

KURS-Kurs

Ein berufsbegleitendes Weiterbildungsangebot von KURS in Zusammenarbeit mit dem Finanzplan College in Berlin

Beginnend mit Heft 2 macht **KURS** seine Leser mit dem Lehrstoff für die IHK-Prüfung zum „Fachberater/-in für Finanzdienstleistungen“ vertraut, und zwar stets mit aktuellen Themen. Damit ist auch die Einbindung in die Tagesarbeit gewährleistet; der Nachwuchs, an den sich der **KURS-Kurs** vornehmlich wendet, hat deshalb einen leichten Zugang.

Für unsere Abonnenten ist ein Dialog in **KURS Online** (<http://www.kursverlag.de>) eingerichtet; hier kann der Leser anhand eines Kataloges von Prüfungsfragen das Gelernte selbst überprüfen und auf Richtigkeit auswerten lassen. Die für den Zugang nötige Abonnements-Nummer steht auf der Rechnung und auf dem Versandaufkleber.

Finanzplan College (<http://www.finanzplan.de>) ist eine gemeinsame Tochter der Finanzplan Management GmbH und GOING PUBLIC! in Berlin. Diese Trainings- und Weiterbildungsgesellschaft ist spezialisiert auf unabhängige Finanzdienstleister und kann auf die ursprünglich vor allem im Bankensektor gesammelten Erfahrungen von GOING PUBLIC! zurückgreifen.

Finanzplan College bietet Seminare und Trainings im gesamten Bundesgebiet an. Auch sein zweibändiges Werk „Praxiswissen Finanzdienstleistungen“ (Stam Verlag Köln) weist das Team Kuckertz, Perschke, Rottenbacher und Ziska als kompetent aus.

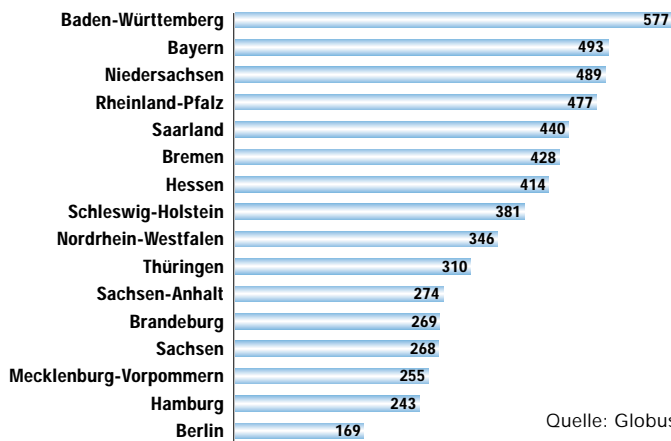
Bausparen? Ist das noch zeitgemäß?

Die meisten Investmentberater sind von dem Produkt „Bausparen“ nicht sonderlich begeistert. Dennoch hat Bausparen in Deutschland nicht nur eine sehr lange Tradition, sondern auch eine sehr hohe wirtschaftliche Bedeutung. Bausparverträge haben selbstverständlich ganz spezifische Vorteile und fast ebensoviel ganz spezifische Nachteile. Folgende Grafik zeigt den Vertragsbestand pro 1000 Einwohner in den einzelnen Bundesländern:

Zur Verdeutlichung der gesamten Thematik soll folgender Fall dienen: Herr Rainer Berlin ist 22 Jahre alt und hat nach seiner Ausbildung zum Industriekaufmann in seinem Ausbildungsbetrieb einen Job angenommen. Er erhält dort ein Bruttogehalt von 3.500,00 DM (13 Gehälter pro Jahr) und Vermögenswirksame Leistungen in

Höhe von 78,00 DM. Da Herr Berlin noch bei seinen Eltern wohnt, kann er einiges sparen. Einen Teil seines Geldes

Fleißige Bausparer
Vertragsbestand je 1000 Einwohner



möchte er möglichst sicher anlegen. Außerdem träumt er davon, später mal ein eigenes Haus zu haben. Herr Berlin möchte wissen, ob der Bausparvertrag das richtige Anlageprodukt für ihn ist.

Offensichtlich soll nur ein Teil des Geldes von Herrn Berlin konservativ angelegt werden. Bei Bauspareinlagen handelt es sich um sehr sichere Anlageformen, bei der grundsätzlich maximal der Kaufkraftverlust durch Inflation zu befürchten ist (Inflationsrisiko). Das Risiko, dass die Bausparkasse die Einlagen irgendwann nicht mehr zurück zahlen kann, ist so gering, dass es vernachlässigt werden kann (Bonitätsrisiko bzw. Insolvenzrisiko).

Als Bausparer würde Herr Berlin Mitglied einer „Solidargemeinschaft“. Grundidee ist es, dass die Bauspareinlagen der Sparer als Darlehen für wohnwirtschaftliche Zwecke verwendet werden¹. Dabei soll jeder Darlehensnehmer zuvor Bausparer gewesen

1 §1 Bausparkassengesetz

Die Themen heute:

Bausparen • Staatliche Förderungen • Baufinanzierungen

Prüfungsfächer:

Bausparen und Immobilien

sein. Als Sparer verzichtet Herr Berlin auf „hohe Zinsen“. Als Darlehensnehmer zahlt er dann zum Ausgleich entsprechend niedrige Zinsen. Die Konditionen sind marktunabhängig. Das heißt, dass sich sowohl die Guthabenzinsen, als auch die Kreditzinsen ausschließlich an dem zum Vertragsabschluss gewählten Tarif der Bausparkassen orientieren und nicht am allgemeinen Marktzins.

Auszahlung erst am Ende der Laufzeit. Hierdurch fehlt natürlich ein entsprechender Zinseszinsseffekt. Die Einkommensgrenzen von 35.000,00 DM⁶ zu versteuerndem Einkommen pro Jahr dürfen nicht überschritten werden⁷. Diese Grenze wird für jedes Jahr neu geprüft. Die Einkommensgrenzen verdoppeln sich bei verheirateten Personen.

2. Wohnungsbauprämie

Die Wohnungsbauprämie ist unabhän-

das Ehepaar verdoppeln.

Da Herr Berlin ein Bruttoeinkommen von 46.436,00 DM (45.500,00 DM Gehalt zzgl. 936,00 DM Vermögenswirksame Leistungen) hat, wird sein zu versteuerndes Einkommen wahrscheinlich deutlich über 35.000,00 DM liegen. Er erhält damit keine Arbeitnehmersparzulage. Allerdings hat er einen Anspruch auf Wohnungsbauprämie und kann so seine Rendite für einen Bausparvertrag erheblich steigern.

Herrn Berlin sind knapp 4% für einen Bausparvertrag zu wenig. Mit der Wohnungsbauprämie findet er die Anlage aber interessant. Er möchte gerne wissen, über welchen Betrag er nun einen Bausparvertrag abschließen sollte.

Damit Herr Berlin die volle Förderung erhält, müsste er 1.000,00 DM pro Jahr sparen. Das entspricht einer monatlichen Sparrate von 83,33 DM. Er könnte theoretisch die Einzahlungen jährlich etwas reduzieren, da er auch auf die Zinsen Wohnungsbauprämie erhält. Dieses Vorgehen ist aber nicht sonderlich praktikabel.

Nun muss ermittelt werden, über welche „Bausparsumme“ der Vertrag abgeschlossen werden soll. Die Bausparsumme setzt sich grundsätzlich zusammen aus dem angestrebten Bausparguthaben und dem Darlehensanspruch. Sie ist Rechengrundlage für andere Größen wie z.B. Regelsparraten und Darlehensraten. Die Bausparkassen nehmen für alle weiteren Berechnungen die Bausparsumme als Basis, alleine um die Berechnungsformeln möglichst einfach darstellen zu können und so das Leben für Berater und Kunden zu erleichtern.

Wie kommen wir nun zur „richtigen“ Bausparsumme für Herrn Berlin? Es gibt hier zwei Systeme:

² §2 Abs. 1, Ziffer 4 des 5. VermBG (Vermögensbildungsgesetz)

³ §2 Abs. 1, Ziffer 4 des 5. VermBG in Verbindung mit §2, Absatz 2, WoPG (Wohnungsbauprämienengesetz)

⁴ lt. Steuer-Euroglättungsgesetz ab 2002 maximal EUR 48,00

⁵ §13, Abs. 2 VermBG

⁶ lt. Steuer-Euroglättungsgesetz ab 2002 maximal EUR 17.900

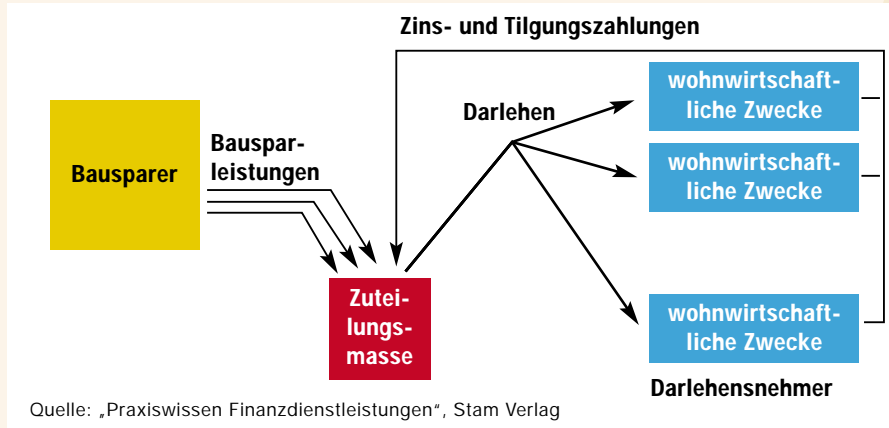
⁷ §13, Abs. 1 VermBG

⁸ §1 WoPG

⁹ lt. Steuer-Euroglättungsgesetz ab 2002 maximal EUR 25.600

¹⁰ §2a WoPG

¹¹ lt. Steuer-Euroglättungsgesetz ab 2002 maximal EUR 512



Quelle: „Praxiswissen Finanzdienstleistungen“, Stam Verlag

Wer einen Bausparvertrag bespart, muss nicht automatisch auch bauen wollen. Bausparverträge werden oft auch als reine Sparverträge eingesetzt. Hier liegt die Nominalverzinsung in der Regel – je nach Tarif – zwischen 2,0% und 4,25%. Teilweise werden auch Bonuszahlungen am Ende bestimmter Laufzeiten gewährt. Ohne staatliche Förderung liegt die Rendite immer unter 4%, was für einen nahezu absolut sicheren Sparvertrag mit monatlichen Sparleistungen gar kein schlechtes Ergebnis ist (aber auch kein besonders gutes).

Wirklich interessant wird das Bausparen erst durch die staatliche Förderung. Diese Förderung besteht aus zwei Komponenten:

1. Arbeitnehmersparzulage nach dem 5. Vermögensbildungsgesetz

Hiernach kann man neben dem Beteiligungssparen (z.B. Aktienfonds) zusätzlich auch das Bausparen fördern lassen². Die Einzahlungen müssen vom Arbeitgeber überwiesen werden und der Vertrag muss grundsätzlich – ab Vertragsabschluss – 7 Jahre laufen³. Dann erhält der Sparer 10% auf die eingezahlten Beträge, jedoch maximal 94,00 DM⁴ pro Jahr⁵. Die Beantragung erfolgt jährlich im Rahmen der Einkommensteuererklärung. Die Förderung wird zwar jährlich festgestellt, allerdings erfolgt die

gig von der Förderung der Vermögenswirksamen Leistungen. Während Förderungen der VL nur durch Arbeitnehmer in Anspruch genommen werden können, kann Wohnungsbauprämie jede Person ab dem 16. Lebensjahr erhalten⁶. Allerdings darf auch hier die Einkommensgrenze nicht überschritten werden, die bei DM 50.000⁹ zu versteuerndem Einkommen¹⁰ liegt.

Der Sparer erhält jährlich ein entsprechendes Formular, mit dem man die Förderung beantragen kann. Dieses Formular muss er ausfüllen und an die Bausparkasse zurück senden.

Eine Förderung kann nur für Einzahlungen in Anspruch genommen werden, für die keine staatliche Sparrförderung nach dem 5. Vermögensbildungsgesetz genutzt wird. Das heißt nicht, dass die Verträge getrennt werden müssen. Sowohl die Sparraten der Vermögenswirksamen Leistungen, als auch die übrigen Sparraten können auf ein und denselben Vertrag eingezahlt werden. Eine Trennung ist nur aus organisatorischen Gründen sinnvoller.

Die Wohnungsbauprämie beträgt 10% auf maximal 1.000,00 DM Einzahlung¹¹ (also 100,00 DM Förderung pro Jahr). Allerdings erfolgt auch hier erst die Auszahlung nach 7 Jahren. Wichtig zu erwähnen ist noch, dass sich diese Beträge bei verheirateten Personen für

1. Regelsparrate

Dieses System ist das einfachere. Die Bausparkassen geben Regelsparraten in Ihren Bedingungen an. Hier könnte die Regelsparrate z.B. 5 ‰ von der Bausparsumme betragen. Die Bausparsumme bei einer Sparrate von 83,33 DM pro Monat errechnet sich dann wie folgt:

$$\frac{83,33 \text{ DM}}{5} \times 1.000 = 16.666,00 \text{ DM}$$

Es ist darauf zu achten, dass der Sparer mit der Regelsparrate wirtschaftlich nicht überfordert wird. Ansonsten kann er eventuell eine rückwirkende Auflösung des Vertrages verlangen. Da jederzeit Sonderzahlungen möglich sind, kann es vorkommen, dass Sparer durch Sonderzahlungen ihr Sparziel erreichen möchten und daher eine sehr hohe Bausparsumme gewählt wird (z.B. ein fälliger Sparbrief soll später noch auf das Bausparkonto überwiesen werden). Dies sollte durch den Berater bei der Beratung direkt protokolliert werden.

2. Zinsformel

Das Bausparguthaben soll am Ende der Laufzeit (hier 7 Jahre) ein bestimmtes Mindestguthaben erreichen. In diesem Fall zahlt der Sparer in 7 Jahren 7.000,00 DM ein. Allerdings erhält er auch Zinsen während der Laufzeit. Um das „richtige“ Guthaben zu errechnen muss die Rentenformel verwendet werden. Auf die Darstellung der Berechnung soll an dieser Stelle verzichtet werden.

Nun versteht Herr Berlin nicht ganz, warum bei einer Wohnungsbauprämie in Höhe von 10% und zusätzlichen Zinsen die Rendite doch deutlich unter diesen 10% bleibt. Außerdem möchte er gerne wissen, welchen Tarif er am ehesten wählen sollte.

Die 10% Zinsen werden für jeden Einzahlungsbetrag einmalig gewährt. Herr Berlin wird insgesamt 7.000,00 DM einzahlen und damit eine Prämie in Höhe von 700,00 DM erhalten. Um diese 10% zu erhalten, liegen die 7.000,00 DM im Durchschnitt allerdings ca. 31/2 Jahre bei der Bausparkasse (die ersten Beträge sind ca. 7 Jahre gebunden und die letzten Einzahlungen wahrscheinlich nur einen Monat). Außerdem wird aus den ersten Einzahlungen die Abschlussgebühr bezahlt, die je nach Tarif und Bausparkasse zwischen 1% und 1,8%

der Bausparsumme liegt.

Für Fondsanleger erscheint 1% Abschlussprovision relativ wenig. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass

- die Provision in voller Höhe am Anfang bezahlt wird,
- die Provision auf die Bausparsumme gezahlt wird und damit auf die zukünftigen Sparbeiträge, die Zinsen und Zinseszinsen und auch auf den Darlehensanspruch.

Dies ist natürlich gut für den Vermittler und schlecht für die Rendite des Anlegers.

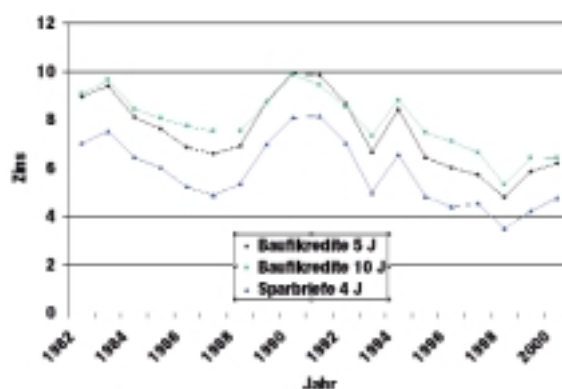
Da Herr Berlin in relativ ferner Zukunft bauen möchte sollte er einen traditionellen Tarif wählen. Folgende grundsätzlichen Tariftypen gibt es bei den meisten Bausparkassen:

	„traditionelle“ Tarife	„Schnell programme“	„langsame“ Programme	Sparorientierung im Vordergrund
Regelsparrate	ca. 4-5‰	ca. 6-7‰	ca. 3‰	ca. 4-5‰
Guthabenzins	ca. 2-2,5%	ca. 2-2,5%	ca. 2-3%	ca. 4-4,75%
Darlehenszins (nominal!)	ca. 4-4,5%	ca. 4-4,5%	ca. 4-5%	ca. 6-7%
Mindest- sparguthaben	ca. 40-45%	ca. 50%	ca. 40%	ca. 40-50%

Die Börsenlage ist im Moment nicht so besonders. Ist damit im Moment automatisch ein guter Zeitpunkt zum Abschluss eines Bausparvertrages?

Börse und günstiger Zeitpunkt hängen tatsächlich miteinander zusammen. So beeinflussen die Umlaufrenditen der festverzinslichen Wertpapiere letztlich auch das Zinsniveau der Baufinanzierungskredite und die Zinssätze für Sparverträge bei Banken. In folgender Übersicht finden Sie die Entwicklung dieser Zinssätze:

Zinsentwicklung



Quelle: Deutsche Bundesbank – www.bundesbank.de

Interessant ist der Abschluss von Bausparverträgen in Niedrigzinsphasen (z.B. 1984/85). In diesen Phasen er-

halten Sparer sowieso wenig Zinsen, so dass der Zinsnachteil der Sparphase nicht so ins Gewicht fällt. Wird der Vertrag dann Zuteilungsreif (z.B. 1991/92), so ist das allgemeine Zinsniveau wahrscheinlich wieder höher. Das Bauspardarlehen ermöglicht also eine echte Zinersparnis im Vergleich zu marktüblichen Hypothekendarlehen.

Schaut man sich die Zinsentwicklung näher an, kann man sagen, dass es für den Abschluss eines Bausparvertrages fast schon ein wenig zu spät ist. Andererseits weiß niemand so genau, wie sich die Zinskurven in Zukunft entwickeln werden.

Herr Berlin möchte gerne den gesamten „Verlauf“ eines Bausparvertrages geschildert haben.

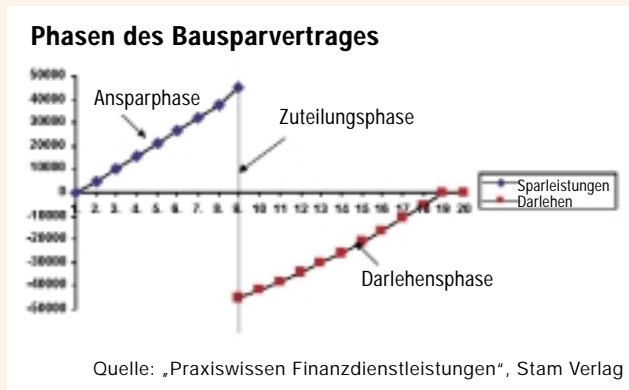
Man unterteilt die Entwicklung des Bausparvertrages in drei Phasen:

- in die Ansparphase
- in die Zuteilungsphase
- in die Darlehensphase (siehe Grafik: Phasen des Bausparvertrages S.30)

In der Ansparphase, die in der Regel 5-10 Jahre dauert, wird der Bausparvertrag angespart. Über das angesparte Guthaben kann Herr Berlin nach Vertragsende vollkommen frei verfügen.

Damit ein Bausparvertrag „zuteilungsreif“ wird, müssen drei Bedingungen erfüllt sein:

- die Mindestansparsumme (40%- 50% je nach Tarif) muss erreicht sein
- der Vertrag muss mindestens 18 Monate angespart worden sein
- die „Bewertungskennziffer“ muss eine bestimmte „Zielkennziffer“ erreichen (Die Bewertungskennziffer errechnet sich aus Ansparzeit und Guthaben. Entweder man hat von vornherein viel Geld eingezahlt, oder man hat



viel Zeit). Jede Bausparkasse verwendet eine andere Formel zur Berechnung der Bewertungskennziffer. Diese findet man dann in den Bausparbedingungen.¹²

Der Kreditbetrag entspricht der Bausparsumme abzüglich des Bausparguthabens. Der Kredit wird nur dann gewährt, wenn das Geld für „wohnwirtschaftliche Zwecke“ eingesetzt wird und der Kunde eine ausreichende Bonität hat.

Wohnwirtschaftliche Zwecke sind insbesondere¹³:

- Kauf oder Bau einer Immobilie oder Kauf eines Wohnrechtes
- Erhaltung oder Verbesserung von Wohngebäuden
- Erwerb von Bauland oder Erbbau-rechten, um darauf ein Wohnhaus zu er-richten
- Ablösung eines Baufinanzierungs-darlehens (privater Wohnungsbau)

Ein großes Problem in der Praxis ist die Zielkennziffer, da diese nicht von Anfang an festliegt, sondern sich je nach Zuteilungsmasse der Bausparkasse verändern kann. Bei Abschluss des Bausparvertrages kann und darf die Bausparkasse also keinen Zuteilungs-termin nennen. Eine Verzögerung des Auszahlungszeitpunktes ist allerdings für den Bauherrn sehr teuer, da er für den Zeitraum häufig teure Zwischenfi-nanzierungen in Anspruch nehmen muss.

Das Darlehen entspricht einem An-nuitätendarlehen mit einem sehr nied-rigen Zinssatz und einer sehr hohen Til-gung. Zu beachten ist hier, dass die mo-natliche Belastung in der Regel nicht geringer ist, als bei einem Bankdarle-hen. Allerdings läuft ein Bauspardar-lehen über eine wesentlich kürzere Lauf-zeit (ca. 12 Jahre). Sondertilgungen sind dabei jederzeit möglich.

Herr Berlin möchte – wie bereits erwähnt – später Immobilienbesitzer werden. Allerdings wundert er sich, was er in diesem Zusammenhang mit einem Bausparvertrag über die Summe von ca. 16.700,00 DM anfangen soll, wo doch bereits jetzt Eigen-tumswohnungen in seiner Region nicht unter 300.000,00 DM zu haben sind.

Der Bausparvertrag soll grundsätz-lich nur ein Modul in der Baufinanzie-rung darstellen. Bei der Bestellung der Sicherheiten (Grundschuld) ist die Bausparkasse bereit, an zweite Ran-gstelle zu gehen. Das hält den ersten Rang für eine Bank frei. Außerdem liegt die Beleihungsgrenze bei 80% des Be-leihungswertes der Immobilie. Günsti-ge Bankfinanzierungen sind meist nur bis zu einer Beleihungsgrenze von 60% zu haben. Der Bausparvertrag soll dann die Lücke zwischen der Bankfinanzie-

mehr eingesetzt werden.¹⁴

Je nach Bausparkasse werden klei-nere Kreditbeträge in Höhe von 10.000 – 20.000 DM auch ohne die Stellung weiterer Sicherheiten ausgereicht¹⁵. Damit kann das oben geschilderte Pro-blem natürlich umgangen werden.

Nach 4 Jahren möchte Herr Berlin gerne über sein Bausparguthaben ver-fügen, ohne dies für den Wohnungsbau einzusetzen.

Selbstverständlich kann der Vertrag gekündigt werden. Bei den meisten Bausparkassen ist aber eine sofortige Auszahlung nicht möglich. Die Auszah-lung erfolgt zwischen einem und 7 Mo-naten nach der Kündigung des Vertra-ges¹⁶. Es ist auch möglich, dass be-stimmte Bonuszinsen durch die Kündi-gung nicht gewährt werden. Außerdem werden seine Ansprüche auf die Zah-lung der Wohnungsbauprämie verfal-len (es sei denn, es liegt eine der vie-len Bedingungen für die prämienu-schädliche Auflösung vor). Der Berater muss Herrn Berlin auf alle entspre-chenden Nachteile ausdrücklich hin-weisen.

Abschließende Übersicht:

Vorteile des Bausparvertrages	Nachteile des Bausparvertrages
<ul style="list-style-type: none"> + feste Kreditzinsen über die gesamte Laufzeit (marktunabhängig) + oft günstigere Zinsen, als bei Bankdarlehen + zweitrangige Grundschuld möglich + kleinere Bauspardarlehen werden relativ unkompliziert gewährt + kurze Darlehenslaufzeit durch hohe Tilgung + staatliche Sparförderung kann genutzt werden + freie Verwendbarkeit des Bausparguthabens nach 7 Jahren + Sondertilgungen jederzeit möglich 	<ul style="list-style-type: none"> - unsicherer Zuteilungszeitpunkt - je nach Marktlage können Bauspardarlehen teurer sein, als Bankdarlehen - geringe Guthabenverzinsung - oft kein „Beleihungsspielraum“ bei der Immobilienfinanzierung - schlechte Liquidierbarkeit - hohe Belastung in der Darlehensphase durch hohen Tilgungsanteil - hohe Vermittlungsprovision schmälert die Rendite

rung (60%) und dem Eigenkapital schließen.

Tatsächlich kommt es hierbei zu Pro-blemen. Die meisten Finanzierungen werden mit wenig Eigenkapital durch-geführt. Die Ersparnisse des Bauherren reichen oft nur für die Erwerbsneben-kosten (ca. 6-15% der Kaufsumme) und dann zusätzlich 10-20% der Kaufprei-ses. Da jedoch der Beleihungswert meist ca. 10% unter dem Kaufpreis liegt, übersteigt das Bankdarlehen dann schnell die Beleihungsgrenze von 80%. Das Bauspardarlehen könnte nicht

¹² s. auch §7, Bausparkassen-Verordnung

¹³ §3, Absatz 3 Bausparkassengesetz

¹⁴ §7, Absatz 1 Bausparkassengesetz – aller-dings ist die Stellung von Ersatzsicherheiten wie z.B. einer Bankgarantie möglich (Absatz 3).

¹⁵ §7, Absatz 4, Ziffer 2 Bausparkassengesetz

¹⁶ je nach den Allgemeinen Bausparbedingun-gen der jeweiligen Bausparkasse

Autor: Wolfgang Kuckertz,
 Fachwirt für Finanzberatung
 (IHK), Diplom-Kaufmann
 Geschäftsführer der Finanz-
 plan College GmbH

