

Baufinanzierung mit Bausparen

TH Aschaffenburg, 28.04.2023,
Harald Rupp



- 1. Aktuelle Rahmenbedingungen**
- 2. Grundlagen Bausparen**
- 3. Zuteilungsvoraussetzungen**
- 4. Bauspardarlehen, Sofortfinanzierung und Zinssicherung**
- 5. Staatliche Förderungen**



- 1. Aktuelle Rahmenbedingungen**
2. Grundlagen Bausparen
3. Zuteilungsvoraussetzungen
4. Bauspardarlehen, Sofortfinanzierung und Zinssicherung
5. Staatliche Förderungen



1. Aktuelle Rahmenbedingungen - Einschätzung des Marktumfelds

- **Ökonomische Prognosen**
 - Hohe Inflation (~10%) und steigende Energiekosten belasten Sparfähigkeit der Privatpersonen
 - Stabilisierung der Marktzinsen auf hohem Niveau; erwartetes Absinken der Inflation bei Ausbleiben weiterer exogener Schocks (Kerninflation: 4-5%)
- **Hauptverband der Deutschen Bauindustrie & DIW – Prognose 2023**
 - Rückgang der Bauinvestitionen um rd. 2% vgl. des Geschäftsjahres 2021
 - Das DIW geht von einer weiter aufwärts gerichteten Entwicklung aus - das Bauvolumen soll 2023 real um 3,0% zunehmen. In deutlich höheren Bereichen liegt allerdings der Anstieg der Baupreise (zweistellig)
- **Abkühlung des Wohnungs- und Finanzierungsmarkt**
 - Zurückhaltung bei öffentlichen und privaten Bauherren aufgrund des kräftigen Zinsanstieges für Immobilienkredite; Zahl der erteilten Baugenehmigungen 5 Monate in Folge gesunken (-10% zum Vormonat)
 - Weiterer Anstieg der Bauüberhänge auf über 800 T



1. Aktuelle Rahmenbedingungen – Presse

Süddeutsche Zeitung

Warum sich Bausparen wieder lohnen kann



**Comeback der
Bausparkassen**



”ZINSABSICHERUNG IST DAS GEBOT DER STUNDE”

Handelsblatt

Wohneigentum: Das ist der jungen Käufergeneration wichtig

VersicherungsJournal.de

Das Wesentliche im Blick

Immobilienfinanzierung: Diese Bauspardarlehen sind günstiger als Bankkredite

Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

EZB steht vor kräftiger Zinserhöhung

WELT

RÜCKKEHR EINES KLASSIKERS

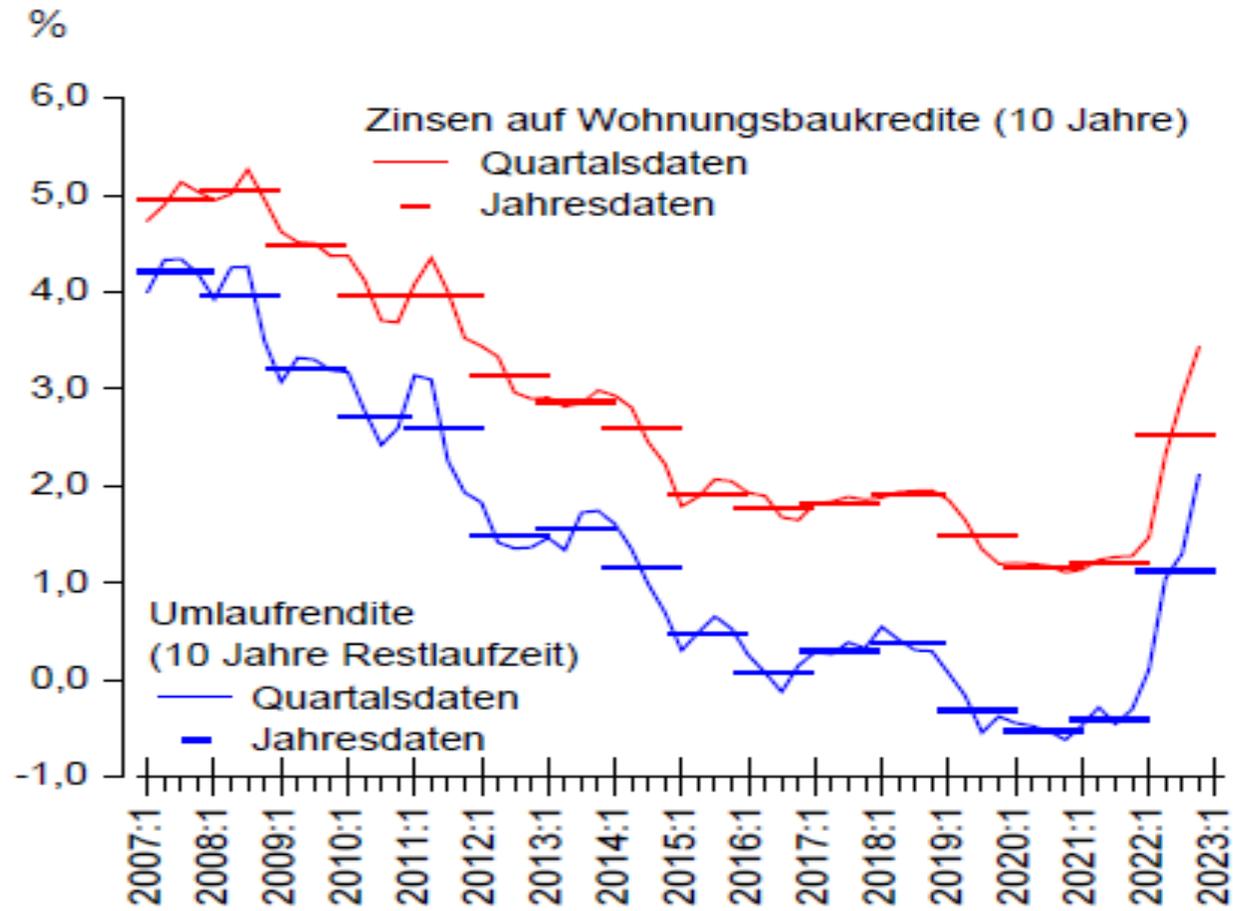
Die Lösung des Zins-Problems? So ist der Bausparvertrag die rettende Option



1. Aktuelle Rahmenbedingungen – Entwicklungen seit 2022



1. Aktuelle Rahmenbedingungen - Zinsentwicklung



Quellen: Deutsche Bundesbank, OECD



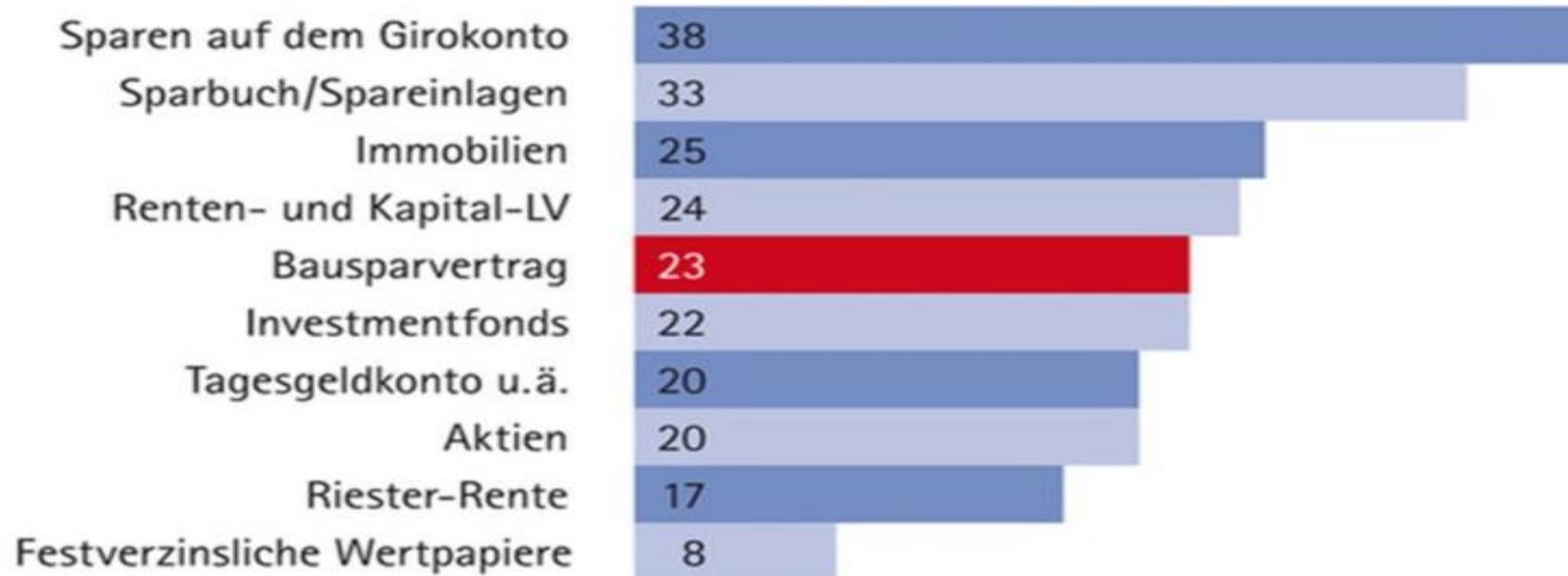
1. Aktuelle Rahmenbedingungen - Sparmotive



1. Aktuelle Rahmenbedingungen - und so wird aktuell angelegt

Top-Geldanlagen 2023

Angaben in % – Mehrfachnennungen möglich



Quelle: Kantar



Verband der Privaten
Bausparkassen e.V.



1. Aktuelle Rahmenbedingungen
- 2. Grundlagen Bausparen**
3. Zuteilungsvoraussetzungen
4. Bauspardarlehen, Sofortfinanzierung und Zinssicherung
5. Staatliche Förderungen



2. Grundlagen Bausparen - was wissen Sie darüber?



Bausparen Grundkonzept:

Freiwilliges Sparen mit Ziel ein Darlehen für eine wohnwirtschaftliche Maßnahme zu erhalten, das **niedrig verzinst** und **unabhängig von Zinsschwankungen / Kapitalmarkt** ist.

Bausparen: Gesetze

- Bausparkassen sind nach KWG Spezialkreditinstitute, die aus angesammelten Einlagen, Gelddarlehen für wohnwirtschaftliche Maßnahmen gewähren (vgl. § 1 BSpKG)
- Aufsicht durch die BaFin
- Weitere gesetzl. Grundlagen : Bausparkassengesetz (BSpKG) und Bausparkassenverordnung (BSpKVO)
- Von der BaFin zu genehmigen: Allgemeine Geschäftsgrundsätze (AGG) und Allgemeine Bausparbedingungen

2. Grundlagen Bausparen - Bausparen ist...

langweilig



sicher und berechenbar

schlicht



transparent und verständlich

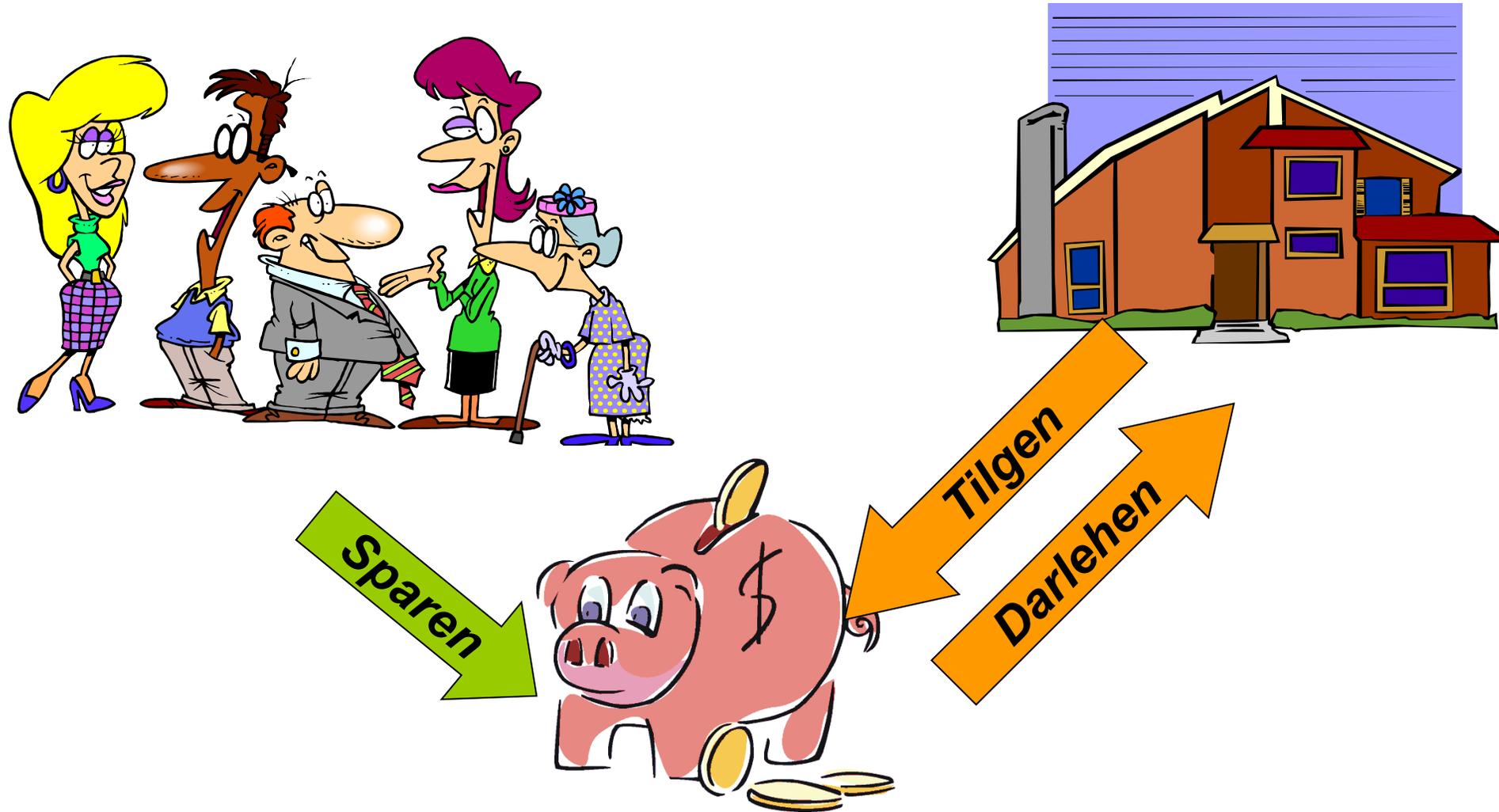
spießig



zeitlos nützlich und nicht der
Moderne unterworfen



2. Grundlagen Bausparen - „Mechanik“ Bausparkollektiv



Einfach erklärt: Das Bausparprinzip („Versicherung gegen steigende Zinsen“ und „Krankenversicherung für das Haus“)

Der Grundgedanke des Bausparens ist die Bildung einer Gemeinschaft, die sich gegenseitig bei der Verwirklichung ihrer Bauwünsche hilft - das sogenannte Bausparkollektiv. Hierzu ein vereinfachtes Beispiel: 10 Menschen benötigen für ein eigenes Haus je 100.000 Euro. Jeder spart jährlich 10.000 Euro: Nach 10 Jahren hat jeder die benötigte Geldsumme zusammengespart und kann dann seinen Eigenheimwunsch verwirklichen.

Schließen sich nun aber alle 10 Sparer zusammen, so kann bereits der Erste nach Ablauf eines Jahres 100.000 Euro aus dem gemeinsamen Zuteilungstopf erhalten und ist somit stolzer Eigenheimbesitzer (wer das ist, wurde vor 100 Jahren tatsächlich gewürfelt). Im zweiten Jahr sparen nur noch neun Menschen jeweils 10.000 Euro, wobei der erste Hausbesitzer dann seine Tilgungsrate in das Kollektiv zahlt.

Zusammenfassend haben daher neun Mitglieder ihr Ziel früher erreicht, wobei auch der Letzte nicht später an sein Ziel gekommen ist.



Bausparen ein paar Begriffe:

- Bausparguthaben + Bauspardarlehen = Bausparsumme
- Bausparsumme i.d.R. = Finanzierungs- / Geldbedarf
- 3 Phasen Spar-, Zuteilung-, Darlehensphase
- Mindestguthaben = eine Voraussetzung für die Zuteilung (zw. 25-50% der Bausparsumme)
- Bewertungszahl = weitere Voraussetzung für die Zuteilung, bausparmathematische Sicherheit, dass es gerecht ist
- Zins- und Tilgungsbetrag = mtl. Rückzahlungsbetrag des Darlehens



2. Grundlagen Bausparen – Vertiefung rechtliche Grundlagen

Gesetze / Verordnungen

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Kreditwesengesetz (KWG)
- Bausparkassengesetz
 - Definition von Bausparkassen als Spezialkreditinstitute und deren zulässige Geschäfte
- Bausparkassenverordnung
 - Ausführungsbestimmungen zum Bausparkassengesetz u.a.
 - Bauspartechnische Simulationsmodelle
 - Kollektiver Lagebericht
 - Gewährung von Krediten aus Zuteilungsmitteln
 - Großbausparverträge (ab 700 TEUR)
 - Blankodarlehen



2. Grundlagen Bausparen – das „Leben“ eines Bausparvertrags

Abschlussphase

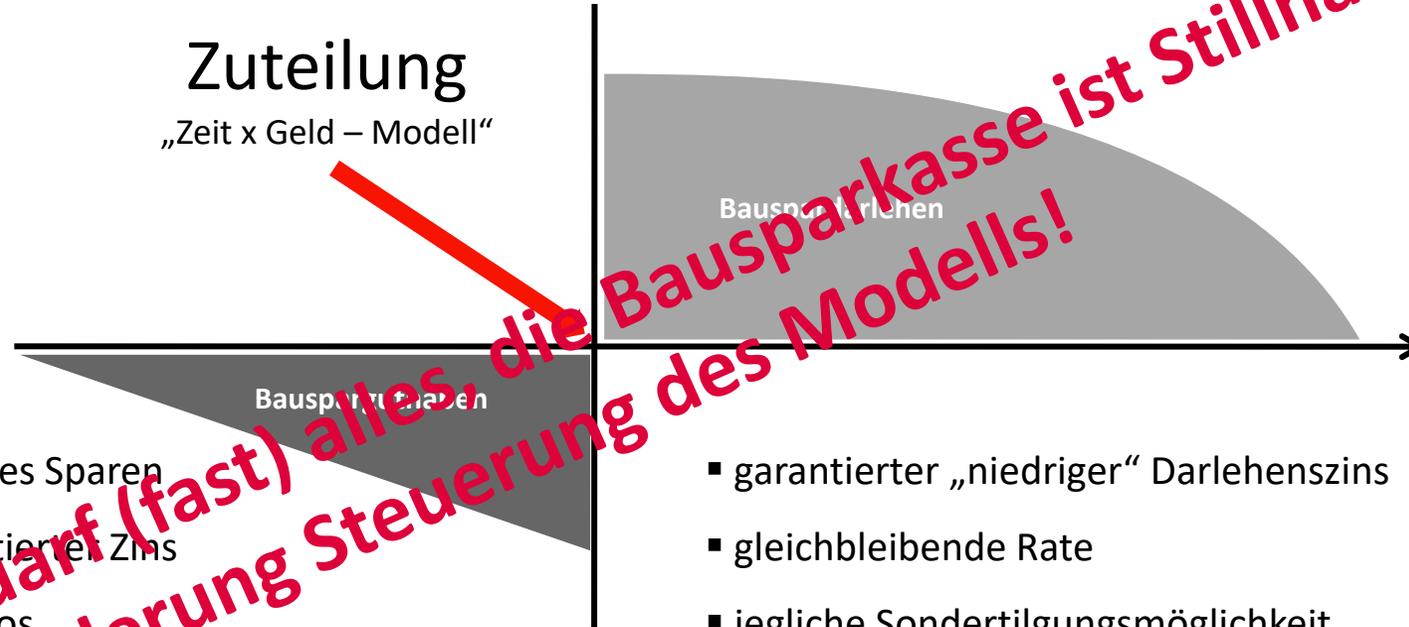
Sparphase

Zuteilungsphase

Darlehensphase

Zuteilung

„Zeit x Geld – Modell“

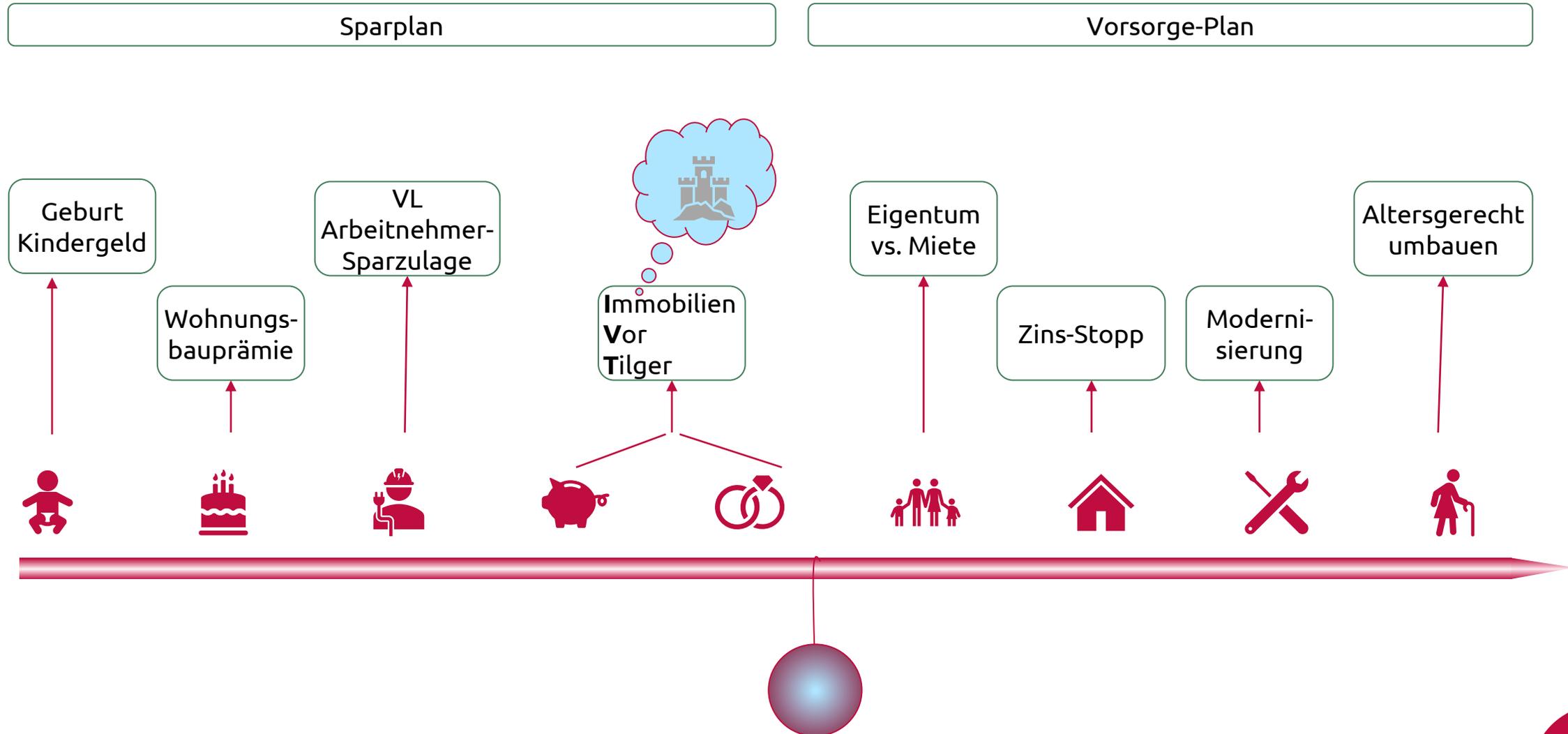


- flexibles Sparen
- garantierter Zins
- risikolos
- übertragbar
- evtl. staatl. Förderungen

- garantierter „niedriger“ Darlehenszins
- gleichbleibende Rate
- jegliche Sondertilgungsmöglichkeit
- flexibel
- bis 50 T€ ohne Grundschuld
- nachrangige Beleihung bis 80% (fremdgenutzt) / 100% (eigengenutzt)



2. Grundlagen Bausparen – Lebensphasen der Bausparerer



2. Grundlagen Bausparen - Tarifbeispiel Alte Leipziger Bauspar AG

„Für jede Zielgruppe die richtige Tarifvariante“

AL_Neo ^{Klassik}

- Finanzierung
 - Schnelle Zuteilung
 - Niedrige Spar- und Tilgungsraten
- Größere Modernisierungen



AL_Neo ^{Niedrig}

- Finanzierung
 - Niedriger Darlehenszins
- Kleinere Modernisierungen



AL_Neo ^{Dynamik}

- vL- / WoP-Sparen (staatl. Förderung)
- Vorsorge- oder „Geschenk“-Sparen für Kinder oder Enkel
- Chance auf Zinssteigerung



2. Grundlagen Bausparen– Tarifbeispiel Alte Leipziger Bauspar AG

	AL_Neo ^{Klassik}	AL_Neo ^{Niedrig}	AL_Neo ^{Dynamik}
Abschlussgebühr	1,0 oder 1,6 %		
Guthabenzins *	1,1 %	1,1 %	1,1 % (jährlich variabel 0,1 % bis 1,5 %)
Mindestsparguthaben Regelzuteilung	40 %	50 %	40 %
Mindestsparguthaben Wahlzuteilung	ab 20 %	ab 30 %	Keine Wahlzuteilung
Darlehensanspruch	Bausparsumme ./ . Guthaben bei Zuteilung		
Darlehenszins (Sollzins) *	3,35 %	2,35 %	3,35 % (Guthabenzins im Jahr der Zuteilung + 2,25 % oder durchschnittl. Guthabenzins + 2,25 %)
Zins- und Tilgungsbeitrag **	ab 3,14 ‰	ab 2,37 ‰	ab 3,14 ‰
Wechseloption	In Variante Dynamik	In Variante Klassik oder Dynamik	Keine Wechseloption

* §§ 3 und 11 der ABB für das Geschäftsjahr 2023

** gem. Regelzuteilung, max. Darlehen und optimiertem Sparverhalten



Zusammenfassung: Grundgedanken des Bausparens

- Bausparen ist Zwecksparen: Sparen für ein Darlehen für wohnwirtschaftliche Zwecke.
- Der Bausparer verpflichtet sich, den Bausparvertrag regelmäßig zu besparen und das Sparguthaben den anderen Bausparern als Darlehen zur Verfügung zu stellen.
- Die Bausparkasse verpflichtet sich, nach Erreichung der Zuteilungsvoraussetzungen dem Bausparer ein Bauspardarlehen zu einem vorher festgelegten Zins – auch nachrangig abgesichert – zur Verfügung zu stellen. Zu diesem Zeitpunkt erhält der Bausparer auch sein Bausparguthaben zurück.
- Die Bausparkasse muss die Guthaben aller Bausparverträge (Kollektivguthaben) primär zur Refinanzierung von Bauspardarlehen verwenden.
- Alle Bausparer unterliegen dem Gleichbehandlungsgrundsatz.
- Die Sparerleistung ($\text{Geld} * \text{Zeit}$) in der Sparphase bildet die Grundlage für die Kassenleistung ($\text{Geld} * \text{Zeit}$) in der Darlehensphase.



Agenda

1. Aktuelle Rahmenbedingungen
2. Grundlagen Bausparen
- 3. Zuteilungsvoraussetzungen**
4. Bauspardarlehen, Sofortfinanzierung und Zinssicherung
5. Staatliche Förderungen



3. Zuteilungsvoraussetzungen – Beispiel Alte Leipziger Bauspar AG

Zuteilung („Zeit x Geld-Modell“) / Sparer- vs. Kassenleistung

- Der Bausparvertrag wird zugeteilt, wenn zum Bewertungsstichtag (Monats- oder Quartalsletzter)
 - die erforderliche Mindestansparung erbracht wurde und
 - die **Mindestbewertungszahl** erreicht wurde.
- Die Zuteilung erfolgt zum Ende der auf den Bewertungsstichtag folgende Zuteilungsperiode. Sofern der Bausparer die Zuteilung nicht innerhalb von 4 Wochen annimmt, wird der Bausparvertrag in der Sparphase fortgesetzt.

Exkurs

- Sofern die Zuteilungsmasse nicht ausreichen sollte, werden zunächst die Verträge mit einer früheren Regelzuteilung berücksichtigt, dann die Bausparverträge mit der höchsten Bewertungszahl. Die für eine Zuteilung noch ausreichende Bewertungszahl nennt man **Zielbewertungszahl**.



3. Zuteilungsvoraussetzungen – Beispiel Alte Leipziger Bauspar AG

Zuteilung („Zeit x Geld-Modell“) / Sparer- vs. Kassenleistung

- Der Bausparvertrag wird zugeteilt, wenn zum Bewertungsstichtag (Monats- oder Quartalsletzter)
 - die erforderliche Mindestansparung erbracht wurde und
 - die **Mindestbewertungszahl** erreicht wurde.
- Die Zuteilung erfolgt zum Ende der auf den Bewertungsstichtag folgende Zuteilungsperiode. Sofern der Bausparer die Zuteilung nicht innerhalb von 4 Wochen annimmt, wird der Bausparvertrag in der Sparphase fortgesetzt.

Exkurs

- Sofern die Zuteilungsmasse nicht ausreichen sollte, werden zunächst die Verträge mit einer früheren Regelzuteilung berücksichtigt, dann die Bausparverträge mit der höchsten Bewertungszahl. Die für eine Zuteilung noch ausreichende Bewertungszahl nennt man **Zielbewertungszahl**.



3. Zuteilungsvoraussetzungen – Bewertungszahl, Zuteilungsperioden (Beispiel Alte Leipziger Bauspar AG)

3.2 Bewertungszahl

Die Bewertungszahl ist eine mathematisch ermittelte Maßgröße für die jeweilige Sparleistung des Bausparers. Sie wird zu jedem Bewertungstichtag (monatlich) ermittelt.

Zur Ermittlung der Bewertungszahl werden die zum jeweiligen Bewertungstichtag erzielten Guthabenzinsen durch ein Tausendstel der Bausparsumme geteilt und mit einem vom jeweiligen Tarif abhängigen Faktor multipliziert.

Zuteilung	Zuteilungsperioden sind Kalendermonate. Bewertungstichtag ist der jeweils letzte Tag des vor der Zuteilungsperiode liegenden Monats.
Errechnung BWZ	Grundzinsen x 27,67 geteilt durch TEUR BS

Quelle: Interne Richtlinie Alte Leipziger Bauspar AG



3. Zuteilungsvoraussetzungen – Mindest-/ Ziel-Bewertungszahl

Beispiel Alte Leipziger Bauspar AG

3.2.1 Mindestbewertungszahl

Nach Erreichen der bedingungsgemäßen Mindestbewertungszahl hat der Bausparvertrag eine Voraussetzung für die Zuteilung erreicht.

3.2.2 Zielbewertungszahl

Aus den für die Zuteilung verfügbaren Mitteln wird die Zielbewertungszahl für die Zuteilungsperiode festgelegt. Dies ist die niedrigste Bewertungszahl, die zur Zuteilung ausreicht.

Sie entspricht mindestens der Mindestbewertungszahl. Ein Zuteilungsanwärter wird zugeteilt, wenn er an dem für die Zuteilungsperiode maßgebenden Bewertungstichtag auch die erforderliche Zielbewertungszahl erreicht hat.

Derzeit entspricht die Mindestbewertungszahl in allen Tarifen und Tarifvarianten der Zielbewertungszahl.

Quelle: Interne Richtlinie Alte Leipziger Bauspar AG



3. Zuteilungsvoraussetzungen - Beispiel Alte Leipziger Bauspar AG



3. Zuteilungsvoraussetzungen –Wartezeiten Beispiel Alte Leipziger Bauspar AG

AL_Neo ^{Klassik}

- Sofortauffüllung von 40 % (Regelzuteilung): 3 Jahre 2 Monate
- Sofortauffüllung von 40 % (Wahlzuteilung möglich nach): 2 Jahre 2 Monate
- 5 ‰ Regelbesparung, Zuteilung bei 40 % Ansparung: 6 Jahre 7 Monate
- 5 ‰ Regelbesparung, Zuteilung bei 20 % Ansparung: 3 Jahre 9 Monate

AL_Neo ^{Niedrig}

- Sofortauffüllung von 50 % (Regelzuteilung): 2 Jahre 7 Monate
- Sofortauffüllung von 50 % (Wahlzuteilung möglich nach): 2 Jahre 2 Monate
- 5 ‰ Regelbesparung, Zuteilung bei 50 % Ansparung: 8 Jahre 1 Monat
- 5 ‰ Regelbesparung, Zuteilung bei 30 % Ansparung: 5 Jahre 1 Monat

Separate Zahlung der Abschlussgebühr vorausgesetzt



Agenda

1. Aktuelle Rahmenbedingungen
2. Grundlagen Bausparen
3. Zuteilungsvoraussetzungen
- 4. Bauspardarlehen, Sofortfinanzierung und Zinssicherung**
5. Staatliche Förderungen



4. Bauspardarlehen, Sofortfinanzierung und Zinssicherung - Träume der Kunden

Erste Gedanken

Monatlich wenig zahlen

Schnell fertig

Wenig Zinsen

Weitere Gedanken

Geld vom Staat „zurückholen“

Niedrige Zinsen möglichst lange sichern

Flexibel bleiben

Großes Haus ...



... für kleines Geld!



Die häufigsten Fehler bei der Baufinanzierung

- Die Traumimmobilie wird „schöngerechnet“, die finanzielle Leistungsfähigkeit wird überschätzt
- Risiko „Restschuld“ bei Ablauf der Zinsbindung
- Finanzierung ohne Absicherung (z.B. RLV)
- Keine Reserven für ungeplante Ausgaben
- Zu hoher Optimismus bei Eigenleistungen
- Nebenkosten zu niedrig eingeschätzt
- Kein durchdachter Finanzierungsplan

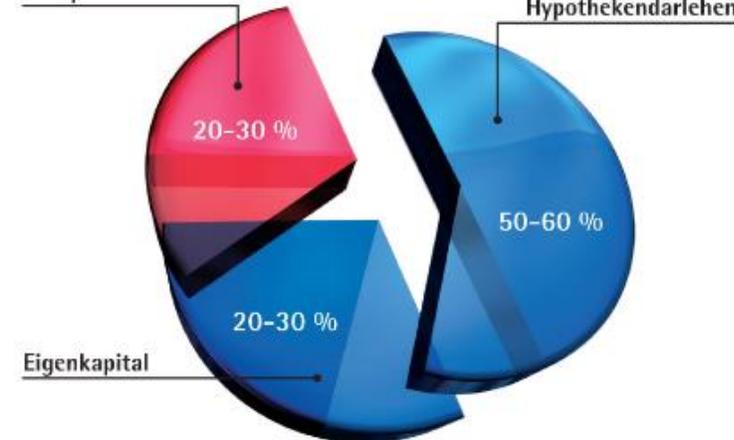


Optimaler Finanzierungsmix

Faustformel

Bauspardarlehen

Hypothekendarlehen



Eigenkapital



Verband der Privaten
Bausparkassen e.V.



4. Bauspardarlehen, Sofortfinanzierung und Zinssicherung - der Wert von Eigenkapital

Ein Rechenbeispiel

- Hauskauf 400.000 € mit 40.000 € oder 30.000 € Eigenkapital

Darlehen	Auslauf	Sollzins	Zinsen in 15 Jahren
360.000 €	90,0 %	1,42 %	76.680 €
370.000 €	92,5 %	1,87 %	103.785 €
10.000 €	2,5 %	18,07 %	27.105 €

- Die letzten 10.000 € haben einen Sollzins von 18,07 %.
- Andersrum: 10.000 € mehr Eigenkapital erzielen eine Rendite von 18,07 % - für 15 Jahre!

Quelle: Finanztest 12 2021



4. Bauspardarlehen, Sofortfinanzierung und Zinssicherung - der Brief der Bank (Ende der Zinsbindung)

Damit müssen Kunden mit Annuitätendarlehen in 10 bis 15 Jahren möglicherweise rechnen:

Neue Zinsbindung für Ihr Annuitätendarlehen

Sehr geehrter Herr Mustermann,

die Zinsbindung für Ihr Annuitätendarlehen, Nr. 30 11320, läuft in Kürze aus. Wir freuen uns, Sie über unser Prolongationsangebot für Annuitätendarlehen informieren zu können. Aufgrund der Entwicklungen am Kapitalmarkt können wir Ihren Zinssatz für Ihr Annuitätendarlehen nicht halten.

Wir bieten Ihnen folgende Anschlussfinanzierung

	Derzeitige Finanzierung	Anschlussfinanzierung
Darlehensbetrag	150.000 Euro	132.464,45 Euro
Zinsbindung	10 Jahre	10 Jahre
Zinssatz nominal p.a.	2,90 %	4,95 %
Gebundener Sollzins p.a.	2,94 %	5,06 %
Anfängliche Tilgung	1,0 %	1,13 %
Monatsrate	487,50 Euro	743,75 Euro

Wir hoffen, dass Ihnen das neue Angebot zusagt. Bitte unterschreiben Sie ...



4. Bauspardarlehen, Sofortfinanzierung und Zinssicherung - Zinersparnis durch Bauspardarlehen

Tarifvariante	AL_Neo ^{Niedrig}
Sollzins / eff. Jahreszins	2,35 % / 2,59 %
Bausparsumme in Euro	100.000
Bauspardarlehen in Euro	50.000
Geschätzter Kreditzins	4,50 %
Zinsdifferenz	2,15 %
Zinersparnis in Euro	5.886 Euro

Berechnung Bauspardarlehen Tarif AL_Neo ^{Niedrig} mit 10 Jahre Tilgungsdauer vs. Volltilger-Annuitätendarlehen mit 10 Jahren Laufzeit



4. Bauspardarlehen, Sofortfinanzierung und Zinssicherung – Übersicht

Bauspardarlehen

Vor- und Nachteile der Finanzierung mit einem Bauspardarlehen

Der Bausparvertrag sichert niedrige Zinsen für die Zukunft. Durch ein Sondertilgungsrecht, das es bei vielen Verträgen gibt, lässt sich die Restschuld bei einem Bauspardarlehen in der Regel auch flexibel abzahlen. Darüber hinaus bekommen Bausparer Förderungen vom Staat, wie das Wohnriester-Programm, die Wohnungsbauprämien und die Arbeitnehmersparzulage.

Sinken die Zinsen am Kapitalmarkt, könnte der Bausparvertrag teurer sein als nötig. Außerdem sind die Raten durch kurze Rückzahlungszeiten vergleichsweise hoch. Nachteilig sind darüber hinaus auch Kosten, wie die Abschlussgebühren für ein Bauspardarlehen.

Vorteile

- Sondertilgungsrecht
- festgeschriebener Zinssatz über gesamte Darlehenslaufzeit
- staatliche Fördermittel für das Bausparen

Nachteile

- höhere Zinsen bei positiver Entwicklung am Kapitalmarkt
- oft kurze Rückzahlungszeiten und hohe monatliche Raten
- Kosten und Abschlussgebühren für einen Bausparvertrag

Tabelle: Vor- und Nachteile eines Bauspardarlehens.

Quelle: LBS



4. Bauspardarlehen, Sofortfinanzierung und Zinssicherung – rechtl. Vorgaben

Wohnwirtschaftliche Verwendung

[← Zurück zur Übersicht](#)

Auch: Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen, wohnwirtschaftliche Zwecke (§ 1 Abs. 3 BSpKG). Nach dem Bausparkassengesetz darf der Bausparer ein [Bauspardarlehen](#) > nur verwenden, um wohnwirtschaftliche Maßnahmen zu finanzieren. Als solche gelten unter anderem:

- Der Bau und Erwerb sowie die Renovierung und Modernisierung von Gebäuden und Wohnungen, die ausschließlich oder überwiegend Wohnzwecken dienen
- Der Kauf von Bauland und der Erwerb von Erbbaurechten zum Bau von überwiegend zu Wohnzwecken dienenden Gebäuden. Dabei umfasst die wohnwirtschaftliche Verwendung zum Teil auch andere Gebäude. Dabei ist sie jedoch beschränkt auf den Teil des Kaufpreises, der dem Anteil am Gebäude entspricht, der zu Wohnzwecken dienen soll
- Maßnahmen zur Erschließung und zur Förderung von Wohngebieten
- Der Erwerb von Rechten zur dauerhaften Nutzung von Wohnraum, zum Beispiel bei einem Einkauf in ein Altenwohnheim
- Die Bereitstellung von Darlehen, wenn ihre Gewährung Voraussetzung für die Überlassung einer Wohnung ist, zum Beispiel bei einem Mieterdarlehen
- Die Umschuldung von Krediten, mit denen die oben genannten Maßnahmen finanziert werden sollen. Die Kredite müssen dabei auf einem überwiegend Wohnzwecken dienenden Grundstück abgesichert oder zur Leistung von Bauspareinlagen aufgenommen worden sein

Bauspardarlehen können auch für gewerbliche Bauvorhaben eingesetzt werden, wenn diese dazu bestimmt sind, zur Versorgung der Wohngebiete beizutragen.

Quelle: LBS



4. Bauspardarlehen, Sofortfinanzierung und Zinssicherung – „Sonderfall“ Sofortfinanzierung (Zinsgarant)

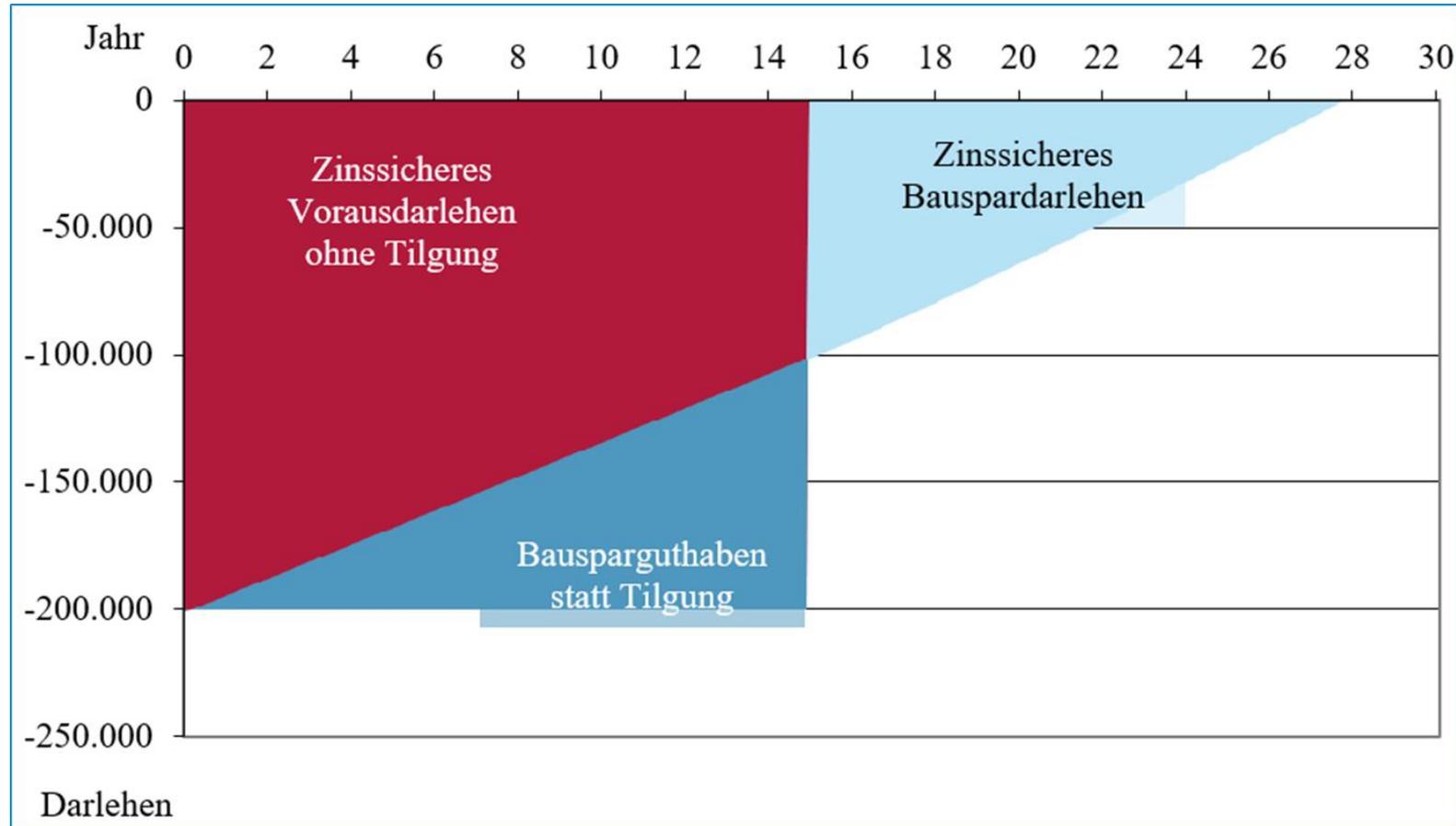
Zwei Finanzierungsvarianten:

- Volltilgerdarlehen
 - Klassische Bankdarlehen
 - Höhe der Zinsen festgeschrieben, bis der letzte Cent getilgt ist
 - Rate immer gleich
- Bausparsofortfinanzierung
 - Kombination aus einem Bausparvertrag (Tilgungssurrogat) und einem tilgungsfreien/endfälligen Vorausdarlehen
 - Monatsbelastung steht fest, bis das Bauspardarlehen getilgt ist (bei Zinsgarant)

„Egal“ welches Modell –
Hauptsache: langfristig sicher!



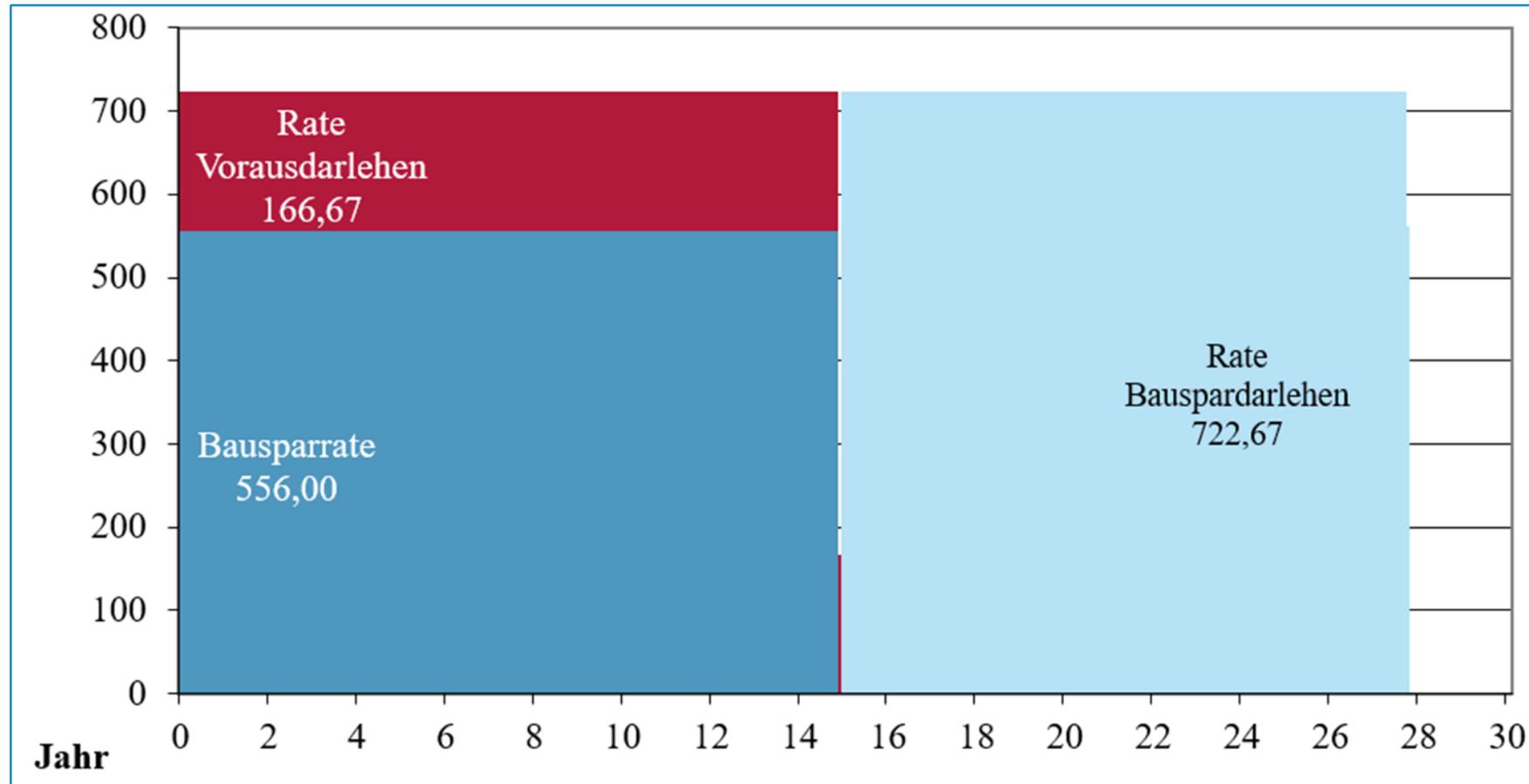
4. Bauspardarlehen, Sofortfinanzierung und Zinssicherung – so funktioniert ein Zinsgarant-Modell



200.000 Euro Darlehen – 1,00 % Zins



4. Bauspardarlehen, Sofortfinanzierung und Zinssicherung – so funktioniert ein Zinsgarant-Modell



200.000 Euro Darlehen – 1,00 % Zins



4. Bauspardarlehen, Sofortfinanzierung und Zinssicherung – Beispiel Zins-Garant 15, 20, 28

Beispielfall: 100.000 EUR Darlehenssumme

	Zins-Garant 15	Zins-Garant 20	Zins-Garant 28
Laufzeit bis Zuteilung in Jahren	8	10	15
Geb. Sollzins (Beispiel)	0,80 %	0,80 %	0,90 %
Geb. Sollzins Bauspardarlehen (Abschluss 2021)	1,35 %	1,35 %	1,35 %
Bausparsumme EUR	100.000	100.000	100.000
Monatsrate EUR	66,67	66,67	75,00
	<u>+ 520,00</u>	<u>+ 400,00</u>	<u>+ 278,00</u>
	586,67	466,67	353,00
(Nach Zuteilung mindestens)	(590,00)	(475,00)	(340,00)
Gesamt-Effektivzins	1,28 %	1,24 %	1,30 %
Gesamt-Laufzeit	15 Jahre 9 Monate	20 Jahre 1 Monat	28 Jahre 3 Monate



4. Bauspardarlehen, Sofortfinanzierung und Zinssicherung – Vorteile

Beispiel Zins-Garant

Zinssicherheit

Für Darlehenslaufzeiten von ca. 15, ca. 20 und ca. 28 Jahren

- feste Zinsen, **konstante** Raten bis zu **28 Jahren**
- ist das Risiko steigender Zinsen ausgeschlossen
- ist eine von Beginn bis Ende bekannte monatliche Rate garantiert
- ist der Gesamtaufwand kalkulierbar und bekannt

Flexibilität

- Kostenfreie Sondertilgungen in allen Darlehensphasen möglich
- Zusätzliche Bauspar-Raten verkürzen die Laufzeit und sparen Zinsen

Bausparvertrag

- Staatliche Bausparförderung möglich
- Abschlussgebühr für den Bausparvertrag wird mit den mtl. Sparraten verrechnet
- Besparung beginnt erst bei Vollauszahlung des Darlehens
- Bauspardarlehen wird gleichzeitig mit dem Darlehensvertrag zugesagt
 - Keine neue Beleihungs- und Bonitätsprüfung



Agenda

1. Aktuelle Rahmenbedingungen
2. Grundlagen Bausparen
3. Zuteilungsvoraussetzungen
4. Bauspardarlehen und Zinssicherung
- 5. Staatliche Förderungen**



5. Staatliche Förderungen – Wohnungsbauprämie: Anreiz für eigene Sparleistungen



- **Jährliche Förderhöhe**
 - 10 % für eigene Sparleistungen von maximal
 - Ledige: 700 Euro
 - Verheiratete/Verpartnerte: 1.400 Euro
- **Einkommensgrenzen (zu versteuerndes Einkommen)**
 - Ledige: 35.000 Euro
 - Verheiratete/Verpartnerte: 70.000 Euro
- **Wohnwirtschaftliche Verwendung**
 - erforderlich, Ausnahme junge Kunden bis 25 Jahre



5. Staatliche Förderungen – Prozess Wohnungsbauprämie

- wird gewährt für
- Bausparer erhält die Förderung
- Gutschrift der angesammelten Prämie erfolgt
- Bausparer kann über die Prämie verfügen

- Eigene Sparleistungen des Bausparers oder Dritten auf das Bausparkonto (mind. 50 Euro p.a.)
- Durch Rücksendung des »Wohnungsbauprämienantrages« an die Bausparkasse (Zusendung erfolgt mit dem Jahreskontoauszug)
- Zum Zeitpunkt der »unschädlichen« Verfügung (Zuteilung oder Zwischenfinanzierung)
- Nach **Zuteilung** bei wohnwirtschaftlicher Verwendung des Guthabens (ohne Einhaltung einer bestimmten Frist). Prämie wird von der Bausparkasse angefordert und auf dem Bausparkonto verbucht bzw. an den Bausparer ausgezahlt, wenn das Bausparkonto nicht mehr vorhanden ist



5. Staatliche Förderungen - Wohnungsbauprämie für junge Kunden - Sonderregelung



Kein Nachweis der wohnwirtschaftlichen Verwendung des Bausparguthabens erforderlich

- **Voraussetzung:**
Bausparer ist bei Abschluss des Vertrages **jünger als 25 Jahre**
- Vorteil kann nur **einmalig** genutzt werden
- nur die **letzten 7 vollen Sparjahre** vor Inanspruchnahme erhalten den Vorteil



5. Staatliche Förderungen - Arbeitnehmer-Sparzulage

- Wird gewährt für
- Dazu benötigt der Bausparer
- Bausparer erhält die Förderung
- Gutschrift der Sparzulage erfolgt

- Vermögenswirksame Leistungen (VL), die der Arbeitgeber im Auftrag des Arbeitnehmers auf das Bausparkonto überweist
- Den »Antrag zur Überweisung vermögenswirksamer Leistungen durch den Arbeitgeber« (Bestandteil des Bausparantrages)
- Durch Beantragung mit der Einkommensteuererklärung. Mitteilung über die VL erhält er von der Bausparkasse mit dem Jahreskontoauszug
- Nach Ablauf der Sperrfrist von 7 Jahren zur freien Verfügung des Guthabens. Nach 7 Jahren gesammelt auf das Bausparkonto, danach im Rahmen des Einkommensteuerbescheids direkt an den Bausparer



5. Prämienrecht – Zusammenfassung Einkommensgrenzen (Bruttoeinkommen 2022)

Familienstand	Wohnungsbauprämie		Arbeitnehmer-Sparzulage	
	Zu versteuerndes Einkommen in €	Brutto-Arbeitslohn in € *	Zu versteuerndes Einkommen in €	Brutto-Arbeitslohn in € *
Alleinstehend				
ohne Kinder	35.000	43.847	17.900	25.697
1 Kind		58.768		40.697
je weiteres Kind		plus ca. 9.000		plus ca. 9.000
Verheiratet 1 Arbeitnehmer				
ohne Kinder	70.000	83.426	35.800	49.941
1 Kind		91.910		59.887
2 Kinder		100.298		69.023
3 Kinder		108.686		78.159
je weiteres Kind		plus ca. 8.000		plus ca. 9.000
Verheiratet 2 Arbeitnehmer				
ohne Kinder	70.000	87.695	35.800	51.393
1 Kind		97.845		61.543
2 Kinder		107.995		71.693
je weiteres Kind		plus ca. 9.000		plus ca. 9.000

Bitte im Hinterkopf behalten:
Das Bruttoeinkommen kann wesentlich höher sein als das zu versteuernde Einkommen!



Danke für Ihre
Aufmerksamkeit!



Gerne überlassen wir Ihnen diese Präsentation zu Informationszwecken. Bitte beachten Sie aber, dass die darin enthaltenen Informationen allgemeiner Natur sind und eine Beratung im konkreten Einzelfall nicht ersetzen können.

Diese Unterlage haben wir nach bestem Wissen erstellt und die Inhalte sorgfältig erarbeitet. Gleichwohl kann man Fehler nie ganz ausschließen. Bitte haben Sie deshalb Verständnis dafür, dass wir keine Garantie und Haftung für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen. Infolgedessen haften wir nicht für direkte, indirekte, zufällige oder besondere Schäden, die Ihnen oder Dritten entstehen. Der Haftungsausschluss gilt nicht für vorsätzliches oder grob fahrlässiges Handeln oder bei Nichtvorhandensein zugesicherter Eigenschaften.

In die Zukunft gerichtete Aussagen sind naturgemäß mit Ungewissheiten verbunden. Deshalb können die tatsächlichen Ergebnisse von diesen abweichen. Eine Verpflichtung zur Aktualisierung von Zukunftsaussagen wird nicht übernommen.

Bei Kapitalanlage-Produkten gilt zusätzlich: Die Präsentation stellt keine Anlageberatung dar und sollte auch nicht als Grundlage für eine Anlageentscheidung dienen. Aus den gegebenenfalls dargestellten Wertentwicklungen der Vergangenheit können keine Rückschlüsse auf zukünftige Wertsteigerungen gezogen werden.

Unsere Marken und Logos sind international markenrechtlich geschützt. Es ist nicht gestattet, diese Marken und Logos ohne unsere vorherige schriftliche Zustimmung zu nutzen.

Inhalt, Darstellung und Struktur dieser Unterlage sind urheberrechtlich geschützt und eine Nutzung, Verwendung, Reproduktion oder Weitergabe an Dritte – ganz oder teilweise – ist nur mit unserer ausdrücklichen vorherigen schriftlichen Zustimmung zulässig. Alle Rechte sind vorbehalten.

© ALH Gruppe

