

## Darlehen und der Zweite Rang bei Baufinanzierungen

Von Prof. Heinrich Bockholt

Angesichts der niedrigen Sollzinssätze von Annuitätendarlehen stellt sich sehr oft bei Baufinanzierungen die Frage: Soll ein zugeteilter Bausparvertrag des Bauherren in die Baufinanzierung eingebaut werden, wenn der Effektivzins des Bauspardarlehens über den des Annuitätendarlehens liegt?

Diese Frage hat auch schon die *Stiftung Warentest* und die Verbraucherzentralen beschäftigt und sehr oft zu falschen Ergebnissen in den Publikationen und Beratungen geführt.

Das Produkt Bauspardarlehen ist deshalb schon nicht mit einem Annuitätendarlehen direkt vergleichbar, da Bauspardarlehen auch im 2. Rang begeben werden und Annuitätendarlehen erst einmal nur im 1. Rang. Das wird in einem Beispiel klar.

Ein 40-jähriger möchte ein Haus über 250.000 Euro bauen. Die Gesamtkostenlage mit Beleihung und Bewertung der Bank bzw. Bausparkasse sieht wie folgt aus:

Gesamtkosten des Hauses	280.000 €
Nebenkosten wie Grunderwerbssteuer, Notar usw (= 12% der Herstellungskosten)	30.000 €
Herstellungskosten des Hauses	250.000 €
./. 5% Sicherheitsabschlag der Bank/Bausparkasse	12.500 €
= Beleihungswert	237.500 €
davon 1. Rang = 1-60% des Beleihungswertes	142.500 €
davon 1.-2. Rang = 1-80% des Beleihungswertes	190.000 €
reiner 1. Rang damit	142.500 €
reiner 2. Rang	47.500 €
reiner 3. Rang	47.500 €

Bekanntlich lassen sich die Banken die Grundbuchsicherheiten eintragen, in der Regel heute eine Grundschuld. Wer als Kreditinstitut an der 1. Stelle im Grundbuch steht, hat die größte Chance im Falle einer Zwangsversteigerung sein Geld wieder zu erhalten. Wer in den hinteren Stellen = Rängen steht, hat ein größeres Ausfallrisiko des Darlehens zu tragen. Danach richtet sich auch die Preisgestaltung der Banken.

Die Bausparkassen können gemäß § 7 Bausparkassengesetz sich bis zu 80% des Beleihungswertes mit ihrem Bauspardarlehen absichern lassen. Damit können sie den 1. Rang für zinsgünstige Annuitätendarlehen freilassen.

In unserem Fall hat der Bauherr an Eigenkapital 90.000 € zur Verfügung.

Davon stehen in einem zugeteilten Bausparvertrag (Bausparsumme 95.000 €) 47.500 € an Guthaben. Der Bausparer kann das Bauspardarlehen in Anspruch nehmen. Der Rest des Guthabens steht auf einem kündbaren Festgeldkonto bei einer Bank.

#### Unser Bauherr muss nun wie folgt finanzieren:

Gesamtkosten	280.000 €
./.. Eigenkapital	90.000 €
erforderliches Fremdkapital	190.000 €

Erfreut stellt der Bauherr fest, dass er nur im 1. und 2. Rang finanzieren muss. Ihm werden folgende Angebote von der OMEGA-Bank gemacht:

Darlehen im 1. Rang	
Auszahlung	100 %
Nettodarlehensbetrag (= Auszahlungsbetrag)	142.500 €
Sollzins 10 Jahre fest	3,6 %
Tilgung	2,5 %
effektiver Jahreszins	3,66 %
Termine der Zins- und Tilg.-Verr. und Ratenzahlungen	30.1./30.2./30.3./...
Monatsrate	724,38 €
Monatsrate mit 0,00 % Tilgung	427,50 €

Darlehen im 1. und 2. Rang	
Auszahlung	100 %
Nettodarlehensbetrag (= Auszahlungsbetrag)	190.000 €
Sollzins 10 Jahre fest	3,90 %
Tilgung	2,5 %
effektiver Jahreszins	3,97 %
Termine der Zins- und Tilg.-Verr. und Ratenzahlungen	30.1./30.2./30.3./...
Monatsrate	1.013,33 €

**Anmerkung:** Mit 2,5% Tilgung wird das Darlehen bei gleichem Zinssatz in knapp 25 Jahren zurückgezahlt.

Das Bauspardarlehen hat folgende Konditionen:

Bausparsumme	95.000 €
Auszahlung	47.500 €
Sollzins	3,75 %
effektiver Jahreszins	4,09 %
Rate pro Monat (95.000 * 0,006)	570,00 €
Laufzeit	8 Jahre 1 Monat

Der Bauherr stellt nun seinem Finanzberater die Frage: Soll er den Bausparvertrag kündigen oder soll er ihn in die Finanzierung einbauen? Denn der Effektivzins des Bauspardarlehens ist höher als der des Annuitätendarlehens im 1. + 2. Rang.

#### Das heißt konkret:

Schlägt die Baufinanzierung Annuitätendarlehen im 1. Rang plus Bausparspardarlehen im 2. Rang das Annuitätendarlehen im 1. und 2. Rang unter der Prämisse, dass die Liquiditätsbelastung und das Zinsänderungsrisiko gleich bleibt? Wer gewinnt das Rennen?

### Aufgaben

#### 1. Effektivzinsermittlung des reinen 2. Rangdarlehens

- Ermitteln Sie die Restschuld des Annuitätendarlehens im 1. und 2. Rang nach 10 Jahren.
- Ermitteln Sie die Restschuld des Darlehens im 1. Rang nach 10 Jahren.
- Ermitteln Sie den Zahlungsstrom und den Effektivzins des reinen 2. Rangdarlehens.
- Vergleichen Sie dieses Ergebnis mit dem Effektivzins des Bauspardarlehens.

#### 2. Liquiditätsberechnung

- Erstellen Sie den Zahlungsstrom für das Bauspardarlehen.
- Ermitteln Sie den Zahlungsstrom für das Darlehen im 1. Rang.
- Ermitteln Sie die Restschuld des Darlehens im 1. Rang.

#### 3. Vergleich

Stellen Sie die günstigste Variante fest.

#### 4. Fazit

Nehmen Sie zu den Ergebnissen Stellung.

**Lösungen**

**1. Ermittlung des reinen 2. Rangdarlehens:**

a) Ermittlung der Restschuld des 1. + 2. Rangdarlehens.

Eingabe	Display	Erklärung
12 P/YR	P/YR 12,00	Monatliche Zahlungsweise.
10 xP/YR	N 120,00	10 Jahre Zinsfestschreibung.
3,9 I/YR	I/YR NOM% 3,90	Der Sollzins im Angebot vom 1. Und 2. Rangdarlehen beträgt 3,9 %.
190 000 PV	PV 190.000,00	Die Darlehenssumme beträgt 190.000 Euro.
1 013,33 +/- PMT	PMT -1.013,33	Die monatliche Rate beträgt 1.013,33 Euro.
FV	FV -132.020,40	Berechnung der Restschuld nach 10 Jahren.

**Die Restschuld nach beträgt nach 10 Jahren: 132.020,40 €.**

b) Ermittlung der Restschuld des reinen 1. Rangdarlehens (Es werden nur wenige Angaben der vorigen Rechnung im BWK Business geändert).

Eingabe	Display	Erklärung
3,6 I/YR	I/YR NOM% 3,60	Der Sollzins im Angebot vom 1. Rangdarlehen beträgt 3,6 %.
142.500 PV	PV 142.500,00	Die Darlehenssumme des 1. Rangdarlehens beträgt 142.500 Euro.
724,38 +/- PMT	PMT -724,38	Die monatliche Rate beträgt 724,38 Euro.
FV	FV -99.694,14	Berechnung der Restschuld nach 10 Jahren.

**Die Restschuld des Darlehens im 1. Rang beträgt: 99.694,14 €.**

c) Das reine 2. Rangdarlehen hat damit folgenden Zahlungsstrom:

	Darlehen Restschuld	Rate
1. + 2. Rang	190.000 € 132.020,40 €	1.013,13 €
./. 1. Rang	142.500 € 9.694,14 €	724,38 €
= 2. Rang	47.500 € 32.326,26 €	288,95 €

d) Das reine Annuitätendarlehen im 2. Rang ist vom Effektivzins her mit 4,91% deutlich teurer als der Effektivzins für das Bauspardarlehen.

## 2. Liquiditätsrechnungen

a) Die Bausparkasse teilt dem Bauherren mit, dass er das Bauspardarlehen wie folgt zurückzahlen kann:

96 Monatsraten à 570,00 € und eine Schlussrate à 390,42 €

b) Das Darlehen im 1. Rang hätte damit folgenden Zahlungsstrom:

Eingabe	Display	Erklärung
47 500 PV	PV 47.500,00	Die Darlehenssumme des reinen 2. Rangs beträgt 47.500 Euro.
288,95 +/- PMT	PMT -288,95	Die monatliche Rate beträgt 288,95 Euro.
32.326,26 +/- FV	FV -32.326,26	Die Restschuld nach 10 Jahren beträgt 32.326,26 Euro.
I/YR	I/YR NOM% 4,81	Berechnung des Sollzinses.
EFF%	EFF% 4,91	Umrechnung in den Effektivzins.

	1.-96. Monat	97. Monat	98.-120. Monat
Raten p. M.	1.013,33 €	1.013,33 €	1.013,33 €
./. Rate für Bauspardarlehen	570,00 €	390,42 €	-----
Rate für Darlehen im 1. Rang	443,33 €	622,91 €	1.013,33 €

**Effektivzins 2. Rangdarlehen: 4,91%**

**Sollzins: 4,805%**

c) Die Restschuld des 1. Rangdarlehens:

Eingabe	Display	Erklärung
12 P/YR	P/YR 12,00	Monatliche Zahlungsweise.
96 N	N 96,00	96 Monate mit einer Rate.
3,6 I/YR	I/YR NOM% 3,60	Der Sollzins im Angebot vom 1. Rangdarlehen beträgt 3,6 %.
142 500 PV	PV 142.500,00	Die Darlehenssumme beträgt 142.500 Euro.
443,33 +/- PMT	PMT -443,33	Die monatliche Rate beträgt 443,33 Euro.
FV	FV -140.741,91	Berechnung der Restschuld nach 96 Monaten.
1 N	N 1,00	Betrachtung des 97. Monats.
RCL FV +/- PV	PV 140.741,91	Die Restschuld nach 96 Monaten wird als neue Darlehenssumme gespeichert.
622,91 +/- PMT	PMT -622,91	Die Rate des 97. Monats beträgt 622,91 Euro.
FV	FV -140.541,22	Berechnung der Restschuld nach 97 Monaten.
23 N	N 23,00	Betrachtung des 98.-120. Monats.

Eingabe	Display	Erklärung
RCL FV +/- PV	PV 140.541,22	Die Restschuld nach 97 Monaten wird als neue Darlehenssumme gespeichert.
1 013,33 +/- PMT	PMT -1.013,33	Die Rate vom 98.-120. Monat beträgt 1.013,33 Euro.
FV	FV -126.473,30	Berechnung der Restschuld nach 120 Monaten.

**Hinweis:** Die Eingaben können auch im Cashflow-Modus des BWK Business gelöst werden. Die Restschuld sollte dann im Eingabefeld NFV (Net Future Value – zwei Berechnungsfelder rechts neben CF%) berechnet werden.

**Die Restschuld des Darlehens im 1. Rang beträgt damit: 126.473,30 €.**

### 3. Der Vergleich

Die Variante Annuitätendarlehen im 1. Rang plus Bauspardarlehen im 2. Rang schlägt damit bei gleicher Liquiditätsbelastung und gleichem Zinsänderungsrisiko das Annuitätendarlehen im 1. + 2. Rang um 5.547,10 € .

#### 4. Fazit

Es muss in jedem Fall detailliert geprüft werden, ob ein Bausparvertrag, der bei einer Baufinanzierung vorliegt, in die Baufinanzierung eingeschlossen werden kann oder nicht.

Der Effektivzins eines Bauspardarlehens ist ein Effektivzins im 2. Rang. Effektivzinssätze für Annuitätendarlehen im reinen 2. Rang werden sonst nie genannt.

Die Einsparung von 5.644,61 € lohnt in jedem Fall den Kauf eines Taschenrechners oder das Honorar für einen guten Baufinanzberater.

Auch die *Stiftung Warentest* und weitere Verbraucherschützer mussten diese Berechnungsweise akzeptieren.

Natürlich ist ein erhöhter Beratungsaufwand erforderlich, es muss im Vertrag des 1. Rang-Darlehens festgehalten werden, dass ab dem 97. Monat eine erhöhte Tilgung erfolgt.

Vor der Vertragsunterschrift akzeptieren die Banken alle Tilgungsvarianten knurrend, danach nicht. Da gilt das alte Motto: Vor der Vertragsunterschrift ist man König, danach Bettler.

*Ich wünsche Ihnen viel Spaß beim Rechnen!*

**Prof. Heinrich Bockholt**

*Institut für Finanzwirtschaft  
Legiastr. 32, 56073 Koblenz  
Telefon: 02606-1289, Telefax: 02606-861  
E-Mail: [info@prof-bockholt.de](mailto:info@prof-bockholt.de)  
[www.prof-bockholt.de](http://www.prof-bockholt.de)*

*Vorsitzender des Bundesverbandes  
Finanz-Planer e.V. Oldenburg  
Verband der unabhängigen Finanz-Experten (BFP)  
Hoyersgang 63  
26122 Oldenburg  
Telefon: 0441-1805238  
Telefax: 0441-1805239  
E-Mail: [info@bfp-online.de](mailto:info@bfp-online.de)  
[www.bfp-online.de](http://www.bfp-online.de)*