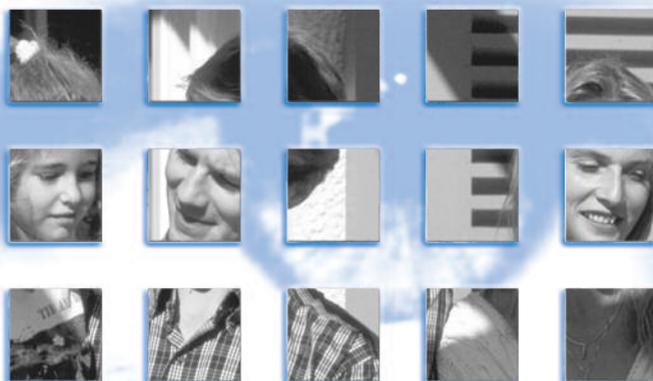


Beratungsinitiative der privaten Bausparkassen



Allgemeine Kundeninformation



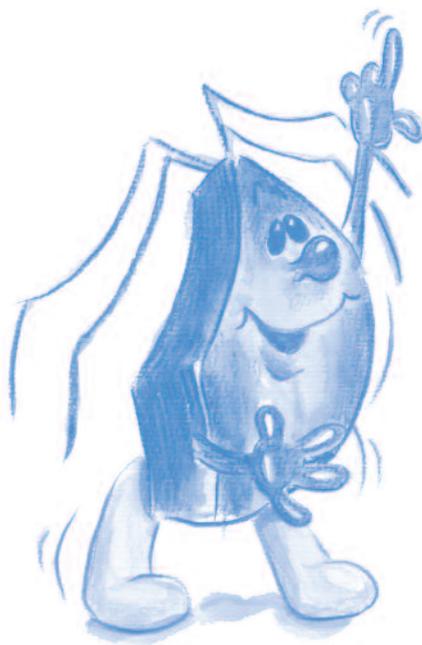
Verband der Privaten
Bausparkassen e.V.

■ **Herausgeber:**

Verband der Privaten
Bausparkassen e. V.
Klingelhöferstraße 4
10785 Berlin

Stand: Mai 2010

© Verband der Privaten
Bausparkassen e.V.



Inhalt

Der sichere Weg zu Ihrem Wohneigentum

Wir über uns4

Unser Produkt, unsere Leistung und was Sie davon haben

Allgemeine Informationen zum Bausparen.....6

Ihre Wohneigentumsfinanzierung nach Maß.....9

Wir haben Antworten auf die Fragen rund ums Bausparen

Wofür können Sie das Darlehen verwenden?10

Wie sieht es mit den Sicherheiten aus?.....10

Welche Kosten entstehen?.....11

Und wenn Sie schneller als geplant Ihre Wunschimmobilie finden?11

Wie funktioniert ein Zwischenkredit?12

Wie funktioniert ein Vorfinanzierungskredit?14

Wie kann die Gesamtfinanzierung eines Hauses aussehen?.....16

Wir bieten auch grenzüberschreitende Finanzierungen an17

Das Ombudsverfahren der privaten Bausparkassen18

Elf goldene Regeln des Verbandes der Privaten Bausparkassen19

Weiter gehende Informationen.....20

Glossar21

Der sichere Weg zu Ihrem Wohneigentum

■ Wir über uns

Die privaten Bausparkassen unternehmen seit jeher große Anstrengungen, um Ihnen einen optimalen Service zu bieten. Dazu gehört auch die umfassende, kundenorientierte Beratung. Um die Qualität dieser Beratung langfristig zu sichern, haben wir im Jahr 1994 das Berufsbildungswerk der Bausparkassen (BWB) eingerichtet. Dort legen die Berater nach einer Ausbildung zum Bauspar- und Finanzfachmann bzw. Bauspar- und Finanzfachfrau eine Prüfung nach den Richtlinien des BWB ab.

Nur kurze Zeit später haben wir die Allgemeinen Bausparbedingungen, die jedem Vertrag zu Grunde liegen, überarbeitet und dadurch größtmögliche Transparenz für unsere Kunden geschaffen. Damit haben die privaten Bausparkassen sehr frühzeitig einer Initiative der Europäischen Kommission

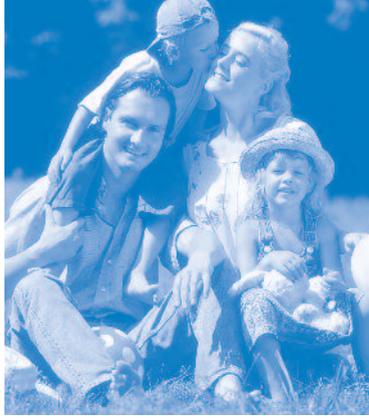
vorgegriffen und eine Vorreiterrolle eingenommen.

Im Rahmen der Europäischen Bausparkassenvereinigung haben wir einen großen Beitrag dazu geleistet, dass zwischen den europäischen kreditwirtschaftlichen Verbänden und den europäischen Verbraucherorganisationen ein freiwilliger Verhaltenskodex zum wohnungswirtschaftlichen Kredit vereinbart wurde. Ziel dieses Kodex ist die allgemeine Information des Verbrauchers über alle angebotenen wohnungswirtschaftlichen Kredite.

Darüber hinaus wurde ein spezielles Kundenmerkblatt entwickelt, um Ihnen einen schnellen und einfachen Überblick über die unterschiedlichsten Finanzierungsprodukte zu ermöglichen. Mit diesem ehrgeizigen Projekt stellen wir ein Höchstmaß an Transparenz und Vergleichbarkeit aller inländischen und auch grenzüberschreitenden Finanzierungen sicher.

Die privaten Bausparkassen erfüllen die Vorgaben aus dem freiwilligen Verhaltenskodex durch die vorliegende Broschüre, die alle wesentlichen Informa-





tionen zur Finanzierung mit Bauspar-
kassen enthält. Darüber hinaus soll die-
se Broschüre zur Erläuterung vor Ab-
schluss eines Verbraucherkreditver-
trages dienen. Damit sollen Sie als
Kreditnehmer bei Ihrer Entscheidung
für einen Kreditvertrag in die Lage
versetzt werden zu beurteilen, ob der
entsprechende Vertrag dem von Ihnen
verfolgten Zweck und Ihren Ver-
mögensverhältnissen gerecht wird.

Außerdem erhalten Sie von uns das auf
der Grundlage Ihrer Angaben ausgefüll-
te Kundenmerkblatt über die Konditio-
nen Ihres Bausparvertrags.

Für Sie

Diese Broschüre richtet sich an alle,
die sich für Wohneigentum interessie-
ren und die die Vorteile

- niedrige Zinsen
- Zinssicherheit
- schnelle Schuldenfreiheit
- Absicherung mit einer Grundschuld
im zweiten Rang

schätzen.

Fels in der Brandung

Unsere Lebensumstände ändern sich
rasend schnell. Es gibt aber auch Dinge,
die sich nicht ändern. Dazu gehört der
Wunsch vieler Menschen, einmal in den
eigenen vier Wänden zu wohnen. Daran
ändert auch die Tatsache nichts, dass
wir immer mobiler werden. Es ist nicht
mehr ungewöhnlich, den Arbeitsplatz
mehrmals im Leben zu wechseln. Es ist
auch nicht mehr ungewöhnlich, zwei
Wohnsitze zu unterhalten. Ganz zu
schweigen von der zunehmenden Zahl
der Singles, die über ein hohes Maß an
Mobilität und Finanzkraft verfügen.

Um sich unter diesen veränderten Le-
bensbedingungen den Traum von den
eigenen vier Wänden erfüllen zu könn-
en, brauchen wir ein modernes, aber
auch sicheres und bewährtes Finanzie-
rungsprodukt. Wer hat schon Lust,
schlaflose Nächte zu verbringen, weil
die Europäische Zentralbank eine Er-
höhung der Leitzinsen angekündigt hat?
Wer hat schon Lust, sein Finanzierungs-
konzept ständig den sich ändernden
Marktbedingungen anpassen zu müssen?

Wir nicht! Deshalb informieren wir Sie
gerne über unser Produkt.

Unser Produkt, unsere Leistung und was Sie davon haben

■ Allgemeine Informationen zum Bausparen

Bausparen ist ein Kombinationsprodukt. Bilden Sie zuerst Kapital zu kalkulierbaren Konditionen und bereiten Sie damit gleichzeitig eine Zinssicherung für Ihr späteres Wohnungsbaudarlehen vor. Modern ausgedrückt könnte man das als „Zins-Hedge“ bezeichnen. Wie Sie sehen, entwickelt sich unser Produkt in zwei Phasen. Die Bedingungen für beide Phasen werden aber bereits bei Vertragsabschluss verbindlich vereinbart. Das gilt in der Ansparphase für die Verzinsung der Sparleistungen und in der Tilgungsphase für den Zinssatz des Kredits. So können Sie auch in Zeiten bewegter Zinsen und Aktienkurse ruhig schlafen.

Nun interessiert Sie sicherlich, wie unser Produkt funktioniert:

Der Grundgedanke des Systems lässt sich stark vereinfacht folgendermaßen darstellen:

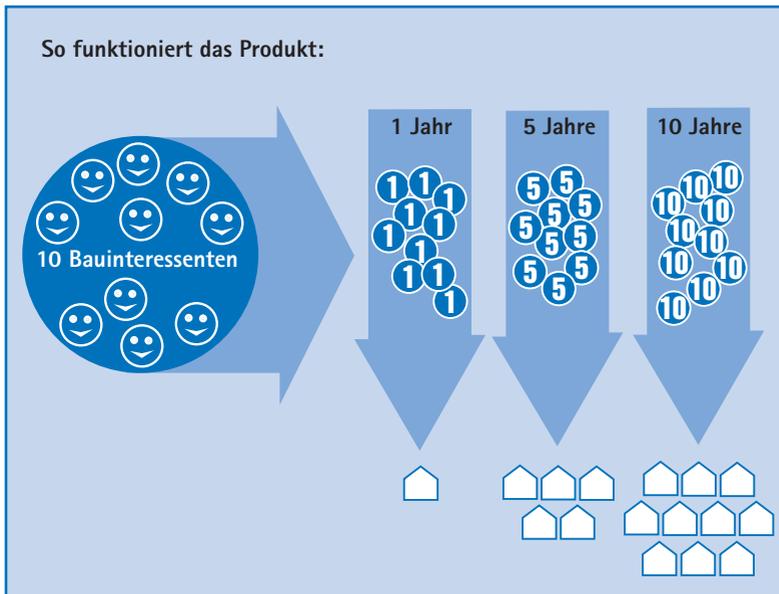
Zehn Bauwillige ohne Eigenkapital wollen mit dem Ziel sparen, sich Wohnungseigentum zu schaffen. Wenn jeder in der Lage ist, ein Zehntel des erforderlichen Finanzierungsvolumens im Jahr zu sparen, so wäre nach zehn Jahren bei jedem Einzelnen das nötige Kapital angesammelt. Schließen sich nun diese zehn Bauwilligen zusammen, so kann der Erste bereits nach einem Jahr seinen Bau errichten, indem er die Sparvolumina der anderen neun hinzunimmt. Im zweiten Jahr kann dann der Zweite bauen, wobei sich seine Finanzierungsmittel zusammensetzen aus neun Sparraten und einer Tilgungsrate des Bauherrn, der im ersten Jahr bereits sein Bauvorhaben realisieren konnte. Auf diese Weise kommen schließlich – verteilt über zehn Jahre – alle zu ihrem Ziel, und zwar im Durchschnitt 4,5 Jahre früher, als wenn jeder für sich die



erforderlichen Mittel angesammelt hätte.

Natürlich funktioniert dieses System längst nicht mehr ganz so einfach. Da es für ständigen Neuzugang offen ist,

müssen auch die „später Kommenden“ nicht ihre ganze Finanzierungssumme selbst ansparen. Außerdem gibt es eine breite Vielfalt von Angeboten, die sich in Zinssatz, Laufzeit und Gestaltungsspielraum unterscheiden.





Das heißt für Sie konkret:

Sie schließen mit uns einen Vertrag über einen von Ihnen gewünschten Betrag ab. Dabei verpflichten Sie sich zu regelmäßigen Sparleistungen in Promille der vereinbarten Summe. So können Sie bereits in jungen Jahren automatisch und mühelos regelmäßig Geld ansammeln – Geld, das Sie dringend benötigen, wenn Sie Ihre Traumimmobilie gefunden haben. Während dieser Ansparzeit wird Ihr Kapital mit einem von Anfang an feststehenden Zinssatz verzinst.

Ist ein bestimmter Anteil der Vertragssumme angespart und bestand das Guthaben über eine ausreichende Zeitspanne, haben Sie ein Anrecht auf ein Darlehen erworben. Dieses wird in der Regel in Höhe der Differenz zwischen der vereinbarten Summe und dem angesparten Guthaben ausgezahlt. Das hat den Vorteil, dass Sie für Ihre Wohnungsfinanzierung über die gesamte Summe verfügen können.

Der größte Vorteil besteht – im Gegensatz zu allen anderen Finanzierungsprodukten – darin, dass auch der Darlehenszinssatz bereits bei Vertragsabschluss feststeht.

Den Zeitpunkt, zu dem Sie Ihr Darlehen abrufen können, bestimmen Sie weitgehend selbst. Die Bausparkassen sorgen durch ein mathematisches Verfahren dafür, dass alle Bausparer eine gleiche Darlehensleistung für gleiche Sparleistung erhalten.

Der genaue Zuteilungszeitpunkt hängt von der Höhe der von allen unseren Kunden angesparten Finanzierungsmittel ab. Diese setzen sich zusammen aus den Sparbeiträgen, den Tilgungsleistungen aus zurückgezahlten Darlehen und den Guthabenzinsen.

■ Ihre Wohneigentumsfinanzierung nach Maß

Nicht nur Ihre neue Wohnung oder Ihr neues Haus soll Ihren Vorstellungen entsprechen – auch den Weg dorthin können wir ganz individuell und flexibel gestalten. Dazu bieten wir verschiedene Vertragstypen an. Mit einer großen Produktpalette, angefangen von Schnellspar- über Standard- bis hin zu Langzeitvarianten, können wir auf Ihre ganz konkreten Wünsche und Bedürfnisse eingehen. Auch hier ist das Grundprinzip ganz einfach: Je schneller Sie ansparen, desto schneller tilgen Sie im Anschluss das Darlehen. Sparen Sie jedoch über einen längeren Zeitraum hinweg an, können Sie sich auch mit der Tilgung mehr Zeit lassen.

Wenn Sie sich für eines unserer Produkte entscheiden, obwohl Sie noch gar keinen konkreten Finanzierungsbedarf haben, bieten wir Ihnen auch flexible Tarife an, mit denen Sie die Möglichkeit haben, den Vertrag hinsichtlich Spar- und Tilgungszeit sowie Zinshöhe nachträglich Ihren Bedürfnissen anzupassen.



Sie können alle unsere Produkte flexibel nutzen

Sollten Sie – wider Erwarten – einen finanziellen Engpass haben, können Sie Ihre Sparbeiträge problemlos zeitweise ermäßigen oder die Einzahlungen ganz aussetzen. Wenn Sie die vereinbarte Summe verändern oder aufteilen, können Sie eine frühere Zuteilung Ihres Darlehens erreichen. In der Darlehensphase können Sie jederzeit Sondertilgungen leisten, ohne auch nur einen Cent Vorfälligkeitsentschädigung entrichten zu müssen.

Wir haben Antworten auf die Fragen rund ums Bausparen

■ Wofür können Sie das Darlehen verwenden?

Die Bauspardarlehen sind für „wohnungswirtschaftliche Zwecke“ zu verwenden und bieten damit eine breite Palette von Einsatzmöglichkeiten wie beispielsweise:

■ **Neubau oder Kauf eines Hauses
oder einer Eigentumswohnung**

■ **Modernisierung, Umbau, Anbau**

■ **Gebühren und Steuern im
Zusammenhang mit dem
Wohnungserwerb**

■ **Alterswohnsitze oder Erwerb
von Wohnrechten in Senioren-
Wohnheimen**

■ **Erwerb von Wohneigentum in
EU-Mitgliedstaaten**

■ Wie sieht es mit den Sicherheiten aus?

Die Bausparkassen geben sich mit einer Absicherung des Darlehens durch eine Grundschuld im zweiten Rang im Grundbuch zufrieden. Diese so genannte „nachrangige Sicherheit“ hat für Sie den Vorteil, dass Sie für ein anderes Kreditinstitut eine Grundschuld ersten Ranges eintragen lassen können, um auch von diesem günstige Zinskonditionen zu erhalten. Die Tatsache, dass wir uns auch mit einer nachrangigen Absicherung begnügen, gründet auf der guten Struktur unseres Finanzierungsproduktes und dessen äußerst niedrigen Darlehensausfällen.

Darüber hinaus ist klar: Wer rechtzeitig vorsorgt und dann auch noch mit kalkulierbaren Zinsen rechnen kann, hat eine stabile Finanzierungsbasis. Bei Darlehen bis zu einem Betrag von 30.000 Euro benötigen wir in der Regel keine grundpfandrechtliche Sicherung.

■ Welche Kosten entstehen?

Wie anderswo bleiben Ihnen auch bei unserem Produkt bestimmte Kosten nicht erspart. Bei Abschluss eines Bausparvertrags wird – je nach Tarif der Bausparkasse – eine Abschlussgebühr zwischen einem und 1,6 Prozent der Bausparsumme fällig. Darüber hinaus können weitere Gebühren anfallen, über die Sie die Bausparkasse informiert. Zusätzlich entstehen bei jedem Darlehen, das Sie für die Finanzierung von Wohneigentum verwenden, Notar- und Grundbuchgebühren, sofern eine Sicherheit bestellt werden muss. Künftige Wohneigentümer sind verpflichtet, eine Brandschutzversicherung abzuschließen. Zu Ihrer persönlichen Absicherung können günstige Risikolebensversicherungen angeboten werden, die Ihre Angehörigen im Falle Ihres Ablebens schuldenfrei stellen.

■ Und wenn Sie schneller als geplant Ihre Wunschimmobilie finden?

Dann ist das ebenfalls kein Problem. Wir stellen auch andere Finanzierungsbausteine zur Verfügung. Da wir diese auf dem freien Kapitalmarkt refinanzieren, richten sich die Konditionen danach.

Darüber hinaus besteht aber auch die Möglichkeit, bei der Bausparkasse ein wohnungswirtschaftliches Darlehen aufzunehmen, auch wenn der Bausparvertrag noch nicht zuteilungsreif ist und der Bausparer ein Darlehen früher benötigt. In einem solchen Fall bieten die Bausparkassen so genannte Zwischenkredite und Vorfinanzierungskredite an.



Wie funktioniert ein Zwischenkredit?

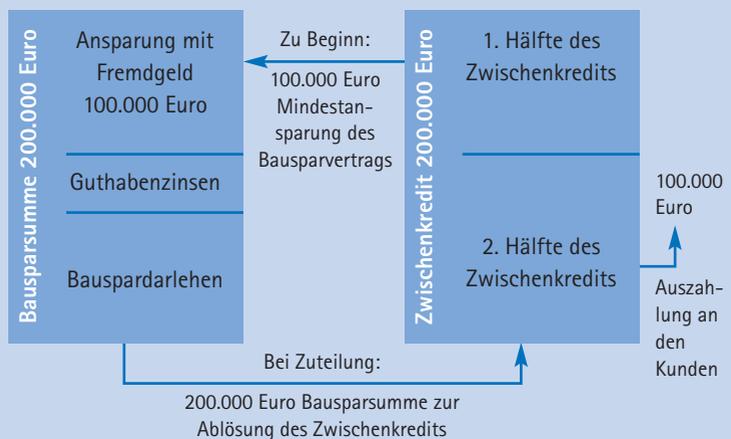
Sie benötigen kurzfristig einen Kredit für eine wohnungswirtschaftliche Maßnahme. Auch ohne einen zugeteilten Bausparvertrag kann Ihnen die Zwischenkasse Baugeld in Form der Zwischenfinanzierung eines Bausparvertrags zur Verfügung stellen. Die Zwischenfinanzierung setzt voraus, dass der Bausparvertrag mit dem tariflichen Mindestsparguthaben bespart ist. Leisten Sie diese Mindestbesparung nicht aus eigenen Mitteln, sondern

über einen Kredit (Fremdgeldbesparung), ist Folgendes zu beachten.

Höhe der Bausparsumme und Zwischenkreditsumme

Der Zwischenkredit wird Ihnen in Höhe der Bausparsumme gewährt. Ein Teilbetrag des Zwischenkredits dient zur Finanzierung der Mindestbesparung, der andere Teilbetrag steht Ihnen für die wohnungswirtschaftliche Maßnahme zur Verfügung. Daher müssen die

Ablauf einer Bauspar-Sofortfinanzierung mit Fremdgeldbesparung für einen Baugeldbedarf von 100.000 Euro



Bausparsumme und die Zwischenkreditsumme deutlich höher sein als der von Ihnen benötigte Betrag.

Zins und Tilgung

Die Zinsen für den Zwischenkredit sind auf die volle Zwischenkreditsumme bis zur Zuteilung des Bausparvertrags zu leisten. Auf das Bausparguthaben erhalten Sie die tariflichen Guthabenzinsen. Nach Zuteilung wird der Zwischenkredit durch Bausparguthaben und Bauspardarlehen abgelöst. Danach zahlen Sie Zinsen und Tilgungsbeiträge für das Bauspardarlehen.

Kosten und Belastungsverlauf

Die Kosten der von Ihnen gewählten Finanzierung können durchaus höher sein als bei einem vergleichbaren Tilgungsdarlehen, je nach Konditionen und Kapitalmarktentwicklung. Dem steht gegenüber, dass für die Gesamtlaufzeit der Finanzierung die Zinsen und damit der Belastungsverlauf von vornherein feststehen, unabhängig von der Entwicklung am Kapitalmarkt. Das Bauspardarlehen kann jederzeit ohne Kosten für den Darlehensnehmer vorzeitig getilgt werden.



Steuerliche Auswirkungen

Die Bausparkasse verzinst das Bausparguthaben. Die Zinsen unterliegen der Abgeltungssteuer. Wenn der Bausparkasse ein Freistellungsauftrag von Ihnen vorliegt, können Kapitalerträge bis zu einer Höhe von insgesamt 1.602 Euro bei zusammen veranlagten Ehegatten bzw. 801 Euro bei allen anderen Sparern ohne Abzug eines Zinsabschlages gutgeschrieben werden.

Sofern die Kosten für den Zwischenkredit steuerlich absetzbar sind, kann sich die hier dargestellte Finanzierung steuermindernd auswirken. Die steuerliche Behandlung der Guthabenzinsen und der Zwischenkreditzinsen hängt von der Nutzungsart (Selbstnutzung oder Vermietung) ab. Wenden Sie sich zu diesen Fragen bitte an Ihren Steuerberater.

Wie funktioniert ein Vorfinanzierungs-kredit?

Sie benötigen kurzfristig einen Kredit für eine wohnungswirtschaftliche Maßnahme. Auch ohne einen zugeteilten Bausparvertrag kann Ihnen die Bausparkasse Baugeld in Form eines Vorausdarlehens mit späterer Ablösung durch einen Bausparvertrag zur Verfügung stellen. Dabei ist Folgendes zu beachten:

Vorausdarlehen und Bausparvertrag

In Höhe des Vorausdarlehens wird ein Bausparvertrag abgeschlossen, der mit vereinbarten Raten zu besparen ist.

Zins, Tilgung und Zinsänderungsrisiko

Die Zinsen für das Vorausdarlehen sind bis zur Zuteilung des Bausparvertrags auf die volle Darlehenssumme zu leisten. Für das Bausparguthaben erhalten Sie die tariflichen Guthabenzinsen. Nach Zuteilung wird das Vorausdarlehen durch Bausparguthaben und Bauspardarlehen abgelöst. Danach zahlen Sie Zinsen und Tilgungsbeiträge für das Bauspardarlehen.

Das Vorausdarlehen wird bis zur Zuteilung des Bausparvertrags nicht getilgt. Solange wirken sich eventuelle Zinsänderungen auf den gesamten Darlehensbetrag aus. Zins (Sollzins) und Tilgung für das Bauspardarlehen stehen

fest. Bei einer Festzinsvereinbarung (Sollzinsvereinbarung) für das Vorausdarlehen für die Zeit bis zur Zuteilung des Bausparvertrags ist ein Zinsänderungsrisiko über die gesamte Laufzeit der Finanzierung ausgeschlossen.

Kosten und Belastungsverlauf

Die Kosten der von Ihnen gewählten Finanzierung können durchaus höher sein als bei einem vergleichbaren Tilgungsdarlehen, je nach Konditionen und Kapitalmarktentwicklung.

Dem steht bei einer Festzinsvereinbarung für das Vorausdarlehen bis zu dessen Ablösung gegenüber, dass für die Gesamtlaufzeit der Finanzierung die Zinsen und damit der Belastungsverlauf von vornherein festliegen, unabhängig von der Entwicklung am Kapitalmarkt. Je höher die Zinsen am Kapitalmarkt steigen, desto stärker wirkt sich der Vorteil des zinsgünstigen Bauspardarlehen in der zweiten Phase der Finanzierung aus. Das Bauspardarlehen kann jederzeit ohne Kosten für den Darlehensnehmer vorzeitig getilgt werden.

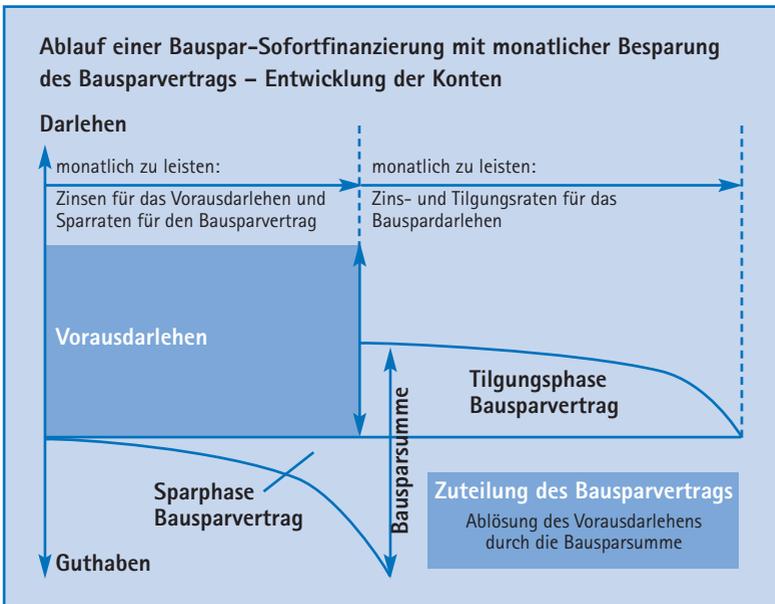


Steuerliche Auswirkungen

Die Bausparkasse verzinst das Bausparguthaben. Diese Zinsen sind einkommensteuerpflichtig und unterliegen der Abgeltungssteuer. Wenn ein Freistellungsauftrag von Ihnen vorliegt, können Kapitalerträge bis zu einer Höhe von insgesamt 1.602 Euro bei zusammen veranlagten Ehegatten bzw. 801 Euro bei allen anderen Sparern ohne

Abzug eines Zinsabschlags gutgeschrieben werden.

Sofern die Kosten für das Vorausdarlehen steuerlich absetzbar sind, kann sich die hier dargestellte Finanzierung steuermindernd auswirken. Wenden Sie sich zu dieser Frage bitte an Ihren Steuerberater.



Wie kann die Gesamtfinanzierung eines Hauses aussehen?

Wenn Ihre Finanzierung nicht ausschließlich durch Bausparmittel dargestellt wird, kommen andere Finanzierungsbausteine zum Tragen, wie zum Beispiel Annuitätendarlehen. Mit Laufzeiten von mehr als 20 Jahren können damit die monatlichen Belastungen relativ niedrig gehalten werden. Der Anreiz unseres Produkts,

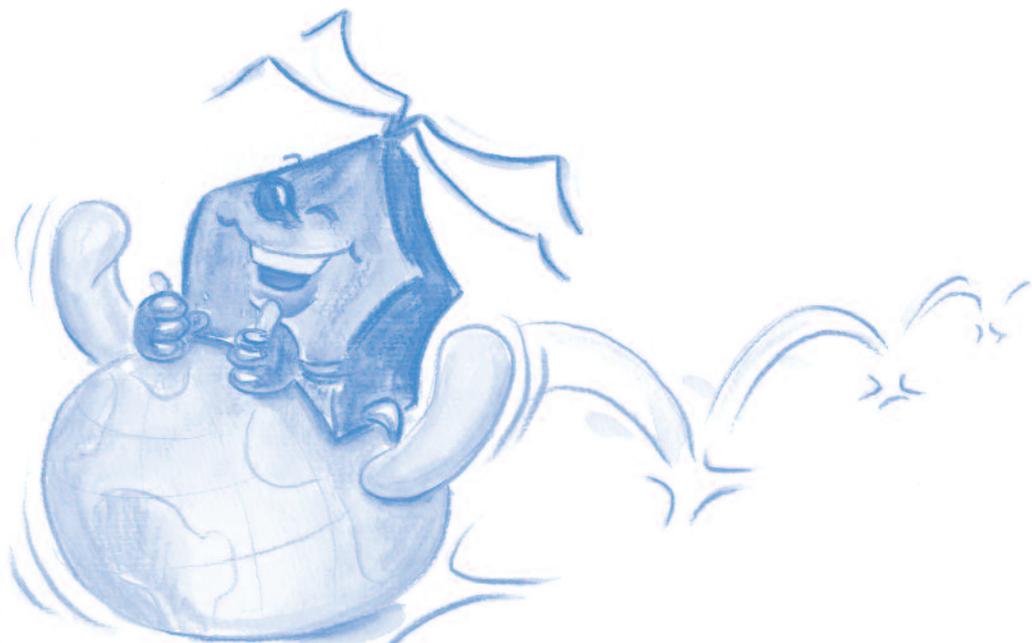
ohne großen Aufwand regelmäßig zu sparen, ermöglicht aber vielen erst die Bildung von genug Eigenkapital, um sich den Traum vom eigenen Heim zu erfüllen. Das gilt insbesondere für weniger einkommensstarke Haushalte.



Wir bieten auch grenzüberschreitende Finanzierungen an

Wir begleiten Sie – wenn Sie das wollen – mit unserer Finanzierung in viele EU-Mitgliedstaaten. Besonders hervorzuheben ist dabei, dass wir uns ein gutes Know-how für Auslandsfinanzierungen aufgebaut haben. Weil sich das deutsche Bausparsystem jahrzehntelang sehr erfolgreich bewährt hat, wurde dieses auch in mittel- und ost-

europäischen Staaten wie der Slowakei, Tschechien, Ungarn, Rumänien und Kroatien eingeführt. In diesen Ländern sind deutsche Bausparkassen bereits mit großem Erfolg tätig. An unserem Produkt sind aber auch noch weitere Länder interessiert.



Das Ombudsverfahren der privaten Bausparkassen

Sollte es zu einer Meinungsverschiedenheit mit einer privaten Bausparkasse kommen, wenden Sie sich bitte zunächst an die Bausparkasse. Für den Fall, dass Sie sich mit ihr nicht einigen können, steht Ihnen das Ombudsverfahren der privaten Bausparkassen zur Verfügung.

Die Ombudsleute erreichen Sie unter folgender Adresse:

Verband der Privaten
Bausparkassen e.V.
Kundenbeschwerdestelle
Postfach 30 30 79
10730 Berlin

Telefon +49 (0 30) 59 00 91-500
Telefax +49 (0 30) 59 00 91-501

bausparkassen@vdpb.de
www.bausparkassen.de



Elf goldene Regeln des Verbandes der Privaten Bausparkassen

Diese elf Fragen helfen Ihnen dabei, mit Bausparen zu Ihrem Ziel zu kommen. Sie sollten diese bei Bedarf mit Ihrem Berater durchgehen.

- 1. Welcher Tarif ist für meine Wünsche und Ziele richtig?
- 2. Welche Bausparsumme brauche ich für mein Vorhaben?
- 3. Wie verhält es sich mit der Abschlussgebühr für meine Bausparsumme?
- 4. Wie hoch sind meine Sparzahlungen, wann muss ich sie leisten und wie wird mein Bausparguthaben verzinst?
- 5. Kann ich Sonderzahlungen leisten und was nützen mir diese?
- 6. Wann kann ich voraussichtlich über die zugewiesene Bausparsumme verfügen?
- 7. Wie hoch ist mein Guthaben zum voraussichtlichen Zuteilungstermin?
- 8. Welche Änderungen kann ich in der Ansparphase vornehmen?

Wenn Sie bereits konkrete Finanzierungsabsichten haben, sind für Sie folgende Punkte ebenfalls wichtig:

- 9. Wie hoch sind meine späteren Leistungen für Zinsen und Tilgung?
- 10. Wie lange muss ich zurückzahlen?
- 11. Welche zusätzlichen Finanzierungsmittel benötige ich noch und was muss ich dafür zahlen?



Weiter gehende Informationen

Ihr Berater gibt Ihnen Auskunft über weiter gehende Fragen, die in dieser Broschüre nicht berücksichtigt sind:

- Ist eine Beleihungswertermittlung notwendig und wenn ja, wer führt diese durch?
- Wie hoch sind die Gebühren und Kosten eines typischen wohnungswirtschaftlichen Kredits?
- Gibt es verschiedene Möglichkeiten bei der Kreditrückzahlung hinsichtlich der Anzahl, Häufigkeit und Höhe der Ratenzahlungen?
- Besteht die Möglichkeit einer vorzeitigen Tilgung?
- Wie sieht es aus mit der Wohneigentumsförderung durch den Staat?

Glossar

In diesem Kapitel haben wir für Sie alle wichtigen Begriffe rund um den Kredit- und den Bausparvertrag zusammengefasst.

Abschlussgebühr

Mit Abschluss des Bausparvertrags wird eine Abschlussgebühr fällig. Sie beträgt in der Regel ein bis 1,6 Prozent der Bausparsumme.

Siehe auch Bausparsumme

Absicherung, nachrangige

Zur Absicherung von Darlehen wird eine Grundschuld oder eine Hypothek im Grundbuch eingetragen. Dabei können sich die Bausparkassen diese Absicherung auch im zweiten Rang im Grundbuch eintragen lassen, um den ersten Rang ggf. einer anderen mitfinanzierenden Bank zu gewähren.

Agio

Bei Auszahlung eines Darlehens kann ein mitausgezahlter Aufschlag (Agio) zum Nennwert des Darlehens vereinbart werden. Das Agio wird in der Regel in Prozent angegeben. Das Gegenteil des Agio ist das Disago.

Siehe auch Disagio

Allgemeine Bausparbedingungen (ABB)

In den Allgemeinen Bausparbedingungen (ABB) werden die wesentlichen Bestandteile des Bausparvertrags geregelt. Die Bedingungen sind von der Finanzaufsichtsbehörde (BaFin) genehmigt und werden Bestandteil des Bausparvertrags.

Annuitätendarlehen

Beim Annuitätendarlehen entrichtet der Darlehensnehmer während des jeweiligen Sollzinsbindungszeitraums gleich bleibende Raten, die sowohl einen Zins- als auch einen Tilgungsanteil enthalten (Annuitäten). Mit fortlaufender Rückzahlung des Darlehens sinken die zu entrichtenden Sollzinsen. Da die Rate bis zum Ende des Sollzinsbindungszeitraums gleich hoch bleibt, nimmt bei sinkendem Zinsanteil der in der Rate enthaltene Tilgungsanteil zu.

Arbeitnehmersparzulage

Die Arbeitnehmer-Sparzulage zahlt der Staat für die Anlage von vermögenswirksamen Leistungen. Der maximal geförderte Betrag umfasst beim Bausparen bis zu 470 Euro jährlich. Die Sparzulage beträgt 9 % und wird gewährt bei einem zu versteuernden Jahreseinkommen von bis zu 17.900 Euro (Ledige) bzw. 35.800 Euro (Verheiratete). Die Bindungsfrist beträgt sieben Jahre.

Siehe auch Bindungsfrist

Bausparbeitrag

Der Bausparbeitrag ist der monatliche Regelsparbeitrag eines Bauspartarifes. Der Bausparer ist jedoch in seinen Sparleistungen, was den Termin und die Höhe angeht, frei. Höhere Sparleistungen beschleunigen die Zuteilung des Bausparvertrags, geringere Sparleistungen verzögern sie.

Siehe auch Zuteilung, Regelsparbeitrag

Bauspardarlehen

Im Rahmen eines Bausparvertrags wird nach Zuteilung der Bausparsumme das Bauspardarlehen ausgezahlt. Es wird zu 100 Prozent ausgezahlt und jährlich verzinst. Das Bauspardarlehen darf nur für wohnungswirtschaftliche Zwecke verwendet werden. Bauspardarlehen sind in der Regel durch ein Grundpfandrecht zu sichern. Bei Darlehen bis zu einem Betrag von 30.000 Euro kann von einer grundpfandrechtlichen Sicherung abgesehen werden.

Siehe auch Bauspartarif, Kapitalmarktdarlehen

Bausparförderung

Bausparen wird staatlich durch die Wohnungsbauprämie und die Arbeitnehmer-sparzulage sowie im Rahmen der Eigenheimrente gefördert.

Siehe auch Wohnungsbauprämie, Arbeitnehmersparzulage, Eigenheimrente

Bausparguthaben

Auf dem Bausparkonto werden die eingezahlten Sparbeiträge, Zinsen und eventuell Bausparprämien und ggf. vermögenswirksame Leistungen und die Arbeitnehmersparzulage gutgeschrieben. All diese Beträge bilden das Guthaben.

Bausparsumme

Bausparverträge werden über eine vom Bausparer festgelegte Bausparsumme abgeschlossen. Sie setzt sich aus Bausparguthaben und Bauspardarlehen zusammen und ist der Betrag, der nach der Zuteilung und Annahme des Bauspardarlehens an den Bausparer ausgezahlt wird.

Bauspartarif

Der Bauspartarif bestimmt die wesentlichen Merkmale des Bausparvertrags.

Dies sind z. B. die

- Höhe der Spar- und Tilgungsbeiträge,
- Gebühren und Entgelte,
- Höhe der Guthaben- und Darlehenszinsen und
- die Bestimmungsgrößen für die Zuteilung (z.B. Mindestansparzeit und Mindestansparsumme)

Siehe auch Optionstarif

Bausparvertrag

Auf Grund des Vertrags mit einer Bausparkasse erwirbt der Bausparer nach Leistung von Sparbeiträgen (Bauspar-einlagen) einen Rechtsanspruch auf Gewährung eines Bauspardarlehens. Der Bausparvertrag wird über eine bestimmte Summe abgeschlossen, die die Bezugsgröße für die Spar- und Tilgungsbeiträge und die Mindestansparung ist. Nach Zuteilung des Bausparvertrags erhält der Bausparer die Bausparsumme, bestehend aus seinem angesparten Guthaben und dem Bauspardarlehen, ausgezahlt.

Beleihungswert

Der Beleihungswert ist der bei der Beleihung angenommene Wert des Grundstücks, der den festgestellten Verkaufswert nicht übersteigen darf. Bei der Feststellung dieses Beleihungswertes sind nur die dauernden Eigenschaften des Grundstücks und der Ertrag zu berücksichtigen, welchen das Grundstück bei ordnungsgemäßer Wirtschaft jedem Besitzer nachhaltig gewähren kann. Bauspardarlehen dürfen nach dem Bausparkassengesetz nur mit einem Beleihungswert von maximal 80 % vergeben werden.

Bewertungszahl

Die Bewertungszahl wird an besonderen Stichtagen aus der Höhe des Bausparguthabens errechnet und bringt den „Spar-

verdienst" des Bausparers in Bezug auf Höhe und Dauer des angesparten Guthabens zum Ausdruck. Die Höhe der Bewertungszahl entscheidet über die Reihenfolge der Zuteilung der einzelnen Bausparverträge.

Bindungsfrist

Die Bindungsfrist, d.h. die Dauer der Sparphase, für den Anspruch auf Wohnungsbauprämie muss mindestens sieben Jahre ab dem Datum des Bausparvertragsabschlusses betragen. Wenn Sie vor dem 31. Dezember 2008 einen Regelsparbeitrag geleistet haben, können Sie nach Ablauf dieser siebenjährigen Bindungsfrist über das Sparguthaben frei verfügen, ohne die Wohnungsbauprämie an das Finanzamt zurückzahlen zu müssen. Wenn der Bausparvertrag nach dem 1. Januar 2009 geschlossen worden ist, muss das Sparguthaben nach Zuteilung zwingend wohnungswirtschaftlich verwendet werden, um die Wohnungsbauprämie nicht zu verlieren. Bausparer, die jünger als 25 Jahre sind, bleiben jedoch von dieser Verwendungsbindung ausgenommen. Von dieser Regelung kann jeder Bausparer einmal Gebrauch machen.

Bruttoeinkommen

Das Bruttoeinkommen ist das Gesamteinkommen vor Abzug von Steuern und Sozialabgaben.

Siehe auch Einkommen

Darlehensbetrag

Der Darlehensbetrag ist der Betrag, der in dem Kreditvertrag vereinbart ist.

Darlehenszinsen

Die Höhe des Zinssatzes wird bei Vertragsabschluss mit Wahl des Bauspar-tarif festgelegt. Dieser Zinssatz gilt für

die gesamte Vertragslaufzeit.

Siehe auch Optionstarif

Disagio

Bei Auszahlung eines Darlehens kann ein Abschlag (Disagio) vom Nennwert des Darlehens vereinbart werden. Das Disagio wird in der Regel in Prozent angegeben. Bei einem Disagio von 1% bei einem Darlehen über 100.000 Euro werden 99.000 Euro ausgezahlt. Der Darlehensnehmer muss aber 100.000 Euro zurückzahlen und verzinsen.

Siehe auch Agio

Effektiver Jahreszins

Der effektive Jahreszins ist der Prozentsatz der Gesamtkosten des Darlehens im Bezug zum Darlehensbetrag. Die Angabe eines effektiven Jahreszinses als „Preis-schild für den Kredit“ zu Vergleichszwecken ist nach der Preisangabenverordnung zwingend. Der effektive Jahreszins errechnet sich im Wesentlichen aus dem Sollzinssatz, eventuell anfallenden Gebühren und sonstigen Kostenbestandteilen, der Tilgung und der Zinsfestschreibungsdauer.

Eigenheimrente

Mit dem Eigenheimrentengesetz ist die Eigenheimrente der Geldrente gleichgestellt worden. Vorher gab es die „Riester-Förderung“ nur für private Rentenversicherungen, Fondssparpläne und Bank-sparpläne. Seit dem 1. Januar 2008 erhält auch derjenige Zulagen und Steuervorteile, der für die eigenen vier Wände spart und/oder ein Darlehen dafür abbezahlt. Wer bereits einen „Riester-Vertrag“ hat, kann daraus bis zu 75% oder 100% in eine Finanzierung einbringen. Bausparen ist voll in die „Riester-Förderung“ einbezogen.

Eigenkapital

Unter Eigenkapital werden im Rahmen der Immobilienfinanzierung die Geldmittel bezeichnet, die der Darlehensnehmer zur Verfügung hat, um den Kaufpreis oder die Nebenkosten beim Erwerb einer Immobilie zu finanzieren, wie zum Beispiel Bargeld, Sparguthaben, Festgeld, Wertpapiere, aber auch Bausparguthaben. Vom Eigenkapital zu trennen sind die Eigenleistungen, die der Darlehensnehmer als Bau- und Baunebenkosten mit seiner eigenen Arbeitskraft leisten kann. Siehe auch Bausparbeitrag, Bausparguthaben

Einkommen

Das Bruttoeinkommen ergibt nach Abzug der Freibeträge, Werbungskosten, Sonderausgaben und weiterer möglicher Abzugsbeträge das zu versteuernde Einkommen. Es gibt z. B. Grundfreibeträge und Freibeträge für Kinder, Abzüge für Werbungskosten und Sonderausgaben, z. B. für die Altersvorsorge, Kranken- und Arbeitslosenversicherung. Siehe auch Bruttoeinkommen

Grundbuch

Das Grundbuch ist ein bei den Amtsgerichten geführtes öffentliches Register, in dem die Rechtsverhältnisse an Grundstücken bzw. Eigentumswohnungen sowie etwaige Belastungen wie Hypotheken, Grundschulden oder Grunddienstbarkeiten eingetragen und festgehalten sind. Wer ein berechtigtes Interesse nachweist, kann Einsicht verlangen.

Grundschuld

Die Grundschuld ist ein Grundpfandrecht, aufgrund dessen an den Berechtigten eine bestimmte Geldsumme aus dem Grundstück bzw. der Eigentumswohnung

zu zahlen ist. Im Unterschied zu einer Hypothek ist eine Grundschuld nicht mit dem Bestehen einer bestimmten Forderung rechtlich verknüpft. Die Grundschuld dient der Absicherung eines Darlehens auf ein Grundstück oder eine Eigentumswohnung durch Eintragung der Schuld in das Grundbuch.

Siehe auch Hypothek, Grundbuch

Grunderwerbssteuer

Die Grunderwerbsteuer wird bei Abschluss des notariellen Kaufvertrags über eine Immobilie fällig. Der Steuersatz beträgt üblicherweise 3,5 %. In einigen Bundesländern beträgt der Steuersatz derzeit 4,5 %.

Guthabenzinsen

Die Guthabenzinsen sind die Zinsen, die der Bausparer auf seinem Bausparkonto gutgeschrieben erhält. Ihre Höhe bestimmt sich nach dem gewährten Bauspartarif.

Herstellungskosten

Die Herstellungskosten sind die Auslagen zur Herstellung eines Gebäudes einschließlich der Kosten für die Erschließung des Grundstückes sowie für den Architekten, im weiteren Sinne einschließlich der Grundstückskosten.

Hypothek

Die Hypothek ist das an einem Grundstück zur Sicherung einer Forderung bestellte und in das Grundbuch eingetragene streng akzessorische Pfandrecht. Siehe auch Grundschuld, Grundbuch

Kapitalmarktdarlehen

Die auf dem Kapitalmarkt aufgenommenen Darlehen werden je nach Angebot und Nachfrage zu bestimmten Sollzins-

sätzen angeboten. Es gibt Darlehen mit variablem Zinssatz, dessen Höhe laufend von dem Kreditinstitut den jeweils aktuellen Zinssätzen angepasst werden kann, sowie Darlehen mit einer Zinsbindungsfrist von z. B. fünf oder zehn Jahren. Zum Ablauf der Zinsbindungsfrist macht der Kreditgeber ein Angebot für einen neu festgelegten Sollzinssatz. Der Darlehensnehmer kann dieses Angebot ablehnen, muss dann jedoch das Darlehen zurückzahlen oder durch eine andere Finanzierung ablösen.

Kündigung des Bausparvertrags

Bausparverträge können durch den Bausparer jederzeit gekündigt werden.

Mindestansparguthaben

Unter dem Mindestansparguthaben wird das Bausparguthaben verstanden, welches mindestens angespart werden muss, damit der Bausparvertrag zugeteilt werden kann. Siehe auch Zuteilung

Mindestansparzeit

Unter der Mindestansparzeit wird die Zeit verstanden, welche mindestens vergangen sein muss, damit der Bausparvertrag zugeteilt werden kann. Die Mindestansparzeit ist nicht mit der effektiven Wartezeit zu verwechseln. Siehe auch Bausparvertrag, Zuteilung, Wartezeit

Mindestbewertungszahl

Eine der Zuteilungsvoraussetzungen von Bausparverträgen ist das Erreichen einer Bewertungszahl in einer ganz bestimmten Höhe. Siehe auch Bausparvertrag, Bewertungszahl

Nettodarlehensbetrag

Bei dem Nettodarlehensbetrag handelt es sich um den Auszahlungsbetrag, also um den Betrag, der an den Darlehensnehmer unmittelbar ausgezahlt wird, sowie um Beträge, die die Bausparkasse auf Weisung des Darlehensnehmers an Dritte zahlt.

Optionstarif

Bei einem Optionstarif hat der Bausparer die Möglichkeit, auch nach Vertragsabschluss die gewählte Tarifvariante zu wechseln. Siehe auch Bauspartarif

Regelsparbeitrag

Der Regelsparbeitrag ist der im Bausparvertrag vereinbarte monatliche Bausparbeitrag des Bausparers. Siehe auch Bausparbeitrag

Sollzinsbindungszeitraum

Der Sollzinsbindungszeitraum ist der Zeitraum, bis zu dem ein gebundener Sollzinssatz, zum Beispiel eines Vorausdarlehens, vereinbart wurde.

Sollzinssatz

Der Sollzinssatz ist der vereinbarte Zinssatz ohne Berücksichtigung von Disagio, Abschluss- oder Darlehens- oder sonstigen Gebühren. Dabei wird zwischen einem gebunden und einem veränderlichen Sollzinssatz differenziert. Der Sollzinssatz ist gebunden, wenn für die gesamte Vertragslaufzeit ein Sollzinssatz oder mehrere Sollzinssätze vereinbart sind, die als feststehende Prozentzahl ausgedrückt werden. Siehe auch Agio, Disagio, Abschlussgebühren

Sondersparzahlungen

Sondersparzahlungen sind Leistungen des Bausparers, die die im Bausparvertrag vereinbarten monatlichen Regelsparbeiträge übersteigen. In der Regel erfolgen sie einmalig, können aber auch monatlich erfolgen. Sie bedürfen in der Regel der Zustimmung der Bausparkasse. Siehe auch Regelsparbeitrag

Sondertilgung

Die Sondertilgung ist die teilweise oder völlige vorzeitige Rückzahlung eines Darlehens. Sondertilgungen sind beim Bauspardarlehen jederzeit und in beliebiger Höhe möglich. Bei anderen Darlehen hängt die Möglichkeit der Sondertilgung von den getroffenen Vereinbarungen ab. Siehe auch Bauspardarlehen

Sparerfreibetrag

Seit Januar 2009 beträgt der Sparerfreibetrag (Sparerpauschbetrag) für Alleinstehende 801 Euro und für Verheiratete 1.602 Euro. Ist der persönliche Steuersatz niedriger als 25 % (Abgeltungssteuer), findet im Rahmen der Steuererklärung eine Anpassung an den persönlichen Steuersatz statt.

Sparphase

So bezeichnet man die Zeitspanne vom Vertragsabschluss bis zur Zuteilung eines Bausparvertrags. Siehe auch Zuteilung, Bauspartarif

Tilgungsbeitrag

Der Bausparer leistet in der Darlehensphase monatliche Beiträge zur Tilgung und Verzinsung des Bauspardarlehens. Die Höhe des Tilgungsbeitrages ist über die gesamte Darlehenslaufzeit konstant. Mit Rückzahlung des Darlehens sinkt der für die Verzinsung des Restdarlehens aufzu-

bringende Zinsanteil, so dass die Tilgungsleistung (Tilgungsbetrag) zunimmt. Siehe auch Bauspartarif

Tilgungsdauer

Im Hinblick auf die gesamte Laufzeit eines Bausparvertrags wird die Tilgungsdauer, während der der Bausparer das Bauspardarlehen tilgt, auch als Tilgungsphase bezeichnet. Die Tilgung dauert in der Regel zwischen sechs und 14 Jahren, je nach Tarif. Sondertilgungen können diese Zeit verkürzen. Siehe auch Sondertilgung

Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Wartezeit

Die Wartezeit ist die Zeit vom Vertragsbeginn bis zur Zuteilung. Sie ist vom Bausparer in gewissen Grenzen beeinflussbar durch die Wahl des Bauspartarifes beziehungsweise einer Tarifvariante sowie durch Höhe und Zeitpunkt der geleisteten Bausparbeiträge. Auf die Wartezeit wirken jedoch auch die Spar- und Tilgungsleistungen der übrigen Bausparer ein, so dass die Wartezeit im Voraus nur geschätzt, nicht aber verbindlich festgelegt werden kann. Siehe auch Vertragsbeginn, Zuteilung

Wohnungsbauprämie

Der Staat fördert damit Bausparbeiträge innerhalb bestimmter Grenzen und Bedingungen auf der Grundlage des Wohnungsbau-Prämiengesetzes. Wohnungsbauprämie steht Bausparern zu, die im Laufe des Sparjahres das 16. Lebensjahr vollendet haben, wenn das zu versteuern- de Jahreseinkommen 25.600 Euro bei Ledigen und 51.200 Euro bei Verheirateten nicht übersteigt. Die Wohnungsbauprämie beträgt 8,8 Prozent. Sie wird gezahlt auf Bausparbeiträge jährlich bis 512 Euro bei Ledigen und 1.024 Euro bei Verheirateten. Bedingung für die Förderung ist, dass der Bausparvertrag innerhalb der ersten sieben Jahre nur für wohnungswirtschaftliche Zwecke genutzt wird. Nach Ablauf der Frist kann das Bausparguthaben beliebig verwendet werden. Das gilt zumindest für alle Bausparverträge, die vor dem 31. Dezember 2008 abgeschlossen werden. Seit 1. Januar 2009 ist die Wohnungsbauprämie dauerhaft an eine wohnungswirtschaftliche Verwendung wie Bau/Kauf oder Modernisierung/ Renovierung gebunden. Bausparer, die jünger als 25 Jahre sind, bleiben jedoch von dieser Verwendungsbindung ausgenommen. Von dieser Regelung kann jeder Bausparer einmal Gebrauch machen. Siehe auch Arbeitnehmersparzulage, Bausparförderung

Zahlungsverzug

Der Schuldner (Darlehensnehmer) gerät in Zahlungsverzug, wenn er seine aus dem Darlehensvertrag geschuldeten Verpflichtungen nicht zu der vereinbarten Fälligkeit oder nach Mahnung nicht leistet. Er gerät allerdings nicht in Verzug, wenn er dies nicht zu vertreten hat. Befindet sich der Darlehensnehmer in Zahlungsverzug, hat er die durch den Verzug entstandenen

Schaden zu erstatten, so z. B. Rechtsverfolgungskosten, Verzugszinsen, etc..

Zielbewertungszahl

Die niedrigste noch für eine Zuteilung ausreichende Bewertungszahl. Siehe auch Zuteilung, Bewertungszahl

Zuteilung

Die Zuteilung ist die Feststellung, dass der Bausparer auf Grund seiner bisherigen Sparleistungen Anspruch auf die Gewährung des Bauspardarlehens hat. Die Reihenfolge, in der die Bausparer die Zuteilung erhalten, richtet sich nach der Höhe der Sparleistungen und der Sparzeit, die in einer sogenannten „Bewertungszahl“ gemessen werden. Siehe auch Bewertungszahl, Zuteilungsmasse

Zuteilungsmasse

Sie besteht aus den für die Zuteilung der Bausparverträge jeweils verfügbaren Mitteln. In die Zuteilungsmasse fließen die Sparzahlungen, die gutgeschriebenen Zinsen für die Bausparguthaben, die auf den Bausparkonten gutgeschriebenen Wohnungsbauprämien sowie die Tilgungszahlungen. Siehe auch Zuteilung

Zuteilungstermin

Der Zuteilungstermin ist der Tag, an dem Bausparverträge zugeteilt werden. Er ist zu unterscheiden von dem Stichtag, der für die Feststellung der Zuteilungsvoraussetzungen maßgebend ist. Siehe auch Bausparvertrag



Verband der Privaten
Bausparkassen e.V.

Klingelhöferstraße 4 · 10785 Berlin
Telefon +0049 (0 30) 59 00 91-500
Telefax +0049 (0 30) 59 00 91-501
bausparkassen@vdpb.de
www.bausparkassen.de