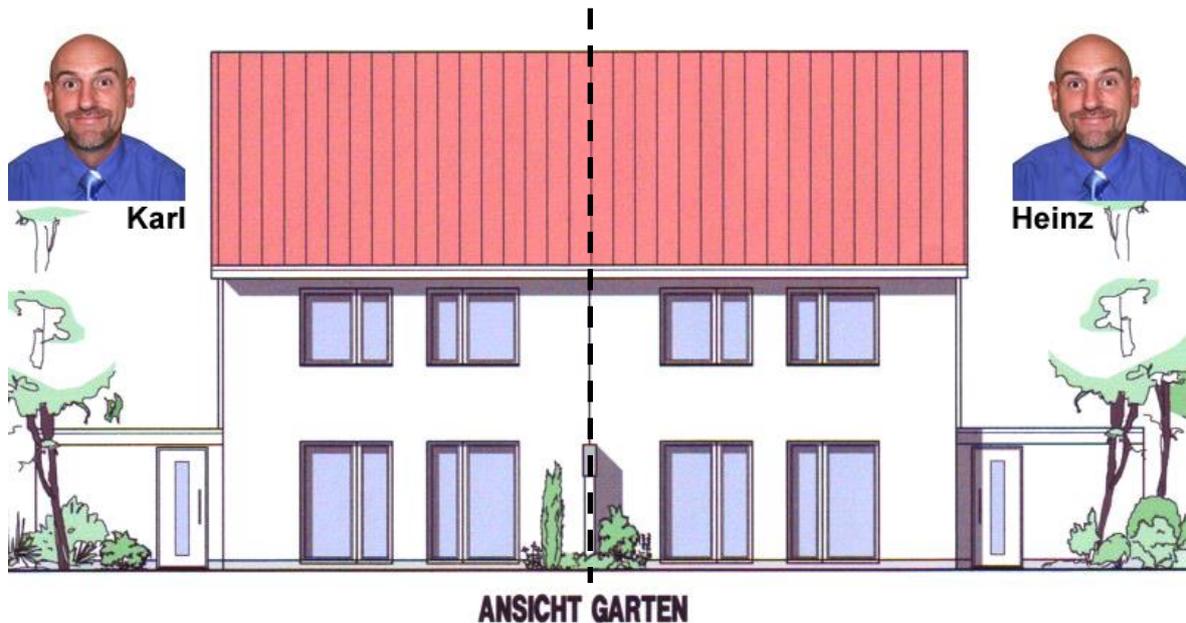


## Bausparfinanzierung



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 an  
davor  
absch  
zuteil  
der Zu  
das F  
In der  
„Vorfi  
anfan  
Minde  
drei V  
gibt es  
auf, s  
Bausp  
treuhä  
nach  
Ggf. k  
gleich  
Absich  
Ob ein  
Viellei  
den B  
(Hypo

**allgem. Hinweis zur Absicherung von Bauspardarlehen, wenn diese gleichzeitig mit Bankdarlehen kombiniert werden: hier akzeptiert die Bausparkasse i.d.R. stets eine nachrangige Grundschuld und die Bank mit ihrem Bankdarlehen geht an die 1. Rangstelle in Abt. III mit ihrer Grundschuld**

**Merkmale von Bauspardarlehen**

- neben der vereinbarten Zins- und Tilgungsrate (wird immer in % p.m. der Bausparsumme angegeben) kann der Darlehensnehmer soviel zusätzlich tilgen, wie er will
- theoretisch könnte der Darlehensnehmer bei einem Lottogewinn sein gesamten Restbauspardarlehen in einer Summe sondertilgen; eine Vorfälligkeitsentschädigung fällt niemals an
- bis zur Rückzahlung ist der Zinssatz fest
- Kreditrate bzw. mtl. Rückzahlungsbelastung ist i.d.R. stets höher als bei einem Bankdarlehen (Bausparkasse will, dass der Kredit schnell zurückbezahlt wird, deshalb wird ein hoher Tilgungsanteil vorgeschrieben)
- schnelle Rückzahlung ist zwar gut, man muss sich das als Darlehensnehmer aber mtl. leisten können (Bauspardarlehen nicht für jedermann geeignet)
- Rückzahlungskonditionen können im jeweiligen Bauspartarif vor Vertragsabschluss leicht nachgelesen werden
- i.d.R. müssen beim Standardtarif 50% von der Bausparsumme angespart worden sein, damit das Bauspardarlehen über die restlichen 50% gewährt werden kann; für Baufinanzierer bieten die Bausparkassen meist spezielle Tarife an, z.B. müssen dann nur 30% angespart werden und man erhält über 70% ein Bauspardarlehen von der Bausparkasse

s  
2  
hen  
also  
zu  
der  
ingen  
bank  
weilen  
restens  
ötigt.  
der  
ere  
dern  
ng

Unterschied nach Voraussetzungen:

- **Mindestguthaben ja, Mindestlaufzeit nein, BZ nein**

Darlehenshöhe des Festdarlehens?

- **Höhe Festdarlehen = Höhe Bausparsumme**

Absicherung?

- verschiedene Möglichkeiten
- z.B. Finanzierung Festdarlehen über Hausbank → GS in Höhe Festdarlehen z.G. BSK und treuhänderische Verwaltung durch BSK für Hausbank oder Abtretung GS an Hausbank mit vorvereinbarter Rückabtretung (Achtung: mit oder ohne Brief, mit Brief vermutlich günstiger)
- z.B. Finanzierung über Hausbank → GS in Höhe Festdarlehen z.G. Hausbank → nach Ablösung Festdarlehen Abtretung GS an BSK

Problem/Gefahr?

- **Zinslast Festdarlehen ungewiss, da tatsächlicher Zuteilungs-/Auszahlungstermin der BSS ungewiss**

Unterschied nach Voraussetzungen:

- **Mindestguthaben nein (noch gar nichts oder nur ein bisschen), Mindestlaufzeit nein, BZ nein**
- **oder überhaupt noch kein Guthaben!**

Darlehenshöhe des Festdarlehens?

- **vgl. Zwischenfinanzierung**

Absicherung?

- **vgl. Zwischenfinanzierung**

Problem/Gefahr?

- **vgl. Zwischenfinanzierung, jedoch hier noch ausgeprägter**

### Aufgabe

Für die Bausparverträge und die Festdarlehen von Karl und Heinz Schuster gelten nachfolgende Tarifbestimmungen der Bausparkasse:

Deutsche Bauspar AG Tarif XY	
Guthabenzins	2,85% p.a.
Darlehenszins	4,75% p.a.
Mindestguthaben	40%
Regelsparbeitrag (in ‰ der Bausparsumme)	4,00‰ p.m.
Zins- und Tilgungsrate (in ‰ der Bausparsumme)	6,00‰ p.m.

Deutsche Bauspar AG Zwischen- und Vorausdarlehen	
Zinssatz	6,25% p.a.

Berechnen Sie die Belastung für das 1. Jahr sowohl von Karl als auch von Heinz vor Ablösung des Festdarlehens! Karl kann eine Zwischenfinanzierung durchführen. Er hat bereits das Mindestsparguthaben erreicht. Heinz benötigt ein Vorausdarlehen. Er hat derzeit nur 9.500,00 € Guthaben (Stand Jahresanfang) angespart. Die Zinsen für die monatlichen Sparraten werden am Jahresende kapitalisiert. Evtl. anfallende Wohnungsbauprämie oder Arbeitnehmersparzulage sollen unberücksichtigt bleiben. Es erfolgt auch keine Einzahlung von vermögenswirksamen Leistungen.

Karl (Zwischenfinanzierung)		Heinz (Vorausdarlehen)	
Zins Festdarlehen	3.125,00 €	Zins Festdarlehen	3.125,00 €
./. Guthabenzins	570,00 €	./. Guthabenzins (f. 9.500 €)	270,75 €
-----		+ Regelsparbeitrag (200x12)	2.400,00 €
Gesamtbelastung p.a.	2.555,00 €	./. Zinsen für Sparraten	37,05 €
		-----	
		Gesamtbelastung p.a.	5.217,20 €

Rechenhilfe für die Zinsen auf die monatlichen Sparraten:

Bausparrate monatlich	200,00 €
Guthabenzins Bausparer	2,85 %

$$Z = \frac{\text{Rate} \cdot \text{Zinssatz} \cdot \text{Tage}}{360 \cdot 100}$$

Zinstage 1. Sparrate	360 Tage	5,70 € Zinsen
Zinstage 2. Sparrate	330 Tage	5,23 € Zinsen
Zinstage 3. Sparrate	300 Tage	4,75 € Zinsen
Zinstage 4. Sparrate	270 Tage	4,28 € Zinsen
Zinstage 5. Sparrate	240 Tage	3,80 € Zinsen
Zinstage 6. Sparrate	210 Tage	3,33 € Zinsen
Zinstage 7. Sparrate	180 Tage	2,85 € Zinsen
Zinstage 8. Sparrate	150 Tage	2,38 € Zinsen
Zinstage 9. Sparrate	120 Tage	1,90 € Zinsen
Zinstage 10. Sparrate	90 Tage	1,43 € Zinsen
Zinstage 11. Sparrate	60 Tage	0,95 € Zinsen
Zinstage 12. Sparrate	30 Tage	0,48 € Zinsen
		<b>37,05 € Zinsen</b>

#### Fallabwandlung

Wie würde die Sache aussehen, wenn Heinz gerade erst einen Bausparer abgeschlossen hat und noch gar nichts einbezahlt hat? Rechne hierzu vergleichend Aufgabe 6d der Übungsaufgaben!

Info: Finanzmathematische Formel zur sofortigen Errechnung der Jahreszinsen

$${}^vZ = r \cdot \frac{(t+1)^m \cdot t}{2 \cdot m} \cdot (q-1)$$

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