

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%.

- a) Prüfen Sie, ob das Gesamtobjekt grundsätzlich von den oben genannten Bausparern finanziert werden kann, wenn die Beleihungsgrenzen jeweils voll ausgeschöpft werden!
- b) Wie könnten die beiden Darlehen gesichert werden?
- c) Wie hoch wäre die monatliche Gesamtbelastung des Erwerbers, wenn die Darlehen wie gewünscht gewährt würden?
- d) 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.

- a) Wie kann der Zwischenfinanzierungskredit am günstigsten besichert werden?
- b) Wie hoch ist die monatliche Belastung der Bausparerin
 - ba) vor und
 - bb) 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.

- a) Wodurch unterscheidet sich ein Bankvorausdarlehen von einer Zwischenfinanzierung?
- b) Wie hoch ist die monatliche Belastung des Darlehensnehmers
 - ba) bis zur Zuteilung des Bausparvertrages;
 - bb) nach der Zuteilung des Bausparvertrages?
- c) 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.

- a) Erstelle für den kompletten Finanzierungsablauf eine Grafik und trage in die Grafik die jeweiligen Darlehensbeträge (Festdarlehen, Bauspardarlehen), die Bausparsumme sowie die Dachdeckerkosten ein!
- b) Errechne die mtl. Belastung von Herrn Steiner in der Festdarlehensphase und schreibe diese in Deine Grafik!
- c) 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

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>

Konditionentabelle LBS vgl. nächste Seite ...



LBS-Bauspartarife

LBS-Tarifvariante Bausparen LBS-Tarifvariante Riester	Classic F Maxi ¹ Riester-Classic F Maxi ¹	Classic F ¹ Riester-Classic F ¹	Classic S/06 Riester-Classic S	Classic L/06 Riester-Classic L	Classic N/06 Riester-Classic N	Vario U/06 -	Classic Young ²
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
Bonussparzeit 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 Sparsparzahlungen 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 Soforteinzahlung von 1.000 € innerhalb von 4 Wochen nach Guthabenauszahlung).

Stand: 09/09

Lösungen

Aufgabe 1

- Nein, Mindestansparsumme (20.000,00 Euro) ist bereits überschritten.
- 6 Promille von 50.000,00 Euro = 300,00 Euro
- Es ergeben sich für Frau Hegemann keine Konsequenzen, da sie das Bauspardarlehen für einen wohnwirtschaftlichen Zweck einsetzt. Diese Verfügung ist zulagen- und prämienunschädlich.

Aufgabe 2

- Von einer Zwischenfinanzierung spricht man, wenn ein Bausparvertrag bevorschusst wird, auf den der Bausparer bereits Sparleistungen erbracht hat, dessen Zuteilungszeitpunkt aber noch nicht erreicht ist. [Mindestlaufzeit nein, BZ nein]
- Für den Realkredit wird zugunsten des Kreditinstituts eine Grundschuld in Höhe von 120.000,00 Euro an der 1. Rangstelle im Grundbuch eingetragen. Für die Absicherung des Zwischenkredits gibt es grundsätzlich zwei Möglichkeiten:
 - Eintragung einer Grundschuld in Höhe von 200.000,00 Euro an der 2. Rangstelle zugunsten des Kreditinstituts und Abtretung der Ansprüche aus dem Bausparvertrag durch die Eheleute Bahr an das Kreditinstitut oder
 - Eintragung einer Grundschuld in Höhe von 200.000,00 Euro an der 2. Rangstelle zugunsten der Bausparkasse (plus Abtretung der Ansprüche aus dem Bausparvertrag an das Kreditinstitut). In diesem Falle würde die Bausparkasse die Grundschuld für die Zeit der Zwischenfinanzierung treuhänderisch für das kreditgewährende Kreditinstitut verwalten oder die Grundschuld an das Kreditinstitut abtreten mit der Vereinbarung der späteren Rückübertragung
 - weitere andere Konstellationen denkbar ...
- Die Rückzahlung des Zwischenkredits erfolgt bei der Zuteilung in einem Betrag durch die Auszahlung der Bausparsumme (Bausparguthaben + Bauspardarlehen) durch die Wüstenrot Bausparkasse an das kreditgewährende Kreditinstitut.
- Als Darlehensgeber für den Zwischenkredit könnte auch die Bausparkasse fungieren

Aufgabe 4

zu a)

Kaufpreis	290.000,00 €
./. Hypothekendarlehen bis 60% Beleihungswert	165.000,00 €
./. Bausparguthaben	40.000,00 €
./. Bauspardarlehen	60.000,00 €
./. Sparguthaben	20.000,00 €

Finanzierungslücke (ungedeckt)	5.000,00 €

80% von 275.000,00 € = 220.000,00 € abzgl. 60% bereits ausgeschöpft (165.000,00 €) verbleiben 55.000,00 € → Bausparkasse wird ihr Darlehen mit 60.000,00 € gerade noch so ausreichen (5.000,00 € sind bereits nicht mehr in der 80%igen Beleihungsgrenze).

→ was ist aber nun mit den noch offenen 5.000,00 €

→ ungedeckter Kredit der Bank an Rangstelle 3 über 5.000,00 €

→ besser: Eigenleistungen über 5.000,00 € erbringen

zu b)

GS I = Hypothekendarlehen, GS II = Bauspardarlehen

zu c)

Hypothekendarlehen (8%+1% p.a.) von 165.000,00 € = 15.675,00 € : 12 = mtl. 1.306,25 €
 + Bauspardarlehen 5‰ p.m. der Bausparsumme (100.000,00 €) = mtl. 500,00 €

 = mtl. Gesamtbelastung 1.806,25 €

zu d)

- z.B. nach Ablauf der Zinsfestschreibung höhere Darlehenszinsen bei der Anschlussfinanzierung
- z.B. Arbeitsplatzrisiko

Aufgabe 5

a) Abtretung des Bausparguthabens und des Auszahlungsanspruches auf das Bauspardarlehen an das Kreditinstitut (weitere andere Absicherungen möglich ...)

b) mtl. Belastung

ba) 7% p.a. von 100.000,00 € = 7.000,00 € : 12 = 583,33 € mtl.

bb) 5‰ p.m. von 100.000,00 € = 500,00 € mtl.

Aufgabe 6

a) Bankvorausdarlehen wird bereits beim Abschluss eines Bausparvertrages gewährt, Zwischenfinanzierung überbrückt den Zeitraum eines bereits bestehenden Bausparvertrages bis zur Zuteilung.

b) -

ba) Bankvorausdarlehen 8% p.a. von 50.000,00 € = 4.000,00 € : 12 = mtl. 333,33 €
 + Bausparvertrag 4‰ p.m. Sparbeitrag von 50.000,00 € = mtl. 200,00 €

 = mtl. Gesamtbelastung 533,33 €

bb) 5‰ p.m. der Bausparsumme = mtl. 250,00 €

c) Grundpfandrecht am Grundstück für KI eintragen (andere Alternativen denkbar ...)

d) Bausparsumme 50.000,00 €

davon 40% 20.000,00 €

davon 8% p.a. 1.600,00 € : 12 = mtl. 133,33 €

8% p.a. von Bankvorausdarlehen 4.000,00 € : 12 = mtl. 333,33 €

 = mtl. Gesamtbelastung 466,66 €

→ dieser Weg wäre vor Zuteilung günstiger als Regelsparbeitrag, da einmalig bereits am Anfang das volle Sparguthaben einbezahlt wird und dann bis zur Zuteilung kein Regelsparbeiträge mehr geleistet werden müssen (vgl. 200,00 € mtl. Sparbeitrag vs. 133,33 € mtl. Zinsen) → ACHTUNG: man müsste seriöserweise eine Betrugung über die gesamte Laufzeit machen. Der Regelsparbeitrag hört nach Erreichen des Mindestguthabens von 20.000,00 € auf, evtl

Aufgabe 9

Bausparer gehen einen "Generationenvertrag" ein. Sie verzichten in der Sparphase auf einen Teil der Zinserträge, um in der Phase der Baufinanzierung niedrigere Kreditzinsen bezahlen zu können. Die Zuteilung der Bauspardarlehen erfolgt mittels einer Bewertungsziffer (BZ), welche sich nach der Höhe und der Dauer der Sparleistung richtet. Bauspardarlehen können bis zu 80% des Beleihungswertes vergeben werden.

Aufgabe 11

Zwischenfinanzierung	Vorfinanzierung/Vorausdarlehen
<ul style="list-style-type: none"> • Bearbeitungsgebühren • Wertermittlung • Darlehensgebühr Bauspardarlehen (evtl.) • GS-Eintragung + später Übertragung evtl. • Wohnbauprämie evtl. gegenrechnen (ledig 25.600 € zu versteuerndes EK, 8,8% auf max. 512 € = 45,06 € p.a.) • AN-Sparzulage evtl. gegenrechnen (ledig 17.900 € zu versteuerndes EK, 9% auf max. 470 € = 42,30 € p.a.) • ... 	<ul style="list-style-type: none"> • ...

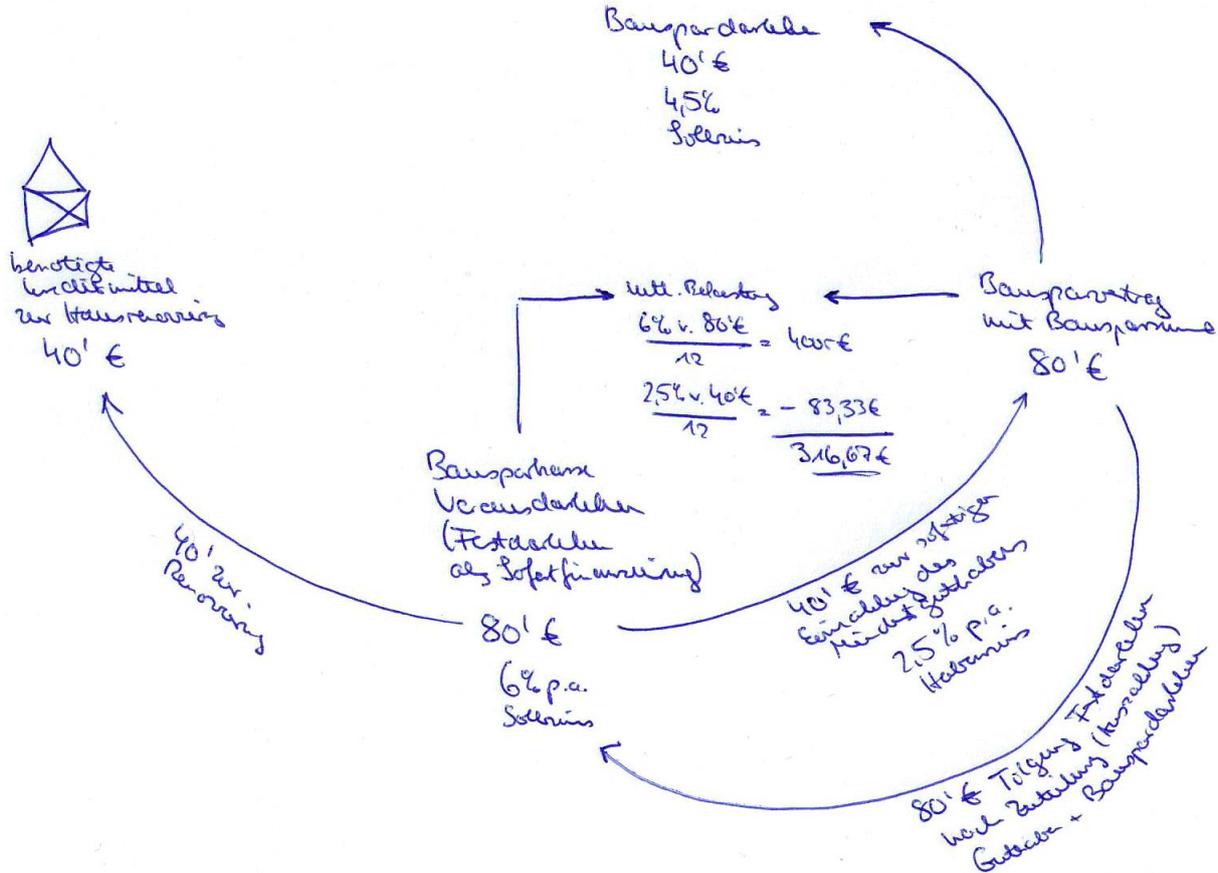
Aufgabe 12

Anmerkung zur Sinnhaftigkeit einer solchen Finanzierungsstruktur:

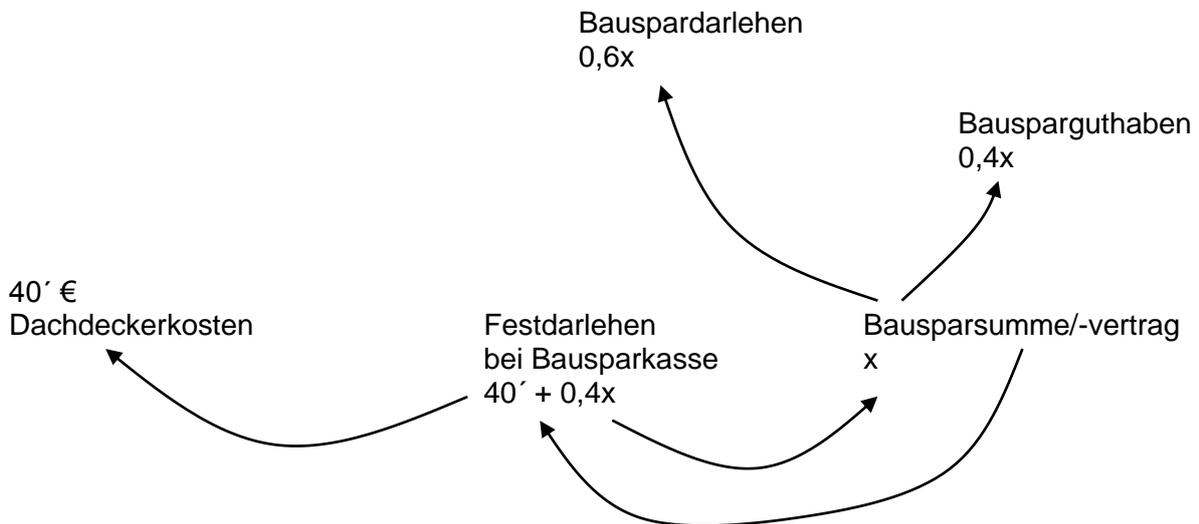
Eine derartige Finanzierung kann durchaus sinnvoll sein. Man muss ggü. einer herkömmlichen Finanzierung über ein Bankdarlehen vergleichen. Steiner muss nicht nur Festdarlehenszinsen zahlen, sondern kann im gleichen Zeitraum Guthabenzinsen aus dem sofort eingezahlten Bausparguthaben gegenrechnen. Evtl. kommt er in der ersten Phase beim Festdarlehen so günstiger weg, als bei einer normalen Bankfinanzierung und deren Zinssatz. Später in der Tilgungsphase des Bauspardarlehens kann es dann sein, dass hier die Konditionen ebenfalls günstiger sind als beim normalen Bankdarlehen (Darlehenszins vergleichen, i.d.R. ist beim Bauspardarlehen jedoch der Tilgungsanteil höher als bei einem Bankdarlehen. Hier muss überlegt werden, ob sich Steiner dies finanziell leisten kann. I.d.R. wird er aber das Bauspardarlehen dann viel schneller abbezahlt haben und somit wiederum weniger Zinsaufwand haben, als bei einem normalen langlaufenden Bankdarlehen)

zu a) ,b) und c) siehe nächste Seite

zu a) und b)



zu c)



$$40' + 0,4x = x$$

$$40' = 0,6x$$

$$x = 40' / 0,6 = 66.666,66 \text{ €}$$

- Festdarlehen = 40.000,00 € + 26.666,66 € = 66.666,66 €
- Bausparsumme = 66.666,66 €
- Bausparguthaben zur Soforteinzahlung = 26.666,66 €
- Bauspardarlehen = 40.000,00 €

Aufgabe 13

Die monatliche Belastung bei Bauspardarlehen ist aufgrund der kurzen Laufzeiten sehr hoch. Bei hohen Finanzierungsbeträgen wird die Bedienbarkeit u.U. schwierig und überfordert die monatliche Rückzahlungsfähigkeit des Kunden. Sinnvoll ist deshalb einen Mix aus Bauspardarlehen und „normalen“ Baudarlehen von Kreditinstituten zu kreieren, um die monatliche Belastung überschaubar zu halten.

Bausparfinanzierung:

Bausparsumme (BSS)	200.000,00 €
Darlehenssumme (60%)	120.000,00 €
Guthaben (40%)	80.000,00 €
mtl. Zins- u. Tilgungsrate der Bausparsumme	6 ‰
mtl. Zins- u. Tilgungsrate der Darlehenssumme	<u>1.200,00 €</u>
→ mtl. Rate sehr hoch!!!	

Darlehenslaufzeit Bauspardarlehen

10 Jahre 4 Monate

Bankfinanzierung:

Darlehenssumme	120.000,00 €
Zins- u. Tilgung 5,5% p.a. (4,5 + 1)	6.600,00 €
Zins- u. Tilgung monatlich	<u>550,00 €</u>
→ mtl. Rate gering, <u>aber</u> Darlehenslaufzeit???	

Darlehenslaufzeit (Annuitätenrechner Stiftung Warentest)

38 Jahre!!!