

Beispiel: Cap-Kredit vs. Bauspardarlehen

Ein Konsument hat von seiner Bank ein Cap-Angebot erhalten:

Bei einem Finanzierungsbetrag von €170.000,-, einer Kreditlaufzeit von 25 Jahren und bei einer Zinssatzobergrenze von 5,85 % betragen die Cap-Kosten für die gesamte Kreditlaufzeit €20.188,-. Diese Kosten werden mitfinanziert und wirken sich dadurch krediterhöhend aus. Der aktuell angebotene Zinssatz des Bankkredites beträgt 2,6 % - es ist eine vierteljährliche Anpassung an die Entwicklung des 3-Monats-Euribors vorgesehen. Die Rückzahlung des Kredites erfolgt in Form einer Stufenrate (die Rückzahlungsrate erhöht sich alle 5 Jahre).

	<i>Bauspardarlehen</i>	<i>Hypothekendarlehen (Stufenrate - Rate steigt alle 5 Jahre)</i>
Auszahlungsbetrag	170.000,00	170.000,00
Laufzeit	25	25
Cap-Laufzeit		25
Cap-Kosten ¹⁾		20.188,00
Zinssatz Modellrechnung A: Zinsuntergrenze/Anfangszinssatz ²⁾	3%	akt. 2,6 %
Zinssatz Modellrechnung B: Zinsobergrenze ³⁾	6%	5,85%
Gesamtkosten Modellrechnung A	252.401,64	274.436,89
Gesamtkosten Modellrechnung B	332.993,82	371.096,00
Cap-Zinssatz / Strike		4%

¹⁾ Die Cap-Kosten werden mitfinanziert (kreditschulderhöhend)

²⁾ Kalkulation für die gesamte Laufzeit mit dem angebotenen Anfangszinssatz (Bankkredit) bzw. mit Zinsuntergrenze (Bauspardarlehen)

³⁾ Kalkulation für die gesamte Laufzeit mit dem angebotenen Strike-Price (Bankkredit) bzw. Zinsuntergrenze (Bauspardarlehen)

Wir haben dieses Cap-Angebot mit einem herkömmlichen Bauspardarlehen verglichen. Es wurden zwei Modellrechnungen (worst case und best case) erstellt:

Modellrechnung A: Best-Case-Szenario

Kalkulation des gesamten Kredites mit dem angebotenen Zinssatz in Höhe von 2,6 % (Bankkredit) bzw. mit der Zinsuntergrenze eines Bauspardarlehens (3 %).

Modellrechnung B: Worst-Case-Szenario

Kalkulation des gesamten Kredites mit dem angebotenen Cap-Zinssatz in Höhe von 5,85 % (Bankkredit) bzw. mit der Zinsuntergrenze eines Bauspardarlehens (3 %).

Im konkreten Fall hat sich bei beiden Modellrechnungen das Bauspardarlehen als die

günstigere Finanzierungsvariante erwiesen:

Beim Best-Case-Modell beträgt das Einsparungspotenzial rund €22.000,-- beim Worst-Case-Modell sogar rund €38.000,--.