlechter.

### **Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek**

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der  
Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten  
sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

<b>Grundlagen für die Kreditentscheidung</b>	<b>9</b>
<b>Am Anfang: Bestimmung der passenden Kreditart</b>	<b>10</b>
<b>Kreditlaufzeit und Ratenhöhe</b>	<b>12</b>
<b>Fixer oder variabler Zinssatz</b>	<b>17</b>
<b>Bonität, Sicherheiten und Zinshöhe</b>	<b>20</b>
<b>Nebenkosten von Krediten</b>	<b>22</b>
Abschlusskosten	22
Laufende Kosten	23
Kosten am Ende der Kreditlaufzeit	25
<b>Effektivzinssatz und Gesamtkosten</b>	<b>26</b>
<b>Die Kreditarten: Besonderheiten und Risiken</b>	<b>27</b>
<b>Arbeitgeberdarlehen</b>	<b>28</b>
<b>Aval-Kredit</b>	<b>30</b>
<b>Bauspardarlehen</b>	<b>31</b>
<b>Effektenkredit</b>	<b>35</b>
<b>Förderungen bei Krediten</b>	<b>39</b>
Arbeiterkammerdarlehen	39
Wohnbauförderung	41
<b>Gehaltsvorschuss</b>	<b>43</b>
<b>Hypothekarkredit</b>	<b>45</b>
Abstatterkredit	46
Endfälliger Kredit mit Tilgungsträger	48
Fremdwährungskredit	56
<b>Kontoüberziehung</b>	<b>60</b>
<b>Kreditkarten</b>	<b>63</b>
<b>Leasing</b>	<b>66</b>
<b>Pfandleihe</b>	<b>71</b>
<b>Privater Kredit von Familie und Freunden</b>	<b>76</b>
<b>Privater Kredit über das Internet</b>	<b>78</b>
<b>Privat-Kredit</b>	<b>82</b>
<b>Ratenkauf</b>	<b>86</b>
<b>Versicherungsdarlehen</b>	<b>89</b>
Endfälliges Hypothekendarlehen mit Tilgungsträger Lebensversicherung	89
Polizzendarlehen mit Beleihung einer bestehenden Versicherung	92
<b>Wechsel-Kredit</b>	<b>94</b>
<b>Zielratenkredit</b>	<b>96</b>
<b>Kreditvermittler</b>	<b>101</b>
<b>Art und Besonderheiten</b>	<b>102</b>
<b>Kosten</b>	<b>103</b>
<b>Risiken</b>	<b>103</b>
<b>Bewertung</b>	<b>105</b>

---

107	<b>Kostensparnis durch Kredit-Vergleich</b>
108	<b>Vergleich zwischen den Kreditarten</b>
111	<b>Vergleich zwischen den Kredit-Anbietern</b>
115	<b>Kostensparnis durch Kredit-Verhandlung</b>
116	<b>Vorbereitungen</b>
117	Der Finanzplan
117	Das Sicherheitenblatt und einzelne Sicherheiten
122	Die Anbieter-Präferenz
124	Kostenübersicht und Einsparpotential
128	<b>Das Bank-Gespräch</b>
129	Direkte und indirekte Gesprächspartner
132	Verhandlungsspielräume
133	Win-win-Situationen
134	<b>Der Kredit-Vertrag – Durchsicht kritischer Punkte</b>
135	Zinsanpassungsklauseln
138	Tilgungsmodalitäten
140	Sicherheiten für Kontorahmen
143	<b>Tipps und Tricks rund um den Kredit</b>
144	<b>Sonderangebote für Berufsgruppen</b>
144	<b>Skonto – wann ein Kredit immer lohnt</b>
145	<b>Kreditlaufzeit nie länger als Nutzungsdauer</b>
145	<b>Striktes Meiden von Margin Calls</b>
146	<b>Ich bezahle – auch zukünftig – mit meinem guten Namen</b>
147	<b>Schnelle Kreditrückzahlung – geringe(re) Zinskosten</b>
150	<b>Niedrige Zinsen verlängern die Kreditlaufzeit</b>
153	<b>Variable Verzinsung – Reserven für Zinsanstiege kalkulieren</b>
155	<b>Service</b>
157	<b>Musterbriefe für den Kostenvergleich</b>
165	<b>Glossar</b>
169	<b>Adressen/Links</b>
173	<b>Stichwortverzeichnis</b>

Eine babylonische Namensvielfalt soll den Preisvergleich der Produkte erschweren

## Privat-Kredit

### Art und Besonderheiten

„Privatkredit“, „Wohnkredit“, „Autokredit“, „Sofort-Kredit“, „Ratenkredit FIX“, „Privat-Sofort-Kredit“, „Raten-Kredit“, „Schnellkredit“, „Super-Schnell-Kredit“ usw. sind nur einige der Namen, mit denen Banken ihr eigenes Angebot an Ratenkredit im Markt anpreisen. Was genau hat es damit auf sich?

Bei einem Privat-Kredit erhält der Kreditnehmer einen vereinbarten Kreditbetrag (z.B. 10.000 Euro), welchen er über eine bestimmte Laufzeit (z.B. 30 Monate) in gleichmäßigen Raten zurückbezahlt. Damit handelt es sich um eine Form des Abstatterkredits: In jeder (gleichen) Monatsrate ist ein Zins- und zugleich ein Tilgungsanteil enthalten. Den Abstatterkredit als Bezeichnung für die Art der Kreditrückzahlung haben wir bereits bei den Hypothekarkrediten (► Seite 46) besprochen. Der hier zu besprechende Privatkredit dient nicht primär der Wohnraumbeschaffung, sondern eher dem Auto- oder Möbelkauf bzw. anderen Zwecken. Er wird nicht durch eine Hypothek abgesichert und zumeist für Beträge von wenigen hundert Euro gewährt (im Ausnahmefall bis zu 50.000 Euro).

In unserem Beispiel (► Seite 83) haben wir nicht in Monaten, sondern der Übersichtlichkeit halber in Jahren gerechnet. Die Jahresrate beträgt hier 4.620 Euro. Davon werden im ersten Jahr 1.000 Euro für Zinsen verwendet (bei Monatsbetrachtung etwas weniger aufgrund der monatlichen Tilgungen). Innerhalb der Kreditlaufzeit wird der Zinsanteil niedriger

**Kredit € 20.000,00**

	in %	in Euro
Zinssatz	5,00	1.000,00
Tilgungssatz	18,10	3.620,00
Annuität	23,10	4.620,00

Jahr	Kredit	Zinsen	Tilgung	Kredit-neu
1	€ 20.000,00	€ 1.000,00	– € 3.620,00	€ 16.380,00
2	€ 16.380,00	€ 819,00	– € 3.801,00	€ 12.579,00
3	€ 12.579,00	€ 628,95	– € 3.991,05	€ 8.587,95
4	€ 8.587,95	€ 429,40	– € 4.190,60	€ 4.397,35
5	€ 4.397,35	€ 219,87	– € 4.400,13	– € 2,79
		€ 3.097,21		

und der Tilgungsanteil höher. Nach 5 Jahren ist der Kredit plus rund 3.100 Euro Zinsen zurückgezahlt.

Neben den Zinsen werden jedoch auch noch Gebühren für Kontoabschluss, Bearbeitung des Kreditantrages etc. fällig. Dadurch ist die Gesamtbelastung des Kredits höher als die Kapitalrückzahlung nebst Zinsen.

Zur besseren Vergleichbarkeit muss bei Krediten gemäß Verbraucher kreditgesetz (VKrG) der Effektivzinssatz angegeben werden. Im Effektivzinssatz werden diese zusätzlichen, für den Kredit aus Banksicht zwingend erforderlichen Kosten auf die Laufzeit umgerechnet. Der Effektivzinssatz ist damit immer höher als der nominelle Kreditzinssatz. Allerdings rechnen die Banken zum Teil nicht alle Kosten in den Effektivzinssatz hinein. Ein

Gesamtbelastung und Effektivzinssatz sorgen für bessere Vergleichbarkeit

**Tipp**

Prüfen Sie genau, welche Kosten in den Effektivzinssatz eingerechnet sind. Weitere Kosten sollten Ihnen aus dem Kredit dann nicht mehr entstehen. Addieren Sie dann alle Kosten des Kredits: Kapitalrückzahlung, Summe der Zinsen, Bearbeitungsprovision, Kontoführung mal Anzahl der Abschlüsse, Kosten der Versicherung etc.). Der Gesamtbetrag bzw. die Gesamtbelastung aus dem Kreditvertrag ist ein zusätzliches Vergleichskriterium für kostengünstige Angebote.

typisches Beispiel dafür ist die von Banken oft geforderte Sicherheit einer Ablebens- oder Restschuldversicherung. Die Banken zählen diese nicht zum Kredit, vergeben ohne diese aber keinen Kredit.

## Kosten

Einige der Kosten wurden bereits angesprochen. Werfen wir jedoch nochmals einen Blick auf die mögliche Gesamtdarstellung im Kostenvergleich der Arbeiterkammer ([www.bankenrechner.at](http://www.bankenrechner.at)):

Sollzinssatz (variabel)	4,90 %
Bearbeitungsgebühr	0,00 Euro
Sonstige einmalige Kosten (zu Vertragsbeginn, -ende)	0,00 Euro
Kontoführungsgebühr (Laufzeit gesamt)	0,00 Euro
Spesen pro Zinsanpassung	0,00 Euro
Monatliche Rate (incl. Spesen)	377,00 Euro
Effektiver Jahreszins	5,00 %
Zu zahlender Gesamtbetrag	22.590,00 Euro
Verzugszinssatz	5,00 %
Spesen 1. Mahnung	10,00 Euro
Spesen 2. Mahnung	15,00 Euro
Spesen 3. Mahnung	15,00 Euro

Wir möchten an dieser Stelle zwei Punkte besonders herausgreifen:

**Verzugszinssatz.** Kommen Sie Ihrer Zahlungsverpflichtung mit der Monatsrate nicht nach, dann sind zusätzlich zum Sollzinssatz noch weitere 5 Prozent Verzugszinsen zu bezahlen, weiters (geringe) Mahnspesen. Diese Angaben finden Sie unterhalb des Effektiven Jahreszinses und des Gesamtbetrages. Als nicht-übliche Kosten sind sie also darin nicht enthalten.

**Sollzinssatz (variabel).** Das Angebot von Raten-Krediten macht mit dem herausgehobenen Nominalzinssatz (hier 4,9 Prozent) und der festen Anzahl von Kreditraten leicht den Eindruck eines Festzins-Angebotes. Das ist es jedoch nicht!



**Tipp**

Erfragen Sie immer, wie hoch der kalkulierte Marktzinssatz ist. Den Marktzinssatz – nicht jedoch seine ursprüngliche Höhe – entnehmen Sie der Zinsanpassungsklausel im Vertrag bzw. Angebot. Und mit dem Wissen um die Art des Marktzinssatzes (z.B. 3-Monats-EURIBOR) können Sie dann bei der Bank erfragen, wie er sich in den letzten 10 Jahren entwickelt hat und ob er gerade sehr niedrig oder sehr hoch ist. So können Sie Ihr finanzielles Risiko besser abschätzen.

Und bei einer Kreditlaufzeit von 60 Monaten oder 5 Jahren wird es zu Änderungen kommen – auch in Richtung von Zinssteigerungen. Bei Zinssteigerungen erhöht sich üblicherweise die monatliche Rate und damit die monatliche Belastung.

**Risiko**

Das Risiko von Zinssteigerungen hatten wir bereits unter dem Kostenaspekt angesprochen. Für Sie ist dabei wichtig, dass Sie eine aufgrund von Zinssteigerungen höhere Monatsrate auch in Ihrem privaten Haushaltsplan (► Seite 14) unterbringen können. Andernfalls würden Sie mit den Kreditraten in Verzug kommen und hätten zusätzlich noch die Verzugszinsen von weiteren 5 Prozent und die Mahnspesen zu tragen.

Ein variabler Zinssatz birgt jedoch noch eine weitere Gefahr: Es stellt sich die Frage, ob der erste Zinssatz bei Vertragsbeginn wirklich marktgerecht ist. Was bedeutet das? Bei einem 3-Monats-EURIBOR in Höhe von 1,5 Prozent und einem Kreditzinssatz von 4,9 Prozent beträgt die sogenannte Bankmarge 3,4 Prozent. Während der Werbeaktion für den Kredit steigt nun der Marktzinssatz auf beispielsweise 1,9 Prozent, der Kreditzinssatz bleibt jedoch (noch) unverändert bei 4,9 Prozent. Es ist

Der Effektivzinssatz wird dadurch manipuliert, dass Ihnen der Anbieter bei der ersten Rate Geld schenkt

**Tipp**

Einige Ratenkredit-Anbieter haben günstigere Online-Konditionen im Vergleich zu dem Ratenkredit-Zins, den es in der Filiale gibt. Versuchen Sie, den Ratenkredit online abzuschließen, das erspart Ihnen meist viel Geld.

**Tipp**

Die Berechnung des Effektivzinssatzes mit dem ersten Zinssatz und variablen Zinsen führt leicht dazu, dass nicht das wirklich günstigste Angebot (mit geringen Kosten und geringer Bankmarge) den niedrigsten Effektivzinssatz und die geringste Gesamtbelastung hat. Erfragen Sie daher immer die Höhe des verwendeten Marktzinssatzes, um prüfen zu können, ob dieser marktgerecht und mit den Zinssätzen anderer Angebote auch vergleichbar ist.

also absehbar, dass die Kreditzinsen auch ohne weitere Zinssteigerungen in diesem Beispiel steigen werden. Absehbar für die Bank, nicht erwartet von Ihnen.

**Bewertung des Raten-Kredits**

- Kredit durch ..... Bank
- Sicherheit..... Bonität, Gehalt, evtl. Ablebensversicherung  
oder Restschuldversicherung
- Geeignet für Anschaffung von .....Auto, Wohneinrichtung etc.
- Kostenbelastung .....Kosten mittelhoch
- Risiko ..... mittleres Risiko

## Ratenkauf

**Art und Besonderheiten**

Beim Privat-Kredit haben wir gesehen, dass die Bank uns einen Kredit für Anschaffungen gibt und wir diesen in Raten zurückzahlen müssen. Aber benötigen wir dazu wirklich die Bank? Der (Versand-)Handel bietet ja alle Dienste unter einem Dach an: Katalog mit Produkten, Auswahl zu Hause möglich, Zusendung der ausgewählten Waren, kostenlose Rückgabemöglichkeit. Damit die Kaufentscheidung noch leichter fällt, werden unterschiedliche Zahlungsmöglichkeiten genannt:

Eine Vielzahl von Dienstleistungen und noch dazu Teilzahlung – kann denn Shoppen günstiger sein?

- Überweisung des Gesamtbetrages innerhalb von 14 Tagen
- Sogenannte Valuta-Zahlung: heute kaufen, erst in 2 Monaten zahlen (ohne Zinsen)
- Zahlung mit Kreditkarte
- Zahlung per Nachname
- Zahlung in monatlichen Teilbeträgen

Und Letzteres interessiert uns hier besonders, da es ja dem Privat-Kredit der Bank recht ähnlich sieht. Wenn man den Umfragen Glauben schenken darf: Immerhin die Hälfte aller Kunden entscheiden sich regelmäßig für den Ratenkauf. Können so viele Kunden irren?

### Kosten

In Abhängigkeit vom Bestellwert wird eine Anzahlung gefordert, die in der Regel 10 bis 20 Prozent des Warenwertes ausmacht. Die dann für den Ratenkauf fälligen Zinsen müssen oft etwas mühsam aus den Zahlungs- und Lieferbedingungen herausgesucht werden. Wir haben im Winter 2011/12 in Versandkatalogen für Damenbekleidung geblättert und dürfen Ihnen hier kurz einige kleine Kostproben aus der Praxis geben:

#### Beispiel

„Die Teilzahlungszinsen betragen monatlich nur 1,5 % auf den offenen Restbetrag. Bei einer Laufzeit von 12 Monaten sind das 9,5 % vom Kreditbetrag bzw. 17,79 % Kontokorrent ...“

Unsere Meinung dazu: Prozentrechnung ist schwer – auch für den Versandhandel.  $1,5\% \text{ pro Monat} \cdot 12 \text{ Monate} = 18 \text{ Prozent}$  wäre die richtige Antwort gewesen. Und der eigentlich vorgeschriebene effektive Jahreszins fehlte bei diesem Anbieter leider völlig.

#### Beispiel

„Bei Teilzahlung verrechnen wir 1,5 % Zinsen p.M. auf den Saldo. Das entspricht einem effektiven Jahreszinssatz von max. 19,56 % p.a.“

Unsere Meinung dazu: Die Schriftgröße im Original war eine Herausforderung. Aber dafür nähert sich der Zinssatz auch der 20-Prozent-Marke.

**In der Praxis:  
eigenwillig in der  
Zinsrechnung und  
nicht immer gesetz-  
zeskonform**

### Beispiel

„Per Teilzahlung in 3 Teilbeträgen ... Der 1. Monat ist zinsfrei, die erste Rate ist im 2. Monat fällig ... Zinsaufschlag 1,92 % effektiver Jahreszins 12,04 %“

Unsere Meinung dazu: Gut, dass der erste Monat zinsfrei ist – sonst wäre der Zinssatz ja noch höher. Aber das mit dem zinsfreien Monat ist natürlich ein Beitrag der Werbeabteilung dieses Anbieters, da es den ersten Monat nur im Dreier-Pack der drei Teilzahlungen gibt. Der effektive Jahreszins zeigt hingegen deutlich die zinsmäßige Belastung auf.

Bei den von uns untersuchten Versandhandelskatalogen wurde nicht von allen Anbietern eine Teilzahlungsmöglichkeit geboten. Sofern dies jedoch gegeben war, lag der effektive Jahreszins zumindest bei 12 Prozent und zumeist bei knapp 20 Prozent, zum Teil auch darüber. Regelmäßig wurde dabei versucht, die Zinshöhe zu kaschieren und von Zinsen pro Monat zu sprechen.

Und tatsächlich: 20 Prozent Jahreszinsen sind eigentlich nur 0,056 Prozent pro Tag. Klingt doch gleich viel netter!

### Risiken

Versandhandelskäufe gelten nicht zu Unrecht als leichter Einstieg in finanzielle Unübersichtlichkeit bzw. Überschuldung. Es ist einfach alles so bequem: Waren zu Hause aussuchen, Vorfreude auf die ausgesuchten Gusto-Stücke, bequem zu Hause ausprobieren, Rücksendung bei Nichtgefallen – und erst später und in kleinen Teilbeträgen bezahlen.

Unsere Empfehlung: Ratenkäufe sind nichts für Konsumenten, die ihre Finanzen nicht im Griff haben.

### Bewertung

Insbesondere bei häufigeren Bestellvorgängen ist der Ratenkauf nur etwas für gut organisierte Konsumenten. Jede Bestellung wird auf dem Kundenkonto verbucht, und nach einer Zeit von 2 bis 3 Wochen wird die Zahlung angemahnt. In der Zeit kann jedoch die (Teil-)Rücksendung noch unterwegs oder beim Anbieter noch nicht wieder ausgebucht sein. Des-

Alles leicht von zu Hause aus – die Bequemlichkeit erhöht die Gefahr eines Einstiegs in die Verschuldung

halb bitte zur eigenen Übersicht – und auch zur Vermeidung von Verzugszinsen – jede Bestellung und (Teil-)Rücksendung sauber dokumentieren und die Belege vorsichtshalber längere Zeit aufbewahren.

### Bewertung des Ratenkaufs

- Kredit durch ..... (Versand-)Handel
- Sicherheit..... Bonität, Gehalt, Eigentumsvorbehalt
- Geeignet für Anschaffung von .....kleine bis mittelgroße Anschaffungen
- Kostenbelastung ..... Kosten hoch
- Risiko .....hohes Risiko

## Versicherungsdarlehen

Unter dem Überbegriff Versicherungsdarlehen verbergen sich bei näherer Betrachtung zwei unterschiedliche Kreditarten:

- Endfälliges Hypothekendarlehen mit Tilgungsträger Lebensversicherung
- Polizzendarlehen mit Beleihung einer bestehenden Lebensversicherung.

Versicherungsdarlehen werden nicht nur von Versicherern angeboten

### Endfälliges Hypothekendarlehen mit Tilgungsträger Lebensversicherung

#### Art und Besonderheiten

Bei einem Versicherungsdarlehen in Form eines endfälligen Hypothekendarlehens finanziert die Versicherungsgesellschaft Investitionen in Immobilien. Wie bei einer Bank dient die Immobilie als (eine von oft mehreren) Sicherheit(en). Die Finanzierung kann zu einem Festzinssatz für eine bestimmte Laufzeit erfolgen oder zu variablen Zinsen.

Das Besondere an diesem Produkt: Der Versicherer gibt auch den Tilgungsträger vor. Dabei handelt es sich regelmäßig um eine Lebensversicherung dieses Versicherers. Dies waren in der Vergangenheit sehr oft fondsgebundene Lebensversicherungen, bei denen die Wertentwicklung zumeist von Aktienfonds abhängig war – eine Finanzierungsart, die nach drei Börsencrashes innerhalb der letzten 10 Jahre (2001, 2008, 2011) verboten wurde. Die sogenannte klassische Lebensversicherung mit einer festen Versicherungssumme für den Erlebens- und den Todesfall ist hingegen noch zulässig. Sie ist wesentlich sicherer für die Versicherungsnehmer, hat aber geringere Chancen auf hohen Ertrag.

### Kosten

Die Versicherer berechnen für das Hypothekendarlehen zumeist einen etwas niedrigeren Zinssatz als Banken. Das Darlehen ist jedoch endfällig. Das bedeutet, dass keine zwischenzeitlichen Tilgungen vorgenommen werden und der komplette Kreditbetrag so über die vollständige Laufzeit verzinst wird.

Das Versicherungsdarlehen besteht zusätzlich auch aus einer Lebensversicherung als zweitem Baustein. Lebensversicherungen sind jedoch in Verruf geraten, da sie sehr teuer und wenig rentabel sind. Für seine Kosten berechnet der Versicherer in der Regel 20 bis 30 Prozent der Einzahlungsbeträge, ohne dass der genaue Kostensatz den Versicherungsnehmern mitgeteilt wird. Erkennen können Sie dies vor allem daran, dass z.B. bei Lebensversicherungen im Jahr 2012 die garantierte Versicherungssumme in etwa der Höhe der Einzahlungen des Kunden entsprach ( $\text{Monatsbeitrag} \cdot 12 \cdot \text{Anzahl Jahre}$ ). Das ist dann eine Rendite von (annähernd) Null!

So hat der Kreditnehmer einerseits Zinsen bezahlt auf die unveränderte Kredithöhe, und zugleich lag sein für Tilgung vorgesehenes Kapital (Einzahlung in die Lebensversicherung als Tilgungsträger) quasi unverzinst herum. Einen Sinn machen würde diese Kreditart nur, wenn die Lebensversicherung auf die eingezahlten (!) Beträge eine höhere Rendite erwirtschaftet, als der Versicherer an Kreditzinsen verlangt.

Lebensversicherungen sind zwar sicher, aber nicht rentabel. Als Tilgungsträger machen sie keinen Sinn

## Risiken

Das endfällige Hypothekendarlehen soll am Laufzeitende mit der Lebensversicherung getilgt werden. Dabei wird regelmäßig nicht die Versicherungssumme, sondern eine geschätzte Ablaufleistung der Versicherung zugrunde gelegt. Die Differenz zwischen der (niedrigeren) Versicherungssumme und der (hoffentlich höheren) Ablaufleistung kommt zustande, wenn der Versicherte eine höhere Rendite als den gesetzlichen (maximalen) Garantie-Zins erwirtschaftet. Das ist aber weder sicher noch in der Höhe voraussehbar. In der Vergangenheit stellte sich regelmäßig heraus, dass die ursprünglich geschätzte Ablaufleistung nicht erwirtschaftet werden konnte. Bei den Kreditnehmern führte das ärgerlicherweise zu einem Kapitalfehlbetrag bei der Tilgung.

Sofern eine Lebensversicherung als endfälliger Tilgungsträger verwendet wird, darf aus Sicherheitsaspekten nur mit der Versicherungssumme gerechnet werden. In Zeiten geringer Markttrendite wie z.B. im Jahr 2012 kommt es jedoch zu einer Absenkung der maximalen Garantieverzinsung durch die Finanzmarktaufsicht. Dies geschieht zum Schutz der Versicherten und damit auch der Kunden. Bei der hohen Kostenbelastung von Lebensversicherungen (regelmäßig 20 bis 30 Prozent der Einzahlungen, nur der verbleibende Sparanteil wird verzinst) kommt es jedoch mit einer Garantieverzinsung von 2 Prozent nur zu einer Rückzahlung der eingezahlten Beiträge nach 10 bis 15 Jahren.

**Ablaufleistung:**  
höher als die Versicherungssumme, jedoch keineswegs garantiert. Für Planungen nicht geeignet!

### Bewertung des Versicherungs-Hypothekendarlehens

- Kredit durch .....Versicherer
- Sicherheit..... neu abzuschließende Lebensversicherung
- Geeignet für Anschaffung von .....Immobilien, sofern überhaupt geeignet
- Kostenbelastung .....Kosten hoch durch endfälliges Darlehen und teure Lebensversicherung
- Risiko .....hohes Risiko bzgl. Rendite der Lebensversicherung



**Dipl.-Kfm. Manfred Lappe**

Autor zahlreicher im KONSUMENT-Verlag erschienener Bücher zu den Themenbereichen Geldanlage, Pensionsvorsorge und Kredit, in denen in verständlicher Sprache (nicht nur) Basiswissen vermittelt wird.

# Schlau finanzieren, 3. Auflage

Schicke Wohnung, flottes Auto, größere und kleinere Anschaffungen – nicht für alles reicht das Ersparte aus. Aber welcher Kredit bzw. welche Finanzierung sind dafür geeignet – und welche sollten gemieden werden? Wie unterscheiden sich die vielen Arten von Krediten, welche Risiken haben sie, was kosten sie und wie lassen sich die Kosten minimieren? Dieses Buch – mittlerweile schon in dritter, überarbeiteter Auflage – gibt praktische Tipps bis hin zu Vorlagen für den effektiven Kostenvergleich zwischen einzelnen Kreditarten und vor allem unterschiedlichen Anbietern. Außerdem: Wie Konsumenten Kreditgespräche sinnvoll vorbereiten und so zusätzliches Sparpotenzial nutzen können.

Verein für Konsumenteninformation, Wien  
[www.konsument.at](http://www.konsument.at)

ISBN 978-3-99013-013-1



€ 14,90

P.b.b. Verlagspostamt 1060 Wien, Erscheinungsort Wien. 02Z031019 M