

# Wie effektiv ist der Effektivzins wirklich?

von Yan C. Steinschen



Wer einkauft, tut gut daran, zuvor die Preise zu vergleichen. Das gilt auch für den Einkauf von Fremdkapital, also dem Vergleich von Zinskonditionen bei Finanzierungen. Insbesondere bei Immobilienfinanzierungen wirken sich auch kleine Unterschiede erheblich aus. Doch woran kann man ermitteln, wie günstig ein Angebot wirklich ist?

## Direktvergleich nicht möglich?

Es hat sich herumgesprochen, daß es nicht ausreicht, „nominelle“ Zinssätze zu vergleichen. Beispielsweise kann der Nominalzinssatz eines Angebots mit Disagio deutlich unter dem eines anderen liegen, ohne daß der Kreditnehmer tatsächlich mit dem ersten besser fährt.

Um eine Vergleichbarkeit zu gewährleisten, hat der Gesetzgeber im Verbraucherkreditgesetz die Angabe des „Effektivzinssatzes“ vorgeschrieben. Damit soll man Kreditangebote vergleichen können. Leider ist keine Vergleichbarkeit gegeben: „den“

Effektivzinssatz gibt es nämlich nicht, sondern vier.

Bisher meist gebräuchlich – weil gesetzlich vorgeschrieben – ist der Effektivzinssatz nach Preisangabenverordnung (abgekürzt: PangV). Dieser weist einige Fehler auf: u.a. sind nicht alle Kosten – Banken sprechen gern von „Gebühren“ – enthalten. Z. B. müssen Bearbeitungskosten in die Effektivzinssatzberechnung einfließen, Wertermittlungskosten dagegen nicht. Worin liegt der Unterschied dieser beiden Kosten für den Kreditnehmer? Nur an der Bezeichnung, bezahlen muß er beide. Des weiteren müssen anfängliche Kosten auf die Laufzeit des Kredits verteilt werden. Die meisten Immobilienkredite werden über 20 oder mehr Jahre zurückgezahlt; Zinsfestschreibungen sind dagegen üblicherweise kürzer. Besonders gebräuchlich sind fünf- oder zehnjährige Zinsbindungen. Der Kreditgeber kann die Anfangskosten auf die Zinsbindungsdauer oder aber auf die voraussichtliche Laufzeit verteilen.

## Verschiebung

Wie man leicht sieht, ist das nicht unerheblich. Mit derartigen Methoden läßt sich die gesetzliche Effektivzinsangabe ohne weiteres um +/- 0,2% verschieben, ohne daß sich an den Kosten wirklich etwas geändert hätte („Gebühren-Splittung“).

Ganz unsinnig wird die gesetzliche Effektivzinsangabe bei Darlehen mit Bauspar- oder Lebensversicherungsverträgen. Dann bezieht sich die Angabe des effektiven Jahreszinses nur auf den reinen Zinsteil des Kredites, läßt dagegen die Höhe der in den Bauspar- oder Lebensversicherungsvertrag fließende Rate außen vor.

## Sparbuchmethode

Es ist einsichtig, daß es nicht egal sein kann, ob für dieselbe Kreditrückzahlung eine Versicherungsprämie von DM 150.- oder DM 180.- im Monat zusätzlich zu entrichten ist. Außerdem beinhaltet der gesetzliche Effektivzins noch eine finanzmathematische Vereinfachung: er legt die „Sparbuchmethode“ zugrunde, nach der Tilgungen sofort, Zinsen dagegen erst am Jahresende verrechnet werden.

## Ehrlicher Effektivzinssatz

Besser ist dagegen der zweite Effektivzinssatz nach der AIBD-Formel. Er berücksichtigt alle Arten von Zahlungen und auch ihren zeitlichen Anfall, so daß Prof. Heinrich Bockholt, Vorsitzender des Bundesverbands BauFinanz-Berater e.V., ihn als „ehrlichen“ Effektivzinssatz bezeich-



net. Der dritte Effektivzinssatz geht nach der US-Formel vor, die für uns Europäer nur bei Leasingverträgen gilt.

## EU-Zinssatz

Ab dem nächsten Jahrtausend wird man mit diesen drei Effektivzinssätzen nicht mehr weit kommen, denn dann gilt der „EU-Effektivzins“. Während bisher im Bankwesen das Jahr mit 360 Tagen und jeder Monat mit 30 Tagen gerechnet wurde, ist der EU-Effektivzins kalendergenau (auf bank-englisch „ACTUAL“) und damit präzise. Bedauerlicherweise kann man ihn nicht mehr ohne Computerprogramm ausrechnen.

Empfehlenswert ist es, sich nicht mit Effektivzinsen aufzuhalten, sondern einfach mit absoluten Geldbeträgen zu rechnen. Die kann jeder leicht selbst vergleichen. Bei jedem Angebot sollten Auszahlungsbetrag und Kreditrate gleich hoch angesetzt werden: die sich ergebende Restschuld gibt dann Auskunft über die Qualität des Angebots.

<p><b>Bundesverband</b> <b>Bau-Finanz-Berater e.V.</b></p>	<p><i>Beratungsstelle</i> <i>Bundesverband</i> <i>Bau-Finanz-Berater e.V.</i></p>
<p><i>Yan Steinschen</i> <i>Finanzsachverständiger</i></p> <p>Humboldtstraße 19 07545 Gera Telefon: (03 65) 8 32 48 04 Fax: (0365) 2 90 04 78</p>	<p><u>Leistungsspektrum</u></p> <p><i>Finanzierungsbetreuung</i></p> <p><i>Finanzplanung</i></p> <p><i>Finanzierungsgutachten</i></p>
<p><b>E-mail: Yan. Steinschen @t-online.de</b></p>	

## Volkshochschulkurs: „Intelligente Baufinanzierung“

Zum 14. Mal bietet die Geraer Volkshochschule im Herbstsemester 1999 ein Wochenendseminar zur Baufinanzierung an. Es wird - wie schon seit 1992 - in Zusammenarbeit mit dem Bundesverband BauFinanz-Berater e.V. durchgeführt.

**Referent:** Finanzsachverständiger Yan C. Steinschen, Leiter der Thüringer Beratungsstelle des Verbandes.

**Termin:** 13. November 1999 von 16.45 Uhr bis 20 Uhr. Weiter geht es am darauffolgenden Samstag, dem 14. November 1999, von 9 Uhr bis 16.30 Uhr.

**Anmelden kann man sich bis zum 2. November** in der GVHS in der Talstraße, Telefon 03 65 / 800 12 50. Die Kursgebühr beträgt 60 Mark.