
Bausparguthaben, Bauspardarlehen, Zuteilung, Zwischenfinanzierung, Vorfinanzierung

Das Bausparprinzip

Im Unterschied zum Bankdarlehen wird bei einem Bausparvertrag nicht der Darlehensbetrag, sondern eine Bausparsumme vereinbart. Die Bausparerin zahlt zunächst regelmäßig einen Sparbetrag an die Bausparkasse, die dieses Geld an andere Bausparerinnen verleiht. Möglich ist auch eine Einmalzahlung in Höhe der Mindestsparleistung. Ist die vereinbarte Mindestsparsumme, die beim klassischen Tarif 40 % der Bausparsumme beträgt, einbezahlt und ist auch die vereinbarte Mindestsparzeit (je nach Tarif zwischen 18 Monaten und 5 Jahren) erreicht, dann kann der Vertrag im Prinzip "zuteilt" werden. Die Zuteilung erfolgt allerdings nur, wenn inzwischen genügend neue Bausparerinnen soviel Geld einbezahlt haben, dass der Bausparkasse das Geld für den Bausparkredit zur Verfügung steht. Ist dies nicht der Fall, kommt es bei der Zuteilung zu Wartezeiten. Diese kann die Bausparerin verkürzen, indem sie weitere Sparleistungen einzahlt. Allerdings verringert sich dadurch ihr Bauspardarlehen, da dieses ja nur in Höhe der Differenz zwischen Guthaben und Bausparsumme ausbezahlt wird. Ist der Darlehensnehmerin die Aufstockung des Guthabens nicht möglich oder braucht sie das Darlehen sofort, bietet die Bausparkasse eine sog. "Zwischenfinanzierung" an.

Zwischenfinanzierung

Bei der Zwischenfinanzierung eines Bauspardarlehens wird BausparerInnen mit einem Bausparvertrag, der das notwendige Mindestguthaben und die Mindestsparzeit aufweist, aber noch nicht zuteilt ist, für die Zeit bis zur Zuteilung des Bausparvertrags ein Kredit in Höhe der Bausparsumme gewährt. Dieser Kredit wird – vergleichbar dem Versicherungsdarlehen – nicht getilgt, sondern nach der Zuteilung des Bausparvertrags mit dem Bausparguthaben und dem Bauspardarlehen getilgt.

Der Vorteil dieses sehr häufig angewandten Verfahrens ist die sofortige Verfügbarkeit von Bausparguthaben und Bauspardarlehen, ein Nachteil liegt in den entstehenden Kosten. Denn das Zwischenfinanzierungsdarlehen muss ja nicht nur in Höhe des späteren Bauspardarlehens aufgenommen werden, sondern in Höhe der Bausparsumme. Die Bausparerin leiht also gewissermaßen ihr eigenes Bausparguthaben von der Bausparkasse und verzinst es zum Darlehenszinssatz, während sie für das Guthaben nur den deutlich niedrigeren Guthabenzins erhält. Das führt zu einem Zinsverlust, der umso höher ist, je länger das Zwischenfinanzierungsdarlehen in Anspruch genommen wird und je höher das Bausparguthaben ist. Der Effekt ist vergleichbar mit dem Zinsverlust beim Versicherungsdarlehen, auch wenn die Höhe des Verlustes wegen der weit kürzeren Laufzeit der Zwischenfinanzierung weit geringer ist.

Vorfinanzierung

Die Vorfinanzierung eines Bauspardarlehens stellt gewissermaßen die Ausweitung der Zwischenfinanzierung auf die gesamte Ansparphase dar. Beim vorfinanzieren Bauspardarlehen schließt die Bausparerin gleichzeitig einen Darlehensvertrag und einen Bausparvertrag in gleicher Höhe ab. Das Vorfinanzierungsdarlehen wird – wie ein Versicherungsdarlehen – während der gesamten Laufzeit nur verzinst, aber nicht getilgt. Die Rückzahlung erfolgt zum Zeitpunkt der Zuteilung des Bausparvertrags. Der Vorteil liegt wiederum bei der nachrangigen Sicherung des Darlehens (auf die allerdings nur bei ausreichender Bonität der Darlehensnehmerin eingegangen wird) und in der Möglichkeit der Inanspruchnahme der staatlichen Bausparförderung. Der Nachteil liegt – vergleichbar dem Versicherungsdarlehen – in der Tatsache, dass die Bausparerin während der Ansparphase für ihre Sparleistungen einen Zins erhält, der sehr deutlich unter dem Zins liegt, den sie gleichzeitig für das Vorfinanzierungsdarlehen bezahlen muss. Dieser Nachteil ist – wie beim Versicherungsdarlehen – nicht im Effektivzinssatz des Vorfinanzierungsdarlehens enthalten, da es sich ja um zwei unterschiedliche Verträge handelt (auch wenn sie sachlich als Einheit zu betrachten sind).

Die Bauspartarife

Beim "klassischen" Tarif beträgt der Guthabenzins für das Bausparguthaben 2,5 % und der Darlehenszinssatz 5 %. Die Tilgungsrate liegt bei 7 % (plus ersparten Zinsen). In diesem Fall wird das Darlehen innerhalb von 12 Jahren zurückbezahlt. Neben diesem klassischen Tarif gibt es inzwischen eine schier unübersehbare Fülle unterschiedlicher Kombinationen von Guthabenzinssatz, Darlehenszinssatz, Mindestansparsumme, Mindestsparzeit und Tilgungsrate. Das Grundprinzip aber bleibt: Die Guthabenzinsen sind immer deutlich niedriger als die Darlehenszinsen und das Darlehen muss schneller getilgt werden als ein Hypothekendarlehen. Vor der Entscheidung für ein Bauspardarlehen (bzw. dem Abschluss eines Bausparvertrags) sollte deshalb geprüft werden:

- Ist das Bauspardarlehen als nachrangig gesichertes Darlehen nötig?
- Kann die staatliche Bausparförderung (s. u.) in Anspruch genommen werden?
- Wie weit liegt der angebotene Guthabenzins unter dem Betrag, den ich anderweitig für Ersparnisse erzielen kann bzw. für das vorfinanzierte Darlehen bezahlen muss?
- Um wie viel liegt der effektive Darlehenszins des Bauspardarlehens unter dem effektiven Zins eines vergleichbaren Hypothekendarlehens?

-
- Ist die bei dem angebotenen Tarif entstehende Belastung durch den Kapitaldienst tragbar?
 - Kann die notwendige Ansparsumme rechtzeitig vor dem Zeitpunkt, zu dem das Darlehen benötigt wird, angespart werden bzw. wie wahrscheinlich ist es, dass der Bausparvertrag zwischenfinanziert werden muss?

Je nach der Beantwortung dieser Fragen sollte ein entsprechender Tarif ausgewählt – oder gegebenenfalls auf ein Bauspardarlehen verzichtet werden. Insbesondere die Aufnahme eines Vorfinanzierungsdarlehens sollte sehr sorgfältig überlegt werden.

Die Bausparprämie (Wohnungsbauprämie)

Einzahlungen auf Bausparverträge werden seit langem vom Staat durch eine "Wohnungsbauprämie" gefördert, um die "Vermögensbildung" der Bevölkerung anzuregen. Die Bausparförderung ist Teil der allgemeinen Sparförderung und kann auch mit der staatlichen Förderung von vermögenswirksamen Leistungen des Arbeitgebers kombiniert werden. Anspruchsberechtigt sind allerdings nur Personen mit einem zu versteuernden Jahreseinkommen von höchstens 25 600 € (Wohnungsbauprämie) bzw. 17 900 € (vermögenswirksame Leistungen). Für gemeinsam veranlagte Ehepaare gelten die doppelten Beträge. Begrenzt sind auch die maximal förderbaren Sparbeträge, sie liegen bei 512 € bzw. 470 € im Jahr. Bei Inanspruchnahme beider Förderungen können Ledige 88 € Jahresprämie erhalten, Verheiratete das Doppelte. Der Fördereffekt ist also bescheiden, die staatlichen Ausgaben jedoch trotzdem nicht unbedeutend, weshalb die Abschaffung der Wohnungsbauprämie vor allem von den "Haushältern" immer wieder in die Diskussion gebracht wird. Nach der letzten Reform zum 1.1.2009 müssen die auf einen Bausparvertrag einbezahlten geförderten Sparleistungen auf jeden Fall "wohnwirtschaftlich", d. h. zum Bau, zum Kauf, zur Entschuldung oder zur Modernisierung einer Wohnung verwendet werden, ansonsten ist die Förderung zurückzuzahlen. Die bisher gegebene Möglichkeit, die geförderten Sparleistungen nach sieben Jahren prämienschädlich anderweitig zu verwenden, gilt nur noch für BausparerInnen, die bei Abschluss des Bausparvertrags das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben.