

Grundwissen zur Bauspar-Finanzierung:

Das Prinzip des Bausparens ist ein Geben und Nehmen.

Der Bausparvertrag besteht deshalb aus einem von Ihnen anzusparenden Mindestguthaben mit einem relativ niedrigen Guthabenzins und einem zinsgünstigen Darlehen, das Ihnen mit Auszahlung des Guthabens zu Verfügung gestellt wird. Nehmen Sie das Darlehen in Anspruch, müssen Sie es in den darauffolgenden Jahren relativ schnell abzahlen. Aus beiden Teilen setzt sich die Bausparsumme zusammen.

Die Zuteilung

Früher mussten mindestens 40-50% der Bausparsumme als **Mindesguthaben** angespart sein, damit der Vertrag zuteilungsreif wurde. Bei neuen Tarifen wird jetzt meistens auf das Ansparen eines Mindestguthabens verzichtet. Die Zuteilung ist auch so möglich, allerdings erhöht sich bei der Zuteilung die monatliche Tilgung.

Neue Bausparverträge ermöglichen auch eine sogenannte **Wahlzuteilung**. Nach dieser kann der Zeitpunkt der Zuteilung vom Bausparer selbst gewählt werden. Dafür muss ein reduziertes Bauspardarlehen oder ein höherer Tilgungssatz akzeptiert werden.

Auch eine **Mehrzuteilung** ist möglich. Dabei wird ein höherer Betrag als das vereinbarte Darlehen, d.h. auch mehr als die vereinbarte Bausparsumme, ausgezahlt. Diese Tarifform kann gewählt werden, wenn zuvor ein relativ hohes Guthaben angespart wurde oder ein höherer Tilgungssatz für das Darlehen vereinbart wird.

Wann genau kann über das Geld verfügt werden?

Ein großer Nachteil des Bausparens ist das schwierige Timing der Auszahlung. Der genaue Zuteilungszeitpunkt kann bei Vertragsabschluss nicht festgelegt oder vorausgesagt werden, da er auch von den Einzahlungen und der Darlehensnahme der anderen Bausparer abhängt. Bei den neuen Tarifen gibt es jetzt einen größeren Entscheidungsspielraum für die Bausparer. Trotzdem passiert es immer wieder, dass Baukunden zwar ihr "Traumhaus" gefunden haben, aber der Bausparvertrag noch nicht zuteilungsreif ist. Die Bausparkassen bieten für diese Situation (vorwiegend für ältere Verträge) unterschiedliche Modelle der Vor-, Zwischen- und Sofortfinanzierung an, um diesen Nachteil auszugleichen. Diese "Überbrückungs"finanzierung ist allerdings mit zusätzlichen Kosten verbunden. So müssen Sie zum Beispiel für den bereits angesparten Betrag die Darlehenszinsen bezahlen, auch wenn Sie gleichzeitig für das Guthaben Zinsen für diesen Betrag erhalten.

Tilgung und Darlehen

Die **Tilgung** wird in der Regel mit ca. 6 Euro pro 1000 Euro Bausparsumme angesetzt.

Die **Darlehenszinssätze** liegen derzeit bei 2,9 bis 4,25% (Stand: März 2007). Sie sind abhängig vom Tarif und von der Tilgung. Dieser Zinssatz sollte nicht das alleinige Auswahlkriterium für einen bestimmten Tarif sein, sondern die gesamten Konditionen müssen immer mit berücksichtigt werden.

Kosten

Neben der bereits geleisteten Abschlussgebühr in Höhe von 1–1,6% entstehen häufig, besonders bei alten Verträgen, mit der Auszahlung des Darlehens weitere Kosten: 2–3 %

Darlehensgebühr (diese Gebühr wird bei neuen Verträgen meist nicht mehr gefordert), 8–15 Euro Kontoführungsgebühr, sowie Kosten für Wertermittlung und evtl. auch die Abo-Kosten für eine Zeitschrift.

Die Bauspar - Sofortfinanzierung

Eine spezielle Form der Finanzierung bieten die **Konstantmodelle** der Bausparkassen. Hierfür wird über die gesamte Laufzeit von 10, 15 oder 29 Jahren bis zur Tilgung des gesamten Darlehens eine gleich hohe monatliche Rate verlangt. Es wird also kein Unterschied in der Ratenzahlung zwischen Ansparung und Zuteilung gemacht. Vorteil: Hier spielt die Zuteilungsreife keine Rolle mehr, da eine feste monatliche Rate vereinbart wird, mit der man kalkulieren kann. Nachteil: Bei vorzeitiger Auflösung können finanzielle Verluste entstehen. Um diese Modelle mit Hypothekendarlehen vergleichen zu können, bestehen Sie darauf, den Effektivzins für die Gesamtfinanzierung genannt zu bekommen. Lassen Sie diese zusätzlich von uns oder einem anderen unabhängigen Finanzierungsberater überprüfen.

Bei sofortigem Geldbedarf ist in der Regel ein Annuitäten- oder Hypothekendarlehen günstiger.

Baufinanzierung mit Hypothekendarlehen

Wichtigster Baustein für die Finanzierung ist das Hypotheken- oder Annuitätendarlehen. Unbedingt vergleichen und verhandeln, denn schon eine geringe Zinsdifferenz von nur 0,2 % kann bei einer Hausfinanzierung zu einer Ersparnis in fünfstelliger Höhe.

Achtung! Ein Vergleich verschiedener Angebote ist nur auf der Basis gleicher Bedingungen möglich. Gleich sein müssen immer

- die gewünschte Auszahlungssumme,
- die Laufzeit der Zinsfestschreibung und
- die Höhe der Tilgungssätze
- die Ratenhöhe

Empfehlenswert ist es, sich einen Tilgungsplan mit Angabe der Höhe des Restdarlehens zum vereinbarten Laufzeitende aushändigen zu lassen. Dadurch kann man genau erkennen, welches Angebot bei Laufzeitende das günstigste ist.

Grundwissen für den Hypothekendarlehens-Vergleich:

Effektiver Jahreszinssatz

Der Effektivzins ist das "Preisschild" eines Kredites. Er liegt ca. 0,2-0,3 % Punkte über dem Nominalzins und dient als Vergleichsmaßstab für alle Angebote. Er beinhaltet wichtige Nebenkosten, leider nicht alle. Die Nachfrage, welche zusätzlichen Kosten außerdem entstehen können, ist deshalb sinnvoll.

Zusammen mit der Tilgungsrate gibt der Effektivzinssatz Auskunft über die Höhe der monatlichen Belastung.

Nominalzinssatz

Der Nominalzinssatz gibt an, in welcher Höhe Zinsen für das Darlehen aufgebracht werden müssen.

Zinsbindungsfrist

Mit der Wahl einer bestimmten Zinsbindungsfrist (2,5, 10 oder auch 15 Jahre) legen Sie fest, wie lange Sie den bei Vertragsabschluß aktuellen, fest vereinbarten Zinssatz zahlen und wie lange Sie Ihre monatliche Belastung sicher kalkulieren wollen.

Wollen Sie diese Laufzeit vorzeitig beenden, ist der Bank eine Vorfälligkeitsent-schädigung zu bezahlen. Mehr dazu unter [Niedrigzinsphase nutzen!](#)

Tilgungssatz

Je höher die Tilgungsrate (Rückzahlungsrate des Darlehens) ist, um so niedriger sind die Finanzierungskosten und um so schneller ist das Darlehen abgezahlt. Andererseits führt eine höhere Tilgungsrate zu einer weiteren Erhöhung Ihrer laufenden Belastung. In der Regel beträgt der Tilgungssatz bei einem neuen Hypothekendarlehen 1% des Hypothekendarlehens pro Jahr.

In Zeiten niedriger Zinsen sollten Sie einen Tilgungssatz von 1,5 - 2% vereinbaren, um nicht die Laufzeit des Kredites auf 35-38 Jahre auszudehnen.

Sondertilgungen

Das Hypothekendarlehen wird in der Regel nach dem vereinbarten Tilgungsplan abgezahlt. Einen größeren Beitrag auf einmal zurückzahlen, ist immer erst nach Ablauf der Zinsbindungsfrist möglich. Erwarten Sie eine Schenkung oder eine Erb-schaft? Dann können Sie – allerdings zu einem etwas höheren Zinssatz – Sondertilgungsrechte vereinbaren. Oder Sie verteilen Ihren Finanzierungsbedarf auf zwei Hypothekendarlehen und vereinbaren für ein Darlehen eine kürzere Laufzeit von zwei oder fünf Jahren, so dass Sie nach Ablauf dieser Zinsbindungsfrist die Restschuld mit der Erbschaft tilgen können.

Beleihungswert (BLW)

Der Beleihungswert (BLW) ist der langfristig erzielbare Wert einer Immobilie, der i.d.R. unter Abzug von 10-20 % Sicherheitsabschlag von der Bank festgelegt wird.

Beispiel für eine Immobilie mit einem Kaufpreis von 200.000 Euro:

200.000 Euro minus 10% Abschlag = 180.000 Euro,

Das bedeutet, dass hier ein Kredit von 180.000 Euro einem Beleihungswert von 100% entspricht.

Beleihungsgrenze (BLG)

Kreditinstitute sind nur bereit, bis zu einer bestimmten Grenze das Objekt zu finanzieren. Viele Institute legen die Beleihungsgrenze (BLG) bei 60% des Beleihungswertes fest. Solche Darlehen bezeichnet man als erste Hypothek oder auch als 1a-Hypothek, da sie im Grundbuch an erster Stelle eingetragen werden und dem Kreditgeber mehr Sicherheit bieten. In dem oben genannten Beispiel bedeutet das, dass nur 108.000 Euro mit der günstigen 1a-Hypothek finanziert werden können

Finanzierungen, die in der Spanne von 60-80% des Beleihungswertes gewährt werden, nennt man 1b- Hypothek oder zweitrangige oder nachrangige Hypothek. Die Zinskonditionen liegen

ca. 0,3-0,7% höher als die des erstrangigen Darlehens.

Manche Banken finanzieren auch ohne Aufschlag bis zu 80%. Informieren Sie sich bei den in Frage kommenden Banken genau über Beleihungsgrenzen und mögliche Aufschläge.

Restschuld

Lassen Sie sich bereits bei Einholung verschiedener Angebote Ihre Restschuld am Ende der Zinsbindung ausrechnen. Das günstigste Angebot können Sie auch anhand der niedrigsten Restschuld am Ende der Zinsbindung erkennen.

Kosten für den Hypothekenkredit

Verhandelbar ist der Zeitpunkt der Zahlung von Bereitstellungszinsen, (in der Regel 0,25% der Darlehenssumme pro Monat), die man für das von der Bank bereitgestellte aber noch nicht abgerufene Darlehen zahlen muß. Der Fälligkeitszeitpunkt dieser Zinsen läßt sich durch Verhandeln oft um mehrere Monate verschieben.

Letztlich können durch geschicktes Verhandeln auch Teilzahlungszuschläge, Kontoführungs- oder Wertermittlungsgebühren reduziert werden.

Baufinanzierung mit Lebensversicherung

Diese Finanzierungsform besteht aus einem tilgungsfreien Darlehen und einer gleichzeitig abzuschliessenden Kapitallebensversicherung.

Für das Darlehen muss über die gesamte Laufzeit nur Zinsen gezahlt werden, für die Lebensversicherung sind **zusätzlich** die monatlichen Prämien (Beiträge) aufzubringen. Nach Ablauf des Versicherungsvertrages wird dann das Darlehen mit der sogenannten Ablaufleistung der Versicherung, die sich aus der garantierten Versicherungssumme sowie aus den vom Versicherungsunternehmen erwirtschafteten Überschußanteilen zusammensetzt, auf einmal zurückgezahlt. Dies geschieht meistens nach 25 oder 30 Jahren.

Selbst wenn diese Finanzierungsform zu einem günstigen Zinssatz angeboten und von den Werbern sehr gelobt wird, gibt es erhebliche Risiken, die beachtet werden müssen:

- Die Höhe der Auszahlung am Ende der Versicherungslaufzeit basiert auf Prognosen. Diese haben sich in den letzten Jahren nicht erfüllt, die Auszahlungen fielen niedriger aus. (Tipps für Mitglieder siehe rechts)
- Unsicherheit herrscht häufig bei der Frage: Wie hoch soll die Versicherungssumme abgeschlossen werden, mit der das Darlehen abgesichert werden soll?
- Versicherer finanzieren Häuser oder Wohnungen nur bis zu einer Beleihungsgrenze von ca. 40-50%. Die Finanzierungslücke muss dann zusätzlich mit den teureren 1b-Hypotheken geschlossen werden.
- Bei Verkauf oder vorzeitiger Kündigung sind zwei Verträge aufzulösen, wobei in der Regel ein finanzieller Verlust entsteht, besonders jetzt bei den derzeit unsicheren Rückkaufswerten für Lebensversicherungen.
- Das Zinsrisiko ist höher, da Zinsen während der gesamten langen Laufzeit der Kapitalebensversicherung auf die volle Darlehenssumme gezahlt werden müssen.

Für einen Vermieter kann sich diese Finanzierungsweise gegebenenfalls lohnen. Fragen Sie bei einem/einer Steuerberater/in nach!