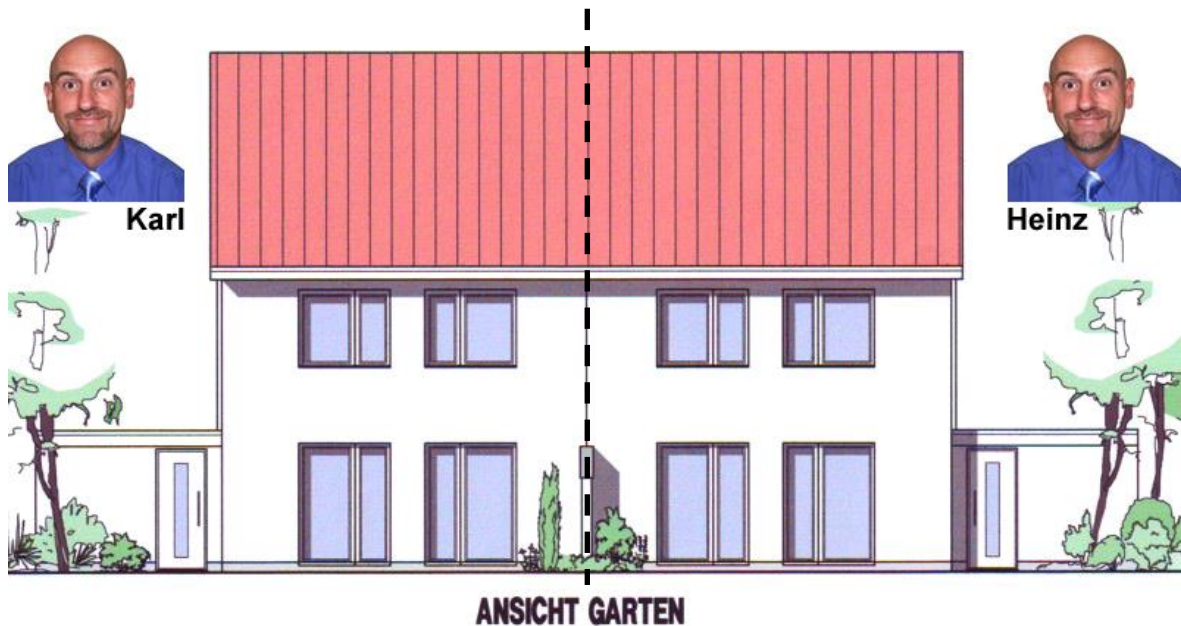


Bausparfinanzierung



Die beiden eineiigen Zwillingbrüder Karl und Heinz Schuster bewohnen je eine Doppelhaushälfte. Zu ihrem Glück fehlt Ihnen noch ein Wintergarten am Haus. Vor kurzem lag ein Flyer eines Bauträgers in ihrem Briefkasten. Hier wurde ein luxuriöser Wintergarten für 50.000,00 € angeboten. Da beide immer alles genau gleich machen, will sich auch dieses Mal jeder genau denselben Wintergarten für 50.000,00 € gönnen. Einen Unterschied gibt es aber zwischen beiden. Heinz ist viel „schludriger“ als Karl. Eigentlich haben beide einen Bausparvertrag über 50.000,00 € (Bausparsumme, BSS). Als es an die Finanzierung geht, muss Heinz jedoch feststellen, dass er in den letzten Jahren weniger in den Bausparvertrag einbezahlt hat als Karl. Die Sachlage ist nun folgende: Karl hat bereits das Mindestsparguthaben erreicht. Allerdings sind die Mindestlaufzeit und die Bewertungsziffer (BZ) noch nicht ganz erreicht. Er kann in 1 Jahr mit einer Zuteilung (Auszahlung) der gesamten Bausparsumme (Guthaben und Darlehen) rechnen. Allerdings will er bis dahin nicht warten. Er will den Wintergarten jetzt sofort. Heinz dagegen hat weder das Mindestsparguthaben, geschweige denn die Mindestlaufzeit und die BZ erreicht. Aber auch er will nicht warten und genauso wie sein Bruder den Wintergarten umgehend bauen lassen.

Was könnten nun Karl und Heinz Schuster tun?

Lies Dir nachfolgende Infobox durch, markiere Dir ggf. wichtige Textstellen und fasse die zwei unterschiedlichen Finanzierungsarten, die Karl und Heinz voraussichtlich in Anspruch nehmen auf der Blattrückseite in Form der vorgegebenen Tabelle zusammen!

Infobox

Bausparverträge dienen der Finanzierung von Wohneigentum. Dumm nur, wenn der Vertrag noch nicht soweit ist, dass die Bausparsumme (Guthaben + Darlehen) ausbezahlt werden kann. Voraussetzung für eine Auszahlung sind drei Dinge. Es muss das Mindestsparguthaben (meist 40 oder 50% der Bausparsumme) erreicht sein. Ferner müssen die Mindestlaufzeit/-ansparzeit und die sog. Bewertungsziffer (BZ, Sparleistung des Bausparers, abhängig z.B. von Anspardauer und einbezahltem Guthaben) erfüllt werden. Die Berechnung letzterer kann von Bausparkasse zu Bausparkasse abweichen. Um nun dennoch vorzeitig über die Bausparsumme verfügen zu können bleibt nur ein Ausweg: die einstweilige Finanzierung über den Umweg „Festdarlehen“. Dieses Festdarlehen kann entweder gleich direkt über die Bausparkasse aufgenommen werden. Man kann es aber auch über seine Hausbank finanzieren. Das Ende der Geschichte ist denkbar einfach. Sobald der Bausparvertrag seine Zuteilungsreife erreicht und auch ausbezahlt werden kann, wird das Festdarlehen komplett einmalig mit der Bausparsumme (BSS) getilgt. Danach geht es für den Bausparer an die Rückzahlung des wesentlich geringeren Bauspardarlehens. Der Umweg über ein Festdarlehen ist logischerweise nicht billig. Der Bausparer muss die Zinsen für das Festdarlehen bis zur Ablösung zusätzlich aufbringen. Darüber hinaus ist der tatsächliche Auszahlungstermin der Bausparsumme im Voraus ungewiss. Die Bausparkassen geben immer nur unverbindliche voraussichtliche Zuteilungs- und Auszahlungstermine an. Grund hierfür ist, dass die Auszahlungsreihenfolge an die einzelnen Bausparer an der BZ ausgerichtet ist. Hat jemand eine höhere BZ als

der andere, bekommt zunächst der Bausparvertrag mit der höheren BZ die Auszahlung. Zugleich hängt dies davon ab, wie viel Geld im Verteilungstopf der Bausparkasse liegt. Hat die Bausparkasse viele Neuverträge abschließen können und zahlen die Neulinge auch fleißig ein, dann können weitaus mehr Personen mit zuteilungsreifen Bausparern auf eine Auszahlung hoffen. In schlimmen Fällen können zwischen dem Erreichen der Zuteilungsreife und dem tatsächlichen Auszahlungstermin auch schon mal 12 Monate liegen. Je länger also das Festdarlehen laufen muss, umso mehr Zinslast muss der Bausparer tragen.

In der Praxis unterscheidet man noch zwischen einer sog. „Zwischenfinanzierung“ und einer sog. „Vorfinanzierung“ (auch: „Vorausdarlehen“). Unterscheiden kann man diese zwei Arten anhand der bereits zu anfangs erwähnten 3 Auszahlungsvoraussetzungen. Ist das Mindestguthaben bereits einbezahlt, die Mindestansparzeit und BZ jedoch noch nicht erfüllt, dann liegt eine Zwischenfinanzierung vor. Liegen keine der drei Voraussetzungen vor spricht man von einer Vorfinanzierung. Für die Absicherung derartiger Finanzierungen gibt es verschiedene Möglichkeiten. Angenommen der Bausparer nimmt das Festdarlehen bei seiner Hausbank auf, so könnte beispielsweise eine Grundsuld in Höhe des Festdarlehens (Bausparsumme) für die Bausparkasse im Grundbuch eingetragen werden. Die Bausparkasse verwaltet dann die Grundsuld einstweilen treuhänderisch für die Hausbank. Dies erscheint als guter Weg, da die Bausparkasse die Grundsuld spätestens nach Ablösung des Festdarlehens und mit dem Beginn der Rückzahlung des Bauspardarlehens selbst benötigt. Ggf. könnte auch eine einstweilige Abtretung der Grundsuld von der Bausparkasse an die Hausbank mit der gleichzeitigen Vereinbarung einer Rückabtretung bei Ablösung des Festdarlehens vereinbart werden. Weitere Absicherungsvarianten sind denkbar.

Ob eine Zwischen- oder gar Vorfinanzierung sinnvoll ist, muss letztlich im Einzelfall genau geprüft werden. Vielleicht wäre es für den Bausparer auch billiger, keine von beiden Varianten in Anspruch zu nehmen, sondern den Bausparvertrag ganz normal weiterlaufen zu lassen und stattdessen eine gewöhnliche Bankfinanzierung (Hypothekendarlehen) einzugehen.

Zwischenfinanzierung	Vorfinanzierung/Vorausdarlehen
<u>Unterschied nach Voraussetzungen?</u>	<u>Unterschied nach Voraussetzungen?</u>
<u>Darlehenshöhe des Festdarlehens?</u>	<u>Darlehenshöhe des Festdarlehens?</u>
<u>Absicherung?</u>	<u>Absicherung?</u>
<u>Problem/Gefahr?</u>	<u>Problem/Gefahr?</u>

$\overset{Z}{V} = \text{Zinsen für vorschüssig gezahlte Raten (d.h. z.B. Raten, die am Anfang eines jeden Monats zum 01. gezahlt werden)}$
 $r = \text{Rate}; t = \text{Anzahl der Raten}; m = \text{Anzahl der Unterzeiteinheiten in einer Zeiteinheit (d.h. z.B. 12 Monate in einem Jahr)}$
 $q = 1 + p/100; p = \text{Zinssatz}$