

www.immobilienspot.com/thema/bausparen



E-BOOK
RATGEBER

BAUSPAREN

1	Bausparen	4
1.1	Wie funktioniert ein Bausparvertrag?	4
1.2	Abschluss des Vertrags	4
1.3	Sparphase	5
1.4	Zuteilung des Bauspardarlehens	5
1.5	Berechnung der Bewertungszahl	5
1.6	Darlehensphase	6
1.7	Besicherung des Bauspardarlehens	6
1.8	Höhe der Darlehenssumme	6
1.9	Wofür kann die Darlehenssumme verwendet werden?	6
1.10	Kündigung des Bausparvertrags	7
1.11	Bausparvertrag und Steuern	7
1.12	Riester-Förderung	7
2	Unterschiede zwischen Bausparvertrag und Hypothekendarlehen	8
2.1	Niedrige Zinsen	8
2.2	Darlehensauszahlung weit in der Zukunft	9
2.3	Beschränkte Verwendungsmöglichkeiten	9
2.4	Lange Tilgungsphase bei hohen Raten	9
3	Für wen lohnt sich ein Bausparvertrag?	10
3.1	Bauvorhaben in ferner Zukunft	10
3.2	Bauvorhaben in mittlerer Zukunft	10
3.3	Unmittelbar bevorstehendes Bauvorhaben	10
3.4	Bausparen in Niedrigzinsphasen	11
3.5	Bausparen in Hochzinsphasen	11
4	Kombination mit anderen Finanzierungsquellen	11
4.1	Bauspar-Kombi-Kredit	11
4.2	Vorfinanzierung	12
4.3	Zwischenfinanzierung	12
5	Bausparkassen im Vergleich	13
5.1	Schwäbisch Hall	13
5.2	BKM	14
5.3	BHW	14
5.4	Deutscher Ring	15
5.5	Wüstenrot Bausparkasse	15
5.6	LBS	16
5.7	Aachener Bausparkasse	16

5.8	ALTE LEIPZIGER	17
5.9	SIGNAL IDUNA	17
5.10	Postbank	18
5.11	Weitere	18
6	Fazit	18

1 Bausparen

Das Bausparen eröffnet vor allem Bauwilligen, die nicht über das für eine Immobilienfinanzierung notwendige Eigenkapital verfügen, die effektive Möglichkeit, nach einer Ansparphase ein günstiges Darlehen zur Immobilienfinanzierung nutzen zu können. Vor allem die staatlichen Förderungen machen diese Form der Geldanlage interessant, aber auch die im Laufe der Zeit entwickelten Sonderformen können interessante Finanzierungsalternativen darstellen.

Da die Bausparverträge im Vergleich zu Hypothekendarlehen eine Zinsfestschreibung über die gesamte Laufzeit bieten, können sich die Bausparer auf ein enormes Maß an Sicherheit und Planbarkeit verlassen. Allerdings sind die Tilgungssätze bei Bauspardarlehen relativ hoch, sodass die monatliche Belastung höher ausfallen kann, als dies bei klassischen Hypothekendarlehen der Fall ist. Insbesondere für Bauwillige, die sich zunächst die finanzielle Basis für eine Immobilienfinanzierung schaffen müssen, empfehlen sich die modernen Bauspar-Tarife mit staatlicher Förderung, wie beispielsweise die Riester-Varianten.

1.1 Wie funktioniert ein Bausparvertrag?

Das Prinzip des Bausparens lässt sich stark vereinfacht an folgendem Beispiel darstellen: Wenn sich zehn Bauwillige zusammen tun und regelmäßig einen Sparbeitrag in eine gemeinschaftliche Kasse einzahlen, können sie zum einen mit jeweils einem Zehntel das Eigenkapital für ein Bauvorhaben einbringen, um die restlichen 90 Prozent zu finanzieren. Bei Beibehaltung des Sparaufwandes kommt zum anderen nach und nach jeder der Bausparer in den Genuss des zusammengetragenen Eigenanteils, um sein Haus oder seine Wohnung bauen oder kaufen zu können. In der Realität ist die Bauspargemeinschaft natürlich nicht so klar abzugrenzen, sodass ein spezieller Berechnungsschlüssel für die Verteilung des angesammelten Guthabens entwickelt wurde. Sobald also der vereinbarte Sparanteil in den Bausparvertrag eingezahlt wurde, hat der Bausparer Anspruch auf ein Bauspardarlehen, das ihm entsprechend der erreichten Bewertungszahl zugeteilt wird.

1.2 Abschluss des Vertrags

Die Bausparkassen bieten unterschiedliche Vertragsmodelle an, die hinsichtlich der Verzinsung in der Spar- und der Darlehensphase variieren. Wird ein relativ hoher Sparzins vereinbart, müssen auch höhere Darlehenszinsen in Kauf genommen werden. Bei Abschluss des Vertrages legt sich der Bausparer zum einen auf die Höhe des Bauspardarlehens, aber auch auf den anzusparenden Anteil fest. Darüber hinaus wird die Laufzeit des Vertrages vereinbart, wobei Schnell- oder Langzeittarife ebenso möglich sind wie Standard- oder variable Tarife. Grundsätzlich bewegt sich die Laufzeit zwischen 18 und 20 Jahren, von denen

rund acht Jahre als Ansparphase eingeplant werden. Weitere Kriterien sind die Spar- und Tilgungsbeiträge sowie die Abschlussgebühr, die zwischen einem und drei Prozent der Bausparsumme betragen kann.

1.3 Sparphase

Zunächst muss der Bausparer also in regelmäßigen Beiträgen den vereinbarten Sparanteil, der meist zwischen 40 und 50 Prozent liegt, zusammentragen. Können Fördermittel beansprucht werden, fließen diese direkt in das Guthaben ein. Die Höhe der Beiträge sowie die Zahlweise legt der Bausparer bei Vertragsabschluss individuell fest. Aus diesen Sparbeiträgen wiederum bestreitet die Bausparkasse die Darlehen für andere Bausparer, deren Verträge bereits zuteilungsreif sind.

1.4 Zuteilung des Bauspardarlehens

Die Kriterien für die Zuteilung, also die Auszahlung des Guthabens oder des Darlehens, werden in den Bedingungen der jeweiligen Bausparkasse geregelt. Allgemein lässt sich aber festhalten, dass zum einen das Mindestsparguthaben, also die 40 bis 50 Prozent der Bausparsumme, und die Mindestvertragsdauer erreicht sein müssen. Darüber hinaus spielt die Bewertungszahl eine ebenso wichtige Rolle wie die Einhaltung der Mindestspardauer, die abhängig vom Vertrag zwischen 12 und 60 Monaten betragen kann. Sind die gesetzten Kriterien erfüllt, wird der Bausparvertrag als zuteilungsreif bezeichnet. Allerdings hängt die Reihenfolge der Auszahlung der Bauspardarlehen von der Bewertungszahl ab, sodass sich ein genauer Zeitpunkt im Vorfeld nicht bezeichnen lässt.

1.5 Berechnung der Bewertungszahl

Die Berechnung der Bewertungszahl bezieht sowohl die Höhe des Sparguthabens als auch die Dauer des Sparvorgangs mit ein. Vereinfacht ausgedrückt lässt sich eine hohe Bewertungszahl durch ein schnelles Ansparen ebenso erreichen wie durch das Halten oder sukzessive Ansparen eines kleinen Guthabens. Aufgrund der mathematischen Berechnungsformel wächst nämlich während der Sparphase mit gleichmäßigen Beiträgen die Bewertungszahl quadratisch, währenddessen beim Halten von Guthaben die Bewertungszahl linear ansteigt. Da es allerdings von Bausparkasse zu Bausparkasse durchaus auch Unterschiede bei der Berechnung gibt, spielen die konkreten Bedingungen die entscheidende Rolle. Grundsätzlich dürfen die Mitglieder einer Bausparkasse durch die Berechnungsformel gleichwertig behandelt werden, auch wenn die einzelnen Tarife unterschiedlich gewichtet werden.

1.6 Darlehensphase

Mit Zuteilung erhält der Bausparer nicht nur den angesparten Betrag ausgezahlt, sondern die Differenz bis zur Bausparsumme auf Antrag als Darlehen ausgereicht. Der zu zahlende Zinssatz wurde bereits bei Antragstellung vereinbart und unterliegt im Vergleich zu den konventionellen Baufinanzierungen nicht den allgemeinen Marktschwankungen. Darüber hinaus weist das Bauspardarlehen weitere Vorteile auf, beispielsweise können Sondertilgungen ohne Probleme durchgeführt werden. Im Vergleich zur Immobilienfinanzierung bei einer Bank lässt sich feststellen, dass auch eine vorzeitige Rückzahlung möglich ist, ohne dass eine Vorfälligkeitsentschädigung berechnet würde, obwohl der Zinssatz für die gesamte Laufzeit festgeschrieben wird. Darüber hinaus wird meist eine Risikolebensversicherung für den Darlehensnehmer abgeschlossen, die Kosten dafür fließen in den effektiven Zinssatz ein. Die damit erreichte Absicherung ist nicht nur für die Bausparkasse vorteilhaft, die im Ernstfall die noch offenen Darlehensraten aus dieser Todesfallversicherung erstattet bekommen würden. Auch die Hinterbliebenen profitieren, denn das Darlehen wäre dann sofort getilgt. Verfügt ein Bausparer bereits über ausreichenden Versicherungsschutz für den Fall des vorzeitigen Todes, kann er mit einer Abtretung die Kosten für die Risikolebensversicherung einsparen.

1.7 Besicherung des Bauspardarlehens

Auch in puncto dinglicher Sicherheiten weist das Bausparen Vorteile im Vergleich zur konventionellen Immobilienfinanzierung auf. Bis zu einer Summe von 30.000 Euro können Bauspardarlehen nämlich als Blankodarlehen ausgereicht werden, sodass auch Mieter, die beispielsweise eine kostenintensive Modernisierung ihrer Wohnung durchführen wollen, auf diese Möglichkeit zurückgreifen können. Wenn es erforderlich ist, werden Bauspardarlehen im Grundbuch nachrangig eingetragen. Die Beleihungsgrenze liegt bei 80 Prozent des Verkehrswertes und damit auch höher, als dies bei vielen Banken in der Regel der Fall ist.

1.8 Höhe der Darlehenssumme

Die Höhe des Darlehens ergibt sich aus der Differenz zwischen Bausparsumme und dem Sparanteil, der im Bausparvertrag festgelegt ist. Während der Ansparphase lassen sich Bausparverträge unproblematisch aufstocken, wenn beispielsweise ein höheres Darlehen in Anspruch genommen werden soll. Allerdings verschiebt sich auf diese Weise die Zuteilung.

1.9 Wofür kann die Darlehenssumme verwendet werden?

Unter dem Begriff "wohnwirtschaftliche Verwendung" wird ein breites Spektrum an Einsatzmöglichkeiten zusammengefasst. Dazu gehören beispielsweise der Bau, der Kauf, die Verbesserung und Erhaltung von überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Häusern und Wohnungen, vor allem natürlich von Eigentumswohnungen und Eigenheimen. Aber auch der

Erwerb von Rechten zur wohnwirtschaftlichen Nutzung, von Bauland oder Erbbaurechten zum Bau von überwiegend zu Wohnzwecken dienenden Gebäuden oder die Erschließung von Wohngebieten fallen unter die zugelassenen Anwendungsbereiche. Soll eine gemischt genutzte Immobilie finanziert werden, kann ein Bausparvertrag anteilig für die auf die zu Wohnzwecken dienenden Flächen genutzt werden. Auch zur Ablösung bestehender Verbindlichkeiten, die zur wohnwirtschaftlichen Verwendung aufgenommen worden waren, kann ein Bauspardarlehen eingesetzt werden.

1.10 Kündigung des Bausparvertrags

Grundsätzlich lässt sich ein Bausparvertrag jederzeit kündigen, allerdings können finanzielle Nachteile die Folge sein. Ist die Ablösung eines Bauspardarlehens zu jedem Zeitpunkt unkompliziert möglich, sind im Vorfeld einige Konsequenzen zu bedenken. Während der Ansparphase ist in der Regel eine Kündigungsfrist von drei Monaten zu beachten. Nach Ablauf dieser Frist erhält der Bausparer die eingezahlten Beiträge zuzüglich der erwirtschafteten Zinsen und abzüglich der Abschlussgebühr ausgezahlt. Wird das Geld jedoch dringender benötigt, erhebt die Bausparkasse eine Vorfälligkeitsentschädigung, die meist bei einem Prozent der Bausparsumme für jeden Monat, den der Vertrag zu früh aufgehoben wird, liegt.

Noch schwieriger wird eine vorzeitige Vertragsauflösung während der Ansparphase, wenn der Bausparer staatliche Förderungen, wie beispielsweise die Wohnungsbauprämie, in Anspruch genommen hat. Diese ist vor Ablauf der Sperrfrist zurückzuerstatten, darüber hinaus erlischt natürlich der Anspruch auf das Bauspardarlehen sowie auf das Erstaten der Abschlussgebühr.

1.11 Bausparvertrag und Steuern

Die Beiträge für klassische Bausparverträge können nicht steuerlich geltend gemacht werden. Allerdings sind die Zinserträge in der Ansparphase als Kapitalerträge zu versteuern. Übersteigen diese Einkünfte den jeweiligen Sparerpauschbetrag, werden 25 Prozent zuzüglich Soli-Beitrag und eventuell Kirchensteuer fällig. Dieser Betrag wird direkt von der Bausparkasse einbehalten und an das jeweilige Finanzamt abgeführt, solange kein Freistellungsauftrag eingereicht wurde. Die steuerliche Behandlung ändert sich allerdings, wird ein Bausparvertrag mit Riester-Förderung vereinbart.

1.12 Riester-Förderung

Alle Mitglieder der gesetzlichen Rentenversicherung, also auch freiwillig versicherte Selbständige, können die Riester-Förderung in Anspruch nehmen. Die staatlichen Zulagen in Höhe von 154 Euro pro Jahr und förderberechtigte Person, die um Zulagen für alle vor 2008 geborenen Kinder um 185 Euro und für nach 2008 geborene Kinder um 300 Euro pro Kind

und Jahr aufgestockt werden können, werden in den Bausparvertrag überwiesen, wenn 2.100 Euro pro Jahr entweder als Sparbeitrag oder zur Tilgung eines Bauspardarlehens aufgebracht werden. Alternativ können Steuerfreibeträge genutzt werden, die Günstigerprüfung führt das Finanzamt durch.

Wie bei anderen Riester-Verträgen auch unterliegen die geförderten Bausparverträge der nachgelagerten Besteuerung im Rentenalter. In der Regel lohnt sich diese Vorgehensweise, da die Steuerbelastung während des Berufslebens höher ausfällt als im Rentenbezug. Da Sie bei einer wohnwirtschaftlichen Verwendung eines Riester-Bausparvertrages keine direkten finanziellen Leistungen im Rentenalter beziehen, sondern vom mietfreien Wohnen profitieren, wurde das Wohnförderkonto als internes Verrechnungsinstrument entwickelt. Auf diesem fiktiven Konto werden alle Spar- und Tilgungsbeiträge registriert, sodass sich bei Renteneintritt eine Berechnungsgrundlage für die Besteuerung inklusive einer Verzinsung von zwei Prozent pro Jahr ergibt. Alternativ können Sie die steuerliche Belastung mit einem Einmalbetrag abgelten und dabei von einem Rabatt von 30 Prozent profitieren oder einen jährlichen Abgeltungsbetrag bezahlen. Diese Steuerpflicht endet mit Vollendung des 85. Lebensjahres. Sollten Sie im Rentenalter noch mehr als 2.700 Euro pro Monat beziehen, empfiehlt sich die Wahl des Einmalbetrages.

2 Unterschiede zwischen Bausparvertrag und Hypothekendarlehen

Obwohl beide Finanzierungsformen der Schaffung, der Erhaltung oder Verbesserung von Wohnräumen dienen, gibt es doch erhebliche Unterschiede, die sich nicht nur auf die Konditionen beziehen. Können Bausparverträge vor allem mit den verschiedenen staatlichen Förderungen punkten, gibt es doch einige Einschränkungen in Bezug auf die Verwendung. Andererseits lassen sich Bauspardarlehen deutlich unkomplizierter sondertilgen, während ein Hypothekendarlehen während der Zinsbindungsfrist nur gegen eine Vorfälligkeitsentschädigung aufzulösen ist. Die Entscheidung, ob eine oder eine Mischung aus beiden Finanzierungsformen empfehlenswert ist, hängt immer von den konkreten persönlichen Verhältnissen und den finanziellen Möglichkeiten ab.

2.1 Niedrige Zinsen

Das Argument der niedrigen Zinsen, die mit Hilfe eines Bausparvertrages auch für das an die Sparphase anschließende Darlehen gebunden werden können, kann in Zeiten eines extrem niedrigen Zinsniveaus durchaus ins Wanken kommen. Grundsätzlich ist das Bausparen aber so ausgelegt, dass die Gemeinschaft der Sparer mit den eingezahlten Beträgen ein Anrecht auf günstige Darlehen erwirbt. Es ist also immer der Guthabenzins im Verhältnis zum Darlehenszins zu betrachten, wenn der Vergleich zu einem Hypothekendarlehen angestellt wird. Es wurde zwar bereits Kritik laut, dass beim Bausparen wegen der Abschlussgebühr in

den ersten Jahren ein Verlustgeschäft realisiert wird, allerdings muss die gesamte Konzeption betrachtet werden: Bausparer zahlen in eine gemeinsame Kasse ein, aus der sie dann ein Darlehen erhalten. In vielen Fällen wird hierbei die Abschlussgebühr zurückerstattet. Insofern lässt sich kaum ein Vergleich zur klassischen Hypothekenfinanzierung ziehen.

2.2 Darlehensauszahlung weit in der Zukunft

Der größte Unterschied besteht natürlich in der zeitlichen Ausrichtung der beiden Finanzierungsformen: Wird ein Hypothekendarlehen aufgenommen, um sofort eine Immobilie erwerben, bauen oder sanieren zu können, ist der Bausparvertrag auf eine längerfristige Bindung ausgerichtet. Die Ansparphase beträgt in der Regel acht Jahre, werden nicht Sonderformen des Bausparens gewählt. In vielen Fällen werden Bausparverträge zunächst angespart, ohne dass es ein konkretes Finanzierungsvorhaben gäbe. Die variablen Tarife sehen die Möglichkeit zur Entscheidung zwischen Auszahlung des Guthabens oder Aufnahme eines Bauspardarlehens vor. Unter dem Strich rechnet sich ein Bausparvertrag aber besser, wenn auch wirklich das Darlehen in Anspruch genommen wird.

2.3 Beschränkte Verwendungsmöglichkeiten

Die Eintragung einer Hypothek eröffnet dem Darlehensnehmer die Möglichkeit, vollkommen frei über die Verwendung der Finanzierung zu entscheiden. Die Bank hat die Sicherheit, im Ernstfall, also bei Zahlungsausfall, die Immobilie verwerten und das Darlehen komplett oder zumindest teilweise tilgen zu können. Im Gegensatz dazu sind Bausparverträge ganz gezielt auf die Schaffung oder die Erhaltung von Wohnraum sowie der dazu dienlichen Rechte ausgerichtet. Das mag zunächst wie eine Einschränkung klingen und sollte auch beachtet werden, allerdings ist angesichts der grundsätzlich möglichen staatlichen Förderungen eine solche Vorgehensweise auch nachvollziehbar.

2.4 Lange Tilgungsphase bei hohen Raten

Die anfängliche Tilgung beträgt bei einem Bauspardarlehen in Abhängigkeit vom gewählten Tarif zwischen 0,2 und 0,9 Prozent der Bausparsumme pro Monat und fällt damit relativ hoch aus. Da es sich de facto um ein Annuitätendarlehen handelt, verschiebt sich im Laufe der Zeit der Tilgungsanteil zu Lasten des Zinsanteils. Im Vergleich zu Hypothekendarlehen, die meist mit einer Tilgung von einem bis drei Prozent der Darlehenssumme pro Jahr ausgestaltet werden, wird ein Bauspardarlehen in der Regel schneller und damit mit höheren Raten zurückgeführt. Schon aus diesem Grund ist es sinnvoll, die beiden Finanzierungsformen zu kombinieren. Da das Bauspardarlehen im Grundbuch nachrangig behandelt wird, gibt es auch in der Frage der Besicherung keine Überschneidungen.

3 Für wen lohnt sich ein Bausparvertrag?

Die Beantwortung dieser Frage hängt immer von verschiedenen Kriterien ab, die sowohl mit den finanziellen Rahmenbedingungen als auch mit dem konkreten oder eben noch nicht konkreten Finanzierungsvorhaben zusammenhängen. Darüber hinaus dürfte die Förderfähigkeit eine entscheidende Rolle spielen, denn insbesondere die Riester-Zulagen können sehr starke Argumente sein. Der Staat beteiligt sich in einem erheblichen Maß und das nicht nur in der Sparphase, sondern auch bei der Tilgung des Darlehens. Als Bestandteil eines Finanzierungskonzeptes kann ein Bausparvertrag aber in vielen Fällen ein geeignetes Instrument sein, zumal es mit Vor- und Zwischenfinanzierungen bis zu einer gewissen Höhe durchaus auch sehr schnell in Anspruch genommen werden kann.

3.1 Bauvorhaben in ferner Zukunft

Tragen Sie sich mit dem Gedanken, in späteren Jahren in den Kauf, den Bau oder die Sanierung von Wohneigentum oder in die Modernisierung einer Mietwohnung zu investieren, ist ein Bausparvertrag ein geeignetes Mittel, das notwendige Eigenkapital anzusparen. Gleichzeitig erwerben Sie sich den Anspruch auf ein günstiges Bauspardarlehen, können sich aber alternativ auch das angesammelte Guthaben auszahlen lassen. Vor allem die staatlichen Förderungen und Arbeitgeberzuschüsse bei vermögenswirksamen Leistungen oder die Riester-Zulagen sprechen für den Abschluss eines Bausparvertrages.

3.2 Bauvorhaben in mittlerer Zukunft

Zeichnet sich ein Bauvorhaben für die nächsten Jahre ab, kann das Bausparen ebenso sinnvoll zur Ansammlung des Eigenkapitals genutzt werden. In einer Beratung sollten Sie sich aber die Auswirkung eines schnellen Sparvorgangs auf die Zuteilung errechnen lassen, um die günstigste Variante zu ermitteln. Können Sie staatliche Förderungen für sich und Ihre Familie in Anspruch nehmen, sollten Sie zumindest einen Teil des Bauvorhabens mit einem Bauspardarlehen finanzieren.

3.3 Unmittelbar bevorstehendes Bauvorhaben

Grundsätzlich funktioniert ein Bauspardarlehen auch im kurzfristigen Bereich, allerdings machen die Sofortdarlehen über eine Bausparkasse nur zu einem Teil Sinn. So lassen sich aber beispielsweise Finanzierungslücken auffüllen, die bei konventionellen Hypothekendarlehen offen bleiben können. Da ein Bauspardarlehen bis zu 30.000 Euro als Blankodarlehen ausgegeben werden kann, eröffnen sich durchaus interessante Möglichkeiten. Wegen der relativ hohen monatlichen Raten sollten Sie allerdings die Alternativen exakt gegenüberstellen.

3.4 Bausparen in Niedrigzinsphasen

Natürlich müssen auch die Bausparkassen in extremen Niedrigzinsphasen ihre Guthabenzinsen dem Marktniveau anpassen. Schließlich müssen sie die Zinserträge selbst erwirtschaften, um die günstigen Darlehenskonditionen auf Dauer halten zu können. Da die Zinsbindung für die gesamte Laufzeit des Vertrages und damit sowohl für die Spar- als auch die Darlehensphase gilt, ist die Entscheidung immer in Abwägung beider Zinssätze zu treffen. Einige neuere Bausparverträge können bereits eine Zinsanpassungsklausel enthalten, die aber erst nach der festgelegten Vertragslaufzeit in der Ansparphase greift, oder die Zahlung von Zins-Bonifikationen verweigern. Auf den Darlehenszins haben diese Regelungen keinen Einfluss. Neben dem zu erzielenden Zinssatz darf auch der Sicherheitsaspekt nicht aus den Augen verloren werden, denn beim Bausparen handelt es sich um eine äußerst sichere Geldanlage.

3.5 Bausparen in Hochzinsphasen

Steigen die Zinsen allgemein, werden auch die Guthabens- und Darlehenszinsen im Bausparen angepasst. Auch hier gilt es, beide Zinssätze ins Verhältnis zu setzen, um eine Einschätzung treffen zu können. Bausparverträge sollten immer vor dem Hintergrund einer Finanzierung betrachtet werden, auch wenn sie gerne als Geldanlage genutzt werden. Schließlich geht es letztendlich darum, sich den Anspruch auf ein günstiges Darlehen zu erwerben. Mit den in Hochzinsphasen steigenden Guthabenzinsen wird die Grundlage dafür gelegt. Bei all den Zinsschwankungen, die die Finanzmärkte regelmäßig durchlaufen, zählt doch die Verlässlichkeit der Zinsfestschreibung, die beim Bauspardarlehen grundsätzlich für die gesamte Laufzeit gilt. Sinken die allgemeinen Zinsen, kann eine Ablösung mit einem günstigeren Kredit jederzeit vorgenommen werden.

4 Kombination mit anderen Finanzierungsquellen

Als alleinige Finanzierungsquelle empfiehlt sich ein Bauspardarlehen nur bei Modernisierungsvorhaben bis zu einer bestimmten Grenze, denn die monatliche Belastung ist wegen des enormen Tilgungsanteils in der Regel relativ hoch. In der Kombination mit anderen Finanzierungsinstrumenten jedoch können interessante Effekte entstehen, vor allem wenn staatliche Förderungen geltend zu machen sind.

4.1 Bauspar-Kombi-Kredit

Diese Sonderform des Bauspardarlehens wird von den meisten Bausparkassen angeboten, um die lange Ansparphase zu überbrücken und damit auch für kurzfristige Bau- oder Kaufvorhaben ein geeignetes Modell zu bieten. Der Bauspar-Kombi-Kredit besteht aus zwei

Bestandteilen, nämlich der Vorfinanzierung und dem eigentlichen Bausparvertrag. Zunächst wird von der Bausparkasse eine Finanzierung über die benötigte Kreditsumme ausgereicht, allerdings erfolgt keine Tilgung, es sind also lediglich die Zinsen zu bezahlen. Gleichzeitig schließen Sie einen Bausparvertrag über dieselbe Summe ab und sparen den benötigten Anteil sukzessive an. Ist der Bausparvertrag schließlich zuteilungsreif, kann mit dem Bauspardarlehen die tilgungsfreie Finanzierung abgelöst werden. Sie bedienen dann ganz regulär die Darlehensraten.

Die Laufzeiten dieser Bauspar-Kombi-Kredite bewegen sich zwischen 15 und 30 Jahren. Vor allem die Zinsbindung ist als Vorteil hervorzuheben, denn sie gilt grundsätzlich für die gesamte Laufzeit. Bei der Vertragsgestaltung ist allerdings darauf zu achten, dass die Zinsbindung der Vorfinanzierung nicht vor Zuteilung des Bauspardarlehens ausläuft. Da der Termin nicht genau festgelegt werden kann, besteht sonst das Risiko einer neuen Zinsvereinbarung. Bei sorgfältiger Planung können im Vergleich zum Hypothekendarlehen auf diese Weise deutlich günstigere Zinsen erreicht werden, denn eine so lange Zinsbindung verteuert die Hypothekenzinsen enorm. Insbesondere die Riester-Förderung für Familien mit kleinen Kindern kann auf diese Weise eine schnelle Tilgung bewirken. Allerdings empfiehlt sich die Eigenheimfinanzierung mit einem Bauspar-Kombi-Vertrag nur, wenn Sie Eigenkapital zwischen 25 und 40 Prozent der Bausumme aufbringen können. Ansonsten sollten Sie zunächst mit einem Riester-Bausparvertrag das Guthaben ansparen.

4.2 Vorfinanzierung

Eine Vorfinanzierung wird ebenso detailliert geprüft, wie das bei klassischen Immobilienfinanzierungen der Fall ist. Dieser Finanzierungsvertrag ist auf eine relativ kurze Frist ausgerichtet und wird in der Regel ohne Tilgung vereinbart. Ziel ist es, die Kreditsumme mit einem Bauspardarlehen abzulösen, wenn die Zuteilungsreife noch nicht erreicht ist, weil beispielsweise das Sparguthaben oder die Mindestvertragslaufzeit noch nicht erfüllt sind. Vor allem die Tatsache, dass die Zuteilung eines Bauspardarlehens nicht exakt terminiert werden kann, macht eine solche Vorfinanzierung interessant. So können Bauwillige sich trotzdem auf den Baubeginn festlegen und alle beteiligten Gewerke koordinieren. Allerdings darf nicht vernachlässigt werden, dass sowohl die Zinsen für die Vorfinanzierung als auch die Sparbeiträge für den Bausparbetrag zu bewältigen sind.

4.3 Zwischenfinanzierung

Ist ein Bausparvertrag bereits bis zur vereinbarten Summe angespart und die Mindestvertragslaufzeit ebenfalls erreicht, allerdings noch nicht die Zuteilungsreife, kann eine Zwischenfinanzierung von der Bausparkasse die Realisierung des Bau- oder Kaufvorhabens beschleunigen. Für die Zeit bis zur Ausreichung des Bauspardarlehens sind die Zinsen für die Zwischenfinanzierung zu bestreiten. Die Ablösung erfolgt mit dem

Bauspardarlehen, sodass dann nur noch die vereinbarten Zins- und Tilgungsleistungen fällig werden. In der Regel überbrücken diese Zwischenfinanzierungen nur eine kurze Zeitspanne, um die Flexibilität hinsichtlich günstiger Immobilienangebote zu gewährleisten.

5 Bausparkassen im Vergleich

Bei den Bausparkassen in Deutschland sind zwei Gruppen zu unterscheiden, die von den Landesbausparkassen und den privaten Bausparkassen gebildet werden. Agieren erstere als Mitglieder des Deutschen Sparkassen- und Giroverbandes oder als Institute in Trägerschaft eines bzw. mehrerer Bundesländer, sind sie entweder als Abteilungen bei den Landesbanken oder Sparkassen bzw. als Anstalten des öffentlichen Rechts organisiert. Die insgesamt neun Landesbausparkassen stehen nicht miteinander im Wettbewerb, da die regionale Zuständigkeit klar geregelt ist. Im Gegensatz dazu sind die zwölf privaten Bausparkassen als Aktiengesellschaften aufgestellt, die sich meist im Besitz von Banken oder Versicherungsgesellschaften befinden. Grundsätzlich müssen Bausparkassen als eigenständige rechtliche Gebilde fungieren, Banken oder Versicherungen können dieses Geschäft also nur über ihre Tochtergesellschaften abwickeln. Diese privaten Bausparkassen müssen sich im Wettbewerb gegeneinander durchsetzen, was immer wieder zur Entwicklung innovativer Produkte am Markt führt.

5.1 Schwäbisch Hall

Bereits 1931 wurde die Deutscher Bausparer AG, Bau- Spar- und Entschuldungskasse von Mitgliedern der Handwerkskammer in Köln gegründet. Die Sitzverlegung nach Berlin eröffnete 1936 den Zusammenschluss mit mehreren anderen Institutionen und Volksbanken, sodass die Firmierung ab 1941 Bausparkasse der deutschen Volksbanken lautete. Nachdem 1943 der Hauptsitz ausgebombt worden war, zog das Unternehmen mit den geretteten Geschäftsunterlagen im Jahr 1944 nach Schwäbisch Hall um - und behielt diesen Sitz auch entsprechend eines Beschlusses aus dem Jahr 1947 bei. Als Bausparinstitut der Volksbanken und des Raiffeisenverbandes wurde die noch heute gültige Firmierung im Jahr 1970 angenommen. Die Bausparkasse Schwäbisch Hall AG, Bausparkasse der Volksbanken und Raiffeisenbanken dehnte ihre Geschäftstätigkeit nach 1990 nicht nur in die neuen Bundesländer, sondern auch weit über die Landesgrenzen hinaus aus. Tochtergesellschaften in Tschechien, der Slowakei, Ungarn und Rumänien, aber auch der VR China zählen heute ebenso zum Unternehmensbild wie eine Niederlassung in Luxemburg.

Neben den rund 4.000 Handelsvertretern nutzt die Schwäbisch Hall Bausparkasse auch das Filialnetz der Genossenschaftsbanken, um die rund 7,4 Millionen deutschen Kunden (2014) umfassend zu betreuen. Mehr als 14.000 Mitarbeiter (2014) arbeiten im Innen- und Außendienst, davon rund 6.800 im Ausland. Als Maskottchen fungiert bereits seit 1975 der

Bausparfuchs. Das Produktportfolio der Bausparkasse umfasst neben den verschiedenen Bauspar-Tarifen auch eigene Darlehen zur Baufinanzierung sowie die Vermittlung von Bank-Darlehen, aber auch Versicherungsprodukte der R+V, Bankprodukte der Genossenschaftsbanken sowie Investmentprodukte der Union Invest.

5.2 BKM

Die Bausparkasse Mainz (BKM) ist die einzige private Vertreterin in Deutschland, ihre Gründung als Bau- und Aktiengesellschaft Bausparkasse Mainz im Jahr 1930 geht auf die Initiative von drei Architekten zurück. Die Verknüpfung des eigenen Bauprogramms mit einem Finanzierungsinstrument zeitigte den gewünschten Erfolg, bereits 1936 konnte die BKM ihr eigenes Gebäude in Mainz beziehen. Der sukzessive Aufbau der Geschäfte bescherte der Bausparkasse schon in den 1950er Jahren eine Spitzenposition. Der Ausbau der Beratungstätigkeit um die Bereiche Altersversorgung und Wohneigentum eröffnete der BKM nach und nach neue Geschäftsfelder, die mit Hypothekenfinanzierungen und verschiedenen Hausprogrammen unterstützt wurden. Vor allem die Selbstbauausführung revolutionierte den Markt, denn Bauherren konnten fehlendes Eigenkapital mit eigenen Leistungen ersetzen. Die ersten Fertighäuser wurde 1961 in den Vertrieb aufgenommen, 1981 folgte daraus die Ausgründung einer eigenen Vertriebs-GmbH, die heute als BKM ImmobilienService GmbH firmiert. Auch der Optionstarif, bei dem die Bausparkunden nach Vertragsabschluss die Zinsvariante verändern können, geht auf das Konto der BKM. Die Kombination von Architektur und Bausparen wird seit 1993 durch die Produktpalette der INTER Versicherungsgruppe komplettiert. Mit der Einführung des Online-Bausparens im Jahr 2001 setzte die BKM einen weiteren Meilenstein in ihrer Geschichte.

Die BKM beschäftigt 230 Mitarbeiter im Innendienst sowie 530 Außendienstler im Haupt- und Nebenberuf. Mit rund 500.000 Kunden befindet sich die Aktiengesellschaft im alleinigen Besitz der INTER Versicherungsgruppe. Traditionsgemäß bietet die BKM als einzige Bausparkasse in Deutschland ein eigenes Hausprogramm an, darüber hinaus gehören die verschiedenen Bauspar-Tarife, Darlehensverträge sowie Bankprodukte zum Portfolio. Mit Hilfe der Tochtergesellschaft bedient die BKM auch den Markt der Grundstücks- und Immobilienvermittlung, die INTER Versicherungsgruppe wiederum steuert verschiedene Versicherungsprodukte bei.

5.3 BHW

Als "Beamtenbausparkasse, Heimstättengesellschaft der Deutschen Beamenschaft m. b. H." (B.B.S.) mit Sitz in Berlin wurde die BHW bereits im Jahr 1928 gegründet. Als Gesellschafter traten zunächst der Allgemeine Deutsche Beamtenbund, der Deutsche Beamtenbund sowie der Deutsche Beamten-Wirtschaftsbund auf. Das herausragende Privileg war über lange Jahre die Anerkennung als Gehaltsabtretungsstelle. Die gemeinnützige Arbeit der

Beamtenbausparkasse wurde von einem Netz aus Vertrauensleuten, die als Angestellte in den verschiedensten Behörden arbeiteten, unterstützt, sodass die Bausparkasse mit einem extrem niedrigen Kostensatz auskommen konnte. 1933 erfolgte die Übertragung der Anteile der Gesellschafter an den Reichsbund der Deutschen Beamten zwangsweise, was eine Beschlagnahmung durch die Alliierten im Jahr 1945 nach sich zog. Die Umsiedlung nach Hameln scheiterte zunächst am Widerstand des Berliner Senats, 1951 wurden der Deutsche Beamtenbund e.V. in Köln und die Vermögens- und Treuhandgesellschaft des Deutschen Gewerkschaftsbundes GmbH mit Sitz in Düsseldorf als Nachfolgegesellschaften eingesetzt. Mit der Gründung der BHW Holding GmbH und deren spätere Umwandlung in eine AG eröffnete sich die Bausparkasse eine neue Etappe in ihrer Unternehmensgeschichte: BHW ging 1997 an die Börse. Allerdings sollte dieser Schritt der erste in einer ganzen Reihe von Übernahmen sein, denn zunächst übernahm die Postbank die BHW Holding AG, bevor der Talanx Konzern 2007 die Lebensversicherungssparte und die zweite Hälfte der Postbank-Versicherungen aufkaufte. Bereits im Jahr darauf ging die Postbank und damit auch die BHW Bausparkasse an die Deutsche Bank über.

Die BHW Bausparkasse AG gehört neben einer ganzen Reihe weiterer Tochtergesellschaften zur BHW Holding AG. Die rund drei Millionen Bausparkunden werden von 372 Mitarbeitern (Stand 2013) betreut. Die Zusammenarbeit mit der DB Bauspar führte dazu, dass auch die Deutsche Bank Produkte unter der Marke BHW vertreibt. Das Portfolio setzt sich aus den verschiedenen Bauspar-Tarifen und Immobilienfinanzierungen sowie weitergehenden Dienstleistungen der Postbank zusammen.

5.4 Deutscher Ring

Seit der Gründung im Jahr 1971 befasst sich die Deutscher Ring Bausparkasse AG in Hamburg mit der Beratung und dem Vertrieb der verschiedenen Bauspar- und Baufinanzierungsprodukte. Eigentümer der Bausparkasse sind zum einen die Basler Versicherungen, die wiederum zur Baloise Group in der Schweiz gehören, und die Signal Iduna Gruppe als großer deutscher Versicherungskonzern.

Die knapp 104.000 Verträge werden von 119 Mitarbeitern (2014) der Deutscher Ring Bausparkasse AG verwaltet. Neben den verschiedenen Bauspar-Tarifen, die auch als geförderte Varianten vermittelt werden, bietet die Bausparkasse in Kooperation mit renommierten Banken auch weitergehende Baufinanzierungen an.

5.5 Wüstenrot Bausparkasse

Die Wüstenrot Bausparkasse AG geht auf die Bausparkasse der Gemeinschaft der Freunde Wüstenrot (GdF), die 1921 von Georg Kropp in Wüstenrot gegründet wurde, zurück. Bereits nach fünf Jahren hatte sich die Belegschaft von sechs auf 300 erhöht, allerdings konnte sich der Gründer im Jahr 1930 nicht gegen die Umsiedlung nach Ludwigsburg durchsetzen. Nach

seinem Ausscheiden firmierte die Bausparkasse als gemeinnützige G.m.b.H. und machte innovative Werbung mit einer durchschnittlichen Bearbeitungszeit von 161 Minuten für eine Eigenheimfinanzierung zu 4,0 Prozent Zinsen. Ab 1949 wurden weitere Gesellschaften gegründet, beispielsweise die Hausbau Wüstenrot, die Wüstenrot Bank im Jahr 1968 oder die Tochtergesellschaft Wüstenrot Lebensversicherung im Jahr 1969, die allerdings 2000 in die Württembergische Lebensversicherung übergang. Ein weiterer Ableger, nämlich die Wüstenrot Hypothekenbank AG, wurde 2005 von der Wüstenrot Bank AG Pfandbriefbank übernommen. Wüstenrot und die Württembergische Versicherung AG fusionierten 1999 und übernahmen 2001 die Leonberger Bausparkasse AG. 2009 verschmolz die Vereinsbank Victoria Bauspar mit der der Wüstenrot Bausparkasse, die so mit einem Schlag um rund ein Drittel wachsen konnte. Ein weiterer Zukauf fand 2010 mit der Allianz Dresdner Bauspar AG statt. Seit 2013 konzentriert sich die Wüstenrot auf die Bauspar-Tarife und organisiert die Baufinanzierung auch mit dem Kreditvermittler Interhyp, der zur ING Gruppe gehört.

Mit knapp 2.000 Mitarbeitern (2013) agiert das Unternehmen nach einer drastischen Verschlankung von Ludwigsburg aus. Die Bauspar-Tarife in ihren unterschiedlichen Varianten stehen im Fokus der Geschäftstätigkeit.

5.6 LBS

Die Landesbausparkassen arbeiten in Trägerschaft eines oder mehrerer Bundesländer bzw. der zuständigen Sparkassenorganisation. Dabei können sie sowohl als Abteilung oder Geschäftsbereich einer Landesbank als auch als eigenständige Anstalt des öffentlichen Rechts oder als Aktiengesellschaft auftreten. Die regionale Zuständigkeit ist klar geregelt und lehnt sich an die jeweiligen Landesbanken bzw. Sparkassen an.

Aktuell gibt es neun Landesbausparkassen, nämlich die Bayerische, die Norddeutsche für Berlin und Niedersachsen, die Landesbausparkasse Bremen, Hessen-Thüringen, Schleswig-Holstein-Hamburg, Rheinland-Pfalz, die Westdeutsche für Nordrhein-Westfalen und das Land Bremen, die Ostdeutsche für Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen-Anhalt, Brandenburg und Sachsen, die Landesbausparkasse Saar für das Saarland und die LBS Baden-Württemberg. Das Produktportfolio geht weit über die eigentlichen Bauspar-Tarife hinaus, so werden natürlich Baufinanzierungen in unterschiedlichen Formen sowie weitergehende Immobiliendienstleistungen über die zuständigen Banken und Sparkassen angeboten.

5.7 Aachener Bausparkasse

Im Jahr 1926 wurde der Reichssparverband für Eigenheime e.V. in Aachen gegründet, nach Umbenennungen und Neuorganisation wurde 1935 die Aachener Bausparkasse AG daraus. Aus der Fusion mit der HUK-Coburg Bausparkasse im Jahr 2012 ging die Versicherungsgruppe als größter Aktionär hervor. Darüber hinaus sind weitere Versicherungsgesellschaften, nämlich die ARAG, die Barmenia, die Continentale

Krankenversicherung, die LVM, die Gothaer Versicherungsbank, die Mecklenburgische, die WWK sowie die Universa, an der Bausparkasse beteiligt.

Die knapp 300 Mitarbeiter (2013) arbeiten von den vier Geschäftsstellen der Aachener Bausparkasse aus und betreuen die mehr als 424.000 Verträge. Die verschiedenen Bauspar-Tarife im Portfolio des Unternehmens werden ergänzt durch Immobilienfinanzierungen, aber auch Geldanlagen in Form von Fest- und Tagesgeld-Konten.

5.8 ALTE LEIPZIGER

Als Vorläufer der heutigen ALTE LEIPZIGER Bauspar AG wurde die Deutsche Bau-Gemeinschaft 1928 in Leipzig als eingetragene Genossenschaft gegründet. Der große Wohnungsmangel nach dem Ersten Weltkrieg förderte die Bausparidee, bereits 1931 wurde aus der Genossenschaft eine Aktiengesellschaft. Die Wiederaufnahme des Geschäftsbetriebes nach Beendigung des Zweiten Weltkrieges musste in den Westen verlegt werden, schließlich diente ein Königsteiner Hotel im Jahr 1949 als erstes Domizil. 20 Jahre später sah sich die Bausparkasse an ihren organisatorischen Grenzen, eine Annäherung an die ALTE LEIPZIGER Lebensversicherung ergab eine Mehrheitsbeteiligung und die Umfirmierung in Königsteiner Bausparkasse Deutsche Bau-Gemeinschaft AG. Gemeinsam mit den Versicherungsgesellschaften der ALTE LEIPZIGER zog die Königsteiner Bausparkasse 1974 in den neuen Stammsitz nach Oberursel um. Im Zuge der Neustrukturierung des Unternehmensverbundes erfolgte im Jahr 1985 die Umbenennung in ALTE LEIPZIGER Bausparkasse AG.

Im Geschäftsbericht 2013 sind für die ALTE LEIPZIGER Bauspar AG mehr als 285.000 Verträge im Bestand ausgewiesen. Der Vertrieb der Produkte erfolgt über die eigene Vermittler-Organisation, aber auch über unabhängige Makler, mit denen die Unternehmensgruppe ALTE LEIPZIGER zusammenarbeitet. Neben den Bauspar-Tarifen werden in Zusammenarbeit mit den Tochtergesellschaften Immobilienfinanzierungen und darüber hinaus verschiedene Investment-Produkte angeboten.

5.9 SIGNAL IDUNA

Auch diese Bausparkasse blickt bereits auf eine lange Geschichte zurück, sie wurde 1930 als Deutsche Mittelstandshilfe eGmbH mit Standort in Berlin gegründet. Erste Verbindungen zur IDUNA wurden bereits in den 1950er Jahren aufgenommen, ein Vertrag zur Zusammenarbeit kam 1960 zustande. Nach der räumlichen Zusammenführung erfolgte 1969 die Umfirmierung in IDUNA Bausparkasse GmbH. Der geschäftliche Erfolg und das enorme Wachstum erforderten 1973 die Umfirmierung zur AG. Die Fusion mit der britischen B & B Bausparkasse in Europa AG lief ebenso erfolgreich wie der Zusammenschluss der beiden Versicherungskonzerne SIGNAL und IDUNA, der 2002 schließlich die SIGNAL IDUNA Bausparkasse AG hervorbrachte.

Mit rund 150 Mitarbeitern bedient die SIGNAL IDUNA Bausparkasse ihre Kunden, die verschiedene Bauspar-Tarife, aber auch Immobilienfinanzierungen und weitere Finanzdienstleistungen in Anspruch nehmen können.

5.10 Postbank

Die Angebote der Postbank zum Thema Bausparen werden von der BHW Bausparkasse abgewickelt.

5.11 Weitere

Im Verband der Privaten Bausparkassen e.V. sind über die genannten Unternehmen hinaus noch die BSQ Bausparkasse in Nürnberg, die Debeka Bausparkasse AB in Koblenz und die Deutsche Bausparkasse Badenia AG in Karlsruhe organisiert. Insgesamt halten die privaten Bausparkassen rund 19,3 Millionen Verträge (2014), die öffentlich-rechtlichen weitere 10,8 Millionen (2014). Damit erfüllen die Bausparkassen einen wichtigen Beitrag zur Finanzierung von Wohneigentum. Um die Aufgaben seriös wahrzunehmen, haben sich die Mitglieder des Verbandes einem Ehrenkodex verpflichtet, der insbesondere an die Beratungsqualität hohe Maßstäbe anlegt. Die Kundengelder sind generell über den Einlagensicherungsfonds geschützt.

6 Fazit

Im Gegensatz zu den einst starren Vertragsbedingungen bieten die Bausparkassen flexible Formen der Bauspardarlehen an, die bis hin zu Sofortdarlehen reichen. So werden die langen Wartezeiten und die schwer einzuplanende Zuteilung der Darlehen ausgehebelt, allerdings ist die Kostenseite dabei immer im Auge zu behalten. Als ausschließliche Finanzierung für einen Immobilienkauf empfiehlt sich ein Bauspardarlehen nur, wenn ausreichend Eigenkapital vorhanden ist. Sollen hingegen Umbauten, Sanierungen oder der Erwerb von Rechten finanziert werden, kann ein Bausparvertrag das geeignete Instrument sein. Die Entscheidung hängt allerdings immer von den konkreten Voraussetzungen ab und vor allem der Förderfähigkeit des Bausparers ab.

Vor allem in Niedrigzinsphasen können die einmal vereinbarten Darlehenskonditionen der Bausparkassen, die ja für die gesamte Laufzeit gelten, durchaus im Vergleich zu Hypothekendarlehen ungünstiger ausfallen. Da die Bauspardarlehen jedoch jederzeit und ohne die Berechnung von Vorfälligkeitsentschädigungen abzulösen sind, wird dieser Nachteil wieder aufgehoben. In der Ansparphase ist eine Kündigung deutlich schwieriger, da eine dreimonatige Kündigungsfrist einzuhalten ist, sollen zusätzliche Kosten vermieden werden. Grundsätzlich wiegen die Vorteile insbesondere im Zusammenspiel mit den staatlichen

Förderungen die Nachteile aber auf, sodass das Bausparen nicht umsonst mit mehr als 30 Millionen Verträgen bundesweit einen erheblichen Anteil bei der Schaffung von Wohneigentum hat.

Bildquelle: devke / bigstockphoto.com