

Übungsaufgaben zur Bausparfinanzierung

Aufgabe 1

Anita Hegemann, 24 Jahre alt, ledig, hat seit Beginn Ihrer Berufsausbildung vermögenswirksame Leistungen und eigene Sparleistungen auf einen Bausparvertrag eingezahlt. Die Sparbeträge werden per Dauerauftrag immer am Monatsanfang eingezahlt. Sie möchte nun eine Eigentumswohnung erwerben und zur Finanzierung u.a. den Bausparvertrag einsetzen. Auf Anfrage teilt ihr die Deutsche Bauspar AG am 18. September 2010 folgende Daten mit:

Bausparübersicht	
Bausparsumme	50.000,00 €
Bausparguthaben	29.530,00 €
Sparzinssatz	2,5% p.a.
Darlehenszinssatz	5,0% p.a.
Mindestansparsumme	40%
Mindestlaufzeit	36 Monate
Regelsparbeitrag	3 ‰ der Bausparsumme p.m.
Leistung nach Valutierung	6 ‰ der Bausparsumme p.m.
Zuteilung	30. Juni 2011
Vertragsabschluss	16.08.2003

- Prüfen Sie, ob Frau Hegemann die Regelsparbeiträge in den kommenden Monaten weiter leisten muss?
- Berechnen Sie für Frau Hegemann die monatliche Belastung nach der erfolgten Zuteilung des Bauspardarlehens.
- Frau Hegemann hat für ihren Bausparvertrag in den vergangenen Jahren sowohl Arbeitnehmer-Sparzulagen als auch Wohnungsbau-Prämien erhalten. Welche Konsequenzen ergeben sich für Frau Hegemann im Hinblick auf die erhaltenen staatlichen Fördergelder, wenn sie nun durch die Inanspruchnahme des Bauspardarlehens den Bausparvertrag auflöst?

Aufgabe 2

Zur Finanzierung ihres Bauvorhabens haben Fritz und Christine Bahr bei ihrem Kreditinstitut folgende Kredite aufgenommen:

- Realkredit in Höhe von 120.000,00 €
- Darlehen zur Zwischenfinanzierung ihres Bausparvertrages in Höhe von 200.000,00 €.

- Wann liegt eine Zwischenfinanzierung eines Bausparvertrags vor?
- Wie werden die beiden obigen Kredite des Kreditinstituts gesichert?
- Wie erfolgt die Rückzahlung des Darlehens über 200.000,00 €?
- Erläutern Sie, ob für den Zwischenkredit auch ein anderer Darlehensgeber möglich wäre!

Aufgabe 3

ersatzlos gestrichen ...

Aufgabe 4

Ein Bausparer besitzt einen zugeteilten Bausparvertrag. Bausparsumme 100.000,00 €. Bausparguthaben 40.000,00 €. Tilgung 5% der Bausparsumme. Der Bausparer will das Bausparguthaben zum Kauf einer Eigentumswohnung verwenden. Diese Wohnung hat eine Wohnfläche von 115 m². Kaufpreis 290.000,00 €. Der Beleihungswert wird von einem amtlichen Schätzer mit 275.000,00 € angesetzt. Der Bausparer verfügt noch über ein Sparguthaben von 20.000,00 €, das zur Finanzierung verwendet werden soll. Das monatliche Nettoeinkommen des Bausparers beträgt 3.600,00 €. Die Ehefrau des Bausparers hat kein eigenes Einkommen und Vermögen. Keine Kinder. Sonstige Zahlungsverpflichtungen bestehen nicht.

Ein Kreditinstitut wäre bereit, ein Hypothekendarlehen mit 8,5% Zinsen und 1% Tilgung zuzüglich ersparter Zinsen, 5 Jahre Zinsfestschreibung, bis zu 60% des Beleihungswertes zu gewähren. Auszahlung 100%.

- Prüfen Sie, ob das Gesamtobjekt grundsätzlich von den oben genannten Bausparern finanziert werden kann, wenn die Beleihungsgrenzen jeweils voll ausgeschöpft werden!
- Wie könnten die beiden Darlehen gesichert werden?
- Wie hoch wäre die monatliche Gesamtbelastung des Erwerbers, wenn die Darlehen wie gewünscht gewährt würden?
- Welche längerfristigen Risiken hätte der Bausparer bezüglich seiner Belastungen während der Laufzeit der Darlehen zu berücksichtigen?

Aufgabe 5

Die Bausparerin Ilse Weber hat einen Bausparvertrag über 100.000,00 € abgeschlossen, der mit 40 % angespart ist und in den nächsten zwei Jahren zugeteilt werden soll. Frau Weber will ein Wohnhaus erwerben. Dazu will sie die Bausparmittel verwenden.

Ein Kreditinstitut ist bereit, Frau Weber eine Zwischenfinanzierungskredit in Höhe von 100.000,00 €, Laufzeit bis zur Zuteilung des Bausparvertrages - ca. 2 Jahre -, zu 7% Festzinsen bis zur Zuteilung zu gewähren.

Das Bauspardarlehen ist, einschließlich Zinsen, mit monatlich 5 ‰ der Bausparsumme zu tilgen.

- Wie kann der Zwischenfinanzierungskredit am günstigsten besichert werden?
- Wie hoch ist die monatliche Belastung der Bausparerin
 - vor und
 - nach Zuteilung des Bausparvertrages?

Aufgabe 6

Hans Schreiner will ein Einfamilienhaus erwerben. Er hat noch eine Finanzierungslücke von 50.000,00 €. Diesen Betrag will er durch ein Bankvorausdarlehen finanzieren, das er mit einem Zinssatz von 8 % p.a., fest auf 8 Jahre, erhalten kann.

Gleichzeitig will er einen Bausparvertrag über 50.000,00 € abschließen (Mindestguthaben für Zuteilung 40% = 20.000,00 €). Der monatliche Sparbeitrag beträgt 4 ‰ der Bausparsumme. Laufzeit bis zur Zuteilung des Bausparvertrags ca. 8 Jahre.

Das spätere Bauspardarlehen ist monatlich mit 5 ‰ der Bausparsumme zu tilgen. Die Darlehenslaufzeit beträgt rund 9 Jahre.

- Wodurch unterscheidet sich ein Bankvorausdarlehen von einer Zwischenfinanzierung?
- Wie hoch ist die monatliche Belastung des Darlehensnehmers
 - bis zur Zuteilung des Bausparvertrages;
 - nach der Zuteilung des Bausparvertrages?
- Wie kann das Bankvorausdarlehen sinnvoll besichert werden?

Aufgabe 7

Die Eheleute Sigrid und Paul Lohre wollen in einigen Jahren ihren Traum vom „eigenen Heim“ in die Realität umsetzen.

Welche der folgenden Aussagen über Bauspardarlehen sind richtig? (2 Antworten)

- a) Der Zinssatz für Bauspardarlehen liegt unter dem allgemeinen Zinsniveau, weil die Tilgungshöhe während der Darlehensphase konstant bleibt.
- b) Bausparkassen beleihen wohnwirtschaftliche Objekte mit maximal 60 % des Beleihungswertes.
- c) Nach der Zuteilung des Bausparvertrags können die Eheleute für das Bauspardarlehen zwischen einem festen und einem variablen Zinssatz wählen.
- d) Bauspardarlehen sind durch lange Laufzeiten (ca. 25 Jahre) gekennzeichnet, damit die monatliche Rate gering ist.
- e) Bauspardarlehen werden auch durch nachrangige Grundpfandrechte gesichert.
- f) Das Bauspardarlehen wird für die gesamte Laufzeit mit einem festen Zinssatz gewährt.

Aufgabe 8

Welche Aussage im Zusammenhang mit dem Bauspardarlehen ist richtig?

- a) Der Zinsfuß für Bauspardarlehen wird jeweils den Bedingungen am Kapitalmarkt angepasst.
- b) Zahlt der Bausparer bei Vertragsabschluß mindestens 40 % der Bausparsumme ein, wird sein Vertrag sofort zuteilungsreif.
- c) Bauspardarlehen werden in der Regel mit 1 % bis 2 % jährlich getilgt.
- d) Das Bauspardarlehen beträgt immer 60 % der Vertragssumme.
- e) Bausparkassen sind bereit, das von ihnen gewährte Darlehen nachrangig im Grundbuch sicherstellen zu lassen.

Aufgabe 9

Erklären Sie das Grundprinzip des Bausparens und erläutern Sie, wovon die Zuteilung abhängt.

Aufgabe 10

Welchen Zweck hat ein Bankvorausdarlehen?

Ein Bankvorausdarlehen dient ...

- a) der Zwischenfinanzierung eines Bausparvertrages
- b) der Vorfinanzierung eines Bausparvertrages
- c) der Zwischenfinanzierung eines Realkredits
- d) der Vorfinanzierung eines Realkredits
- e) als Ersatz für einen Bausparvertrag

Aufgabe 11

Überlegen Sie von A bis Z, welche Kosten, Zinsen und Risiken

- a) bei einer Zwischenfinanzierung und
- b) bei einer Vorfinanzierung/Vorausdarlehen entstehen!

Aufgabe 12¹

Frank Steiner will bei seinem Einfamilienhaus das Dach neu decken lassen. Er benötigt dafür einen Kredit über 40.000,00 €. Er holt sich u.a. auch ein Finanzierungsangebot bei einer Bausparkasse ein. Der Bausparkassenberater schlägt ihm vor, zunächst ein Baudarlehen bei der Bausparkasse in Form eines Festdarlehens aufzunehmen (Zinssatz 6% p.a.). Einen Teil des Darlehens kann er dann für die Bezahlung der Dachdeckerkosten verwenden, den anderen Teil des Darlehens soll er in einen Bausparvertrag als einmalige Soforteinzahlung einzahlen. Voraussetzung für die Erlangung der Zuteilungsreife ist beim Bausparvertrag ein Mindestguthaben von 50% der Bausparsumme. Wenn der Bausparvertrag schließlich zur Zuteilung gelangt, wird das anfängliche Baudarlehen (Festdarlehen) mit dem fälligen Bausparer komplett getilgt. Die weiteren Konditionen zum Bausparvertrag sind: 2,5% Guthabenzins p.a., 4,5% Darlehenszins p.a.

- Erstelle für den kompletten Finanzierungsablauf eine Grafik und trage in die Grafik die jeweiligen Darlehensbeträge (Festdarlehen, Bauspardarlehen), die Bausparsumme sowie die Dachdeckerkosten ein!
- Errechne die mtl. Belastung von Herrn Steiner in der Festdarlehensphase und schreibe diese in Deine Grafik!
- Wie würde das gesamte Finanzierungskonstrukt aussehen, wenn das Mindestsparguthaben für den Bausparvertrag bei 40% liegt?

Aufgabe 13

Frau Karin Hinsen hat von einem Bauträger eine Eigentumswohnung (Kaufpreis 200.000,00 €) angeboten bekommen, die sie erwerben und nach Fertigstellung sofort beziehen möchte.

Fall 1: Die Kundin hat einen zuteilungsreifen Bausparer, Tarif LBS-ClassicS 06 über 200.000,00 € (Mindestguthaben, Mindestlaufzeit und Bewertungsziffer sind erfüllt).

Fall 2: Die Kundin verfügt über Eigenmittel in Höhe von 80.000,00 €, welche sie für die Finanzierung verwenden will. Über die fehlende Kaufpreissumme nimmt sie ein Hypothekendarlehen bei einer Bank auf (Zins 4,5% p.a., Tilgung 1% p.a.).

Erläutern Sie Frau Hinsen, warum es nicht immer sinnvoll ist, die Finanzierung nur über einen Bausparvertrag zu tätigen, indem Sie die Höhe der anfänglichen monatlichen Belastung aus Fall 1 und Fall 2 vergleichen!²

Konditionentabelle LBS vgl. nächste Seite ...

¹ Stiftung Warentest bietet einen auf Excel basierenden Rechner um Sofortfinanzierungen zu berechnen:
<http://www.test.de/themen/bauen-finanzieren/rechner/Bausparen-Sofortfinanzierung-1159356-2159356>

² Für die Laufzeitberechnung des Bankdarlehens kann z.B. der auf Excel basierende Annuitätenrechner von Stiftung Warentest verwendet werden: <http://www.test.de/themen/bauen-finanzieren/rechner/Baudarlehen-Baugeld-nach-Mass-1159351-2159351>



LBS-Bauspartarife

LBS-Tarifvariante Bausparen	Classic F Maxi ¹	Classic F ¹	Classic S/06	Classic L/06	Classic N/06	Vario U/06	Classic Young ²
LBS-Tarifvariante Riester	Riester-Classic F Maxi ¹	Riester-Classic F ¹	Riester-Classic S	Riester-Classic L	Riester-Classic N	-	
Bausparsumme in Euro	mind. 50.000/ mind. 25.000 (Riester)	mind. 10.000	mind. 5.000	mind. 5.000	mind. 5.000	mind. 5.000	nur 10.000
Regelsparrate monatlich in % der Bausparsumme	4	4	4	3	4	4	4
Guthaben-Zins in %	0,75	0,75	1,50	1,50	0,75	0,75	1,50
Bonus in %						1,75 ³	10 ⁴
Bonusparzeit in Monaten ^{min./max.}						48/120	84/- ⁴
Mindestsparguthaben in % der Bausparsumme	40	40	40	40	40	40	40
Mindestsparzeit in Monaten	18	18	18	18	18	48	84
Ansparzeit in Jahren/Monaten bei Regelbesparung	8/10 ^{5,7}	8/11 ^{6,7}	8/1 ⁷	11/5 ⁷	9/9 ⁷	8/4	9/6
Darlehenszins in %	2,95	3,25	3,80	3,80	1,75	5,00	3,80
Agio in %	2	2	2	2	-	1	2
Effektiver Jahreszins ⁸ in % ab Zuteilung gem. PAngV	3,53/3,78	3,83/4,09	4,51/4,76	4,27/4,55	2,08/2,32	5,54/5,79	4,75/5,00
Zins- und Tilgungsrate monatlich in % der Bausparsumme	5	5	6	4	8	6	8 ⁹
Darlehenslaufzeit (ohne RLV) in J/M bei maximalem Darlehensanspruch	12/2	12/5	10/4	17/6	6/8	11/0	7/4

¹ Mindestalter für den Classic F Maxi/Classic F: vollendetes 16. Lebensjahr. ² Abschluss bis zur Vollendung des 21. Lebensjahres; nur Bausparsumme von 10.000 € möglich. ³ Bonus auf Guthaben; sofern die Auszahlung des Bausparguthabens vor Ablauf von 4 Jahren erfolgt, behält die Bausparkasse den Bonus ein. Die Frist von 4 Jahren beginnt am 1. des Monats, in dem der Bausparvertrag abgeschlossen wurde bzw. in dem in diese Variante gewechselt wurde. Der Zinsbonus wird für maximal 120 Monate gezahlt. ⁴ Bonus auf Sparzahlungen p.a.; geförderter Höchstbetrag 480 € p.a.; sofern die Auszahlung des Bausparguthabens vor Erreichen der Zuteilungsvoraussetzungen erfolgt oder der Vertrag herabgesetzt wird, behält die Bausparkasse den Bonus ein. Mit dem Erreichen der Zuteilungsvoraussetzungen endet die Bonusvergütung. ⁵ Angabe unter Berücksichtigung des Servicepakets bei einer durchschnittlichen Bausparsumme von 50.000 €. ⁶ Angabe unter Berücksichtigung des Servicepakets bei einer durchschnittlichen Bausparsumme von 22.000 €. ⁷ Aufgrund der Servicegebühr verlängert sich die Ansparzeit bei Regelbesparung in den Riester-Tarifen um einen Monat. ⁸ Ohne/Mit Einrechnung der Beiträge für die obligatorische Darlehensversicherung; Beispiel für einen 35-jährigen männlichen Darlehensnehmer unter Einrechnung einer Überschussbeteiligung von 40%. ⁹ Nach Zuteilung Absenkung auf 4% der BS durch kostenfreien Wechsel in den Tarif Classic L/06 möglich. Hierbei bleibt die Zuteilung bestehen – aber der Bonus entfällt vollständig.

Bei Vertragsabschluss fällt eine Abschlussgebühr in Höhe von 1% der Bausparsumme an. Classic Young: Nach Zuteilung kostenloser Neuvertrag in Höhe der Altbausparsumme (bei Neuvertrag und Sofortinzahlung von 1.000 € innerhalb von 4 Wochen nach Guthabenauszahlung).

Stand: 09/09