FINANZIERUNG

Bauspardarlehen - Zuteilung annehmen oder nicht?

von Dipl.-Kfm. Dirk Klinkenberg, Rösrath

| Durch das seit Jahren sinkende Zinsniveau entsteht für viele Mandanten bei zuteilungsreifen Bauspardarlehen ein Entscheidungskonflikt: Vor einigen Jahren hat der Mandant einen Bausparvertrag abgeschlossen, um sich damit ein niedriges Zinsniveau zu sichern, das dann unter dem Marktniveau liegt. Jetzt könnte er aber am freien Markt z.B. bei seiner Hausbank ein Annuitätendarlehen abschließen, dessen Zinsniveau teilweise sogar noch unter dem Zinsniveau des Bauspardarlehens liegt. Was soll er tun? |

1. Ausgangslage

Im vorliegenden Musterfall hat ein Mandant den Auftrag erteilt, zu überprüfen, ob es für ihn günstig ist, sein bald zuteilungsreifes Bauspardarlehen anzunehmen oder ob er besser über seine Hausbank finanzieren soll. Die entsprechenden Angebote mit den dazu gehörigen Konditionen legt er vor.

Drei Finanzierungsvarianten werden verglichen

Zu vergleichen sind drei Finanzierungsvarianten:

- Variante 1: Inanspruchnahme des zuteilungsreifen Bauspardarlehens
- Variante 2: Finanzierung der gleichen Summe als annuitätisches Bankdarlehen mit gleicher Laufzeit
- Variante 3: Finanzierung der gleichen Summe als annuitätisches Bankdarlehen über eine Laufzeit von 15 Jahren mit 15-jähriger Zinsbindung.

Mit dem ersten Vergleich soll untersucht werden, ob die Bankfinanzierung bei gleicher Laufzeit insgesamt günstiger ist. Da Bauspardarlehen in der Regel eine relativ kurze Tilgungsdauer haben und damit zu einer hohen liquiden Belastung führen, soll mit dem zweiten Vergleich untersucht werden, welche laufende liquide Entlastung mit einer auf 15 Jahre gestreckten Finanzierung erreicht wird.

Gemeinsame Eckwerte für alle Varianten

Die Berechnungen sind auf der Basis der Daten erstellt, die der Mandant als Unterlagen und mündliche Auskünfte mitgeteilt hat. Die Richtigkeit und Vollständigkeit der Unterlagen und Informationen werden auftragsgemäß nicht geprüft. Die Eckdaten gelten für alle drei Varianten:

- Stichtag der Datenaufnahme 1.1.13
- Bausparguthaben 24.000 EUR; Auszahlung: 30.9.13
- Bausparsumme 50.000 EUR
- Geplante Investition ins Wohneigentum 50.000 EUR am 15.10.13
- Finanzierungsbedarf 26.000 EUR

Konditionen	Bauspardarlehen	Variante 1 Bankdarlehen	Variante 2 Bankdarlehen
Laufzeit = Zinsfestschreibung	8,5 J.	8,5 J.	15 J.
Zinssatz p.a.	3,75 %	3,0 %	3,0 %
Tilgungssatz.	6 Promille der Bausparsumme p.m.	10,4 % p.a.	5,3 % p.a.
Annuität p.m.	300 EUR	290 EUR	180 EUR

Restschulden und Liquiditätsentwicklung

Für jede Variante werden die Entwicklung der Restschuld, die liquide Belastung pro Jahr und die kumulierte Liquidität verglichen. Die kumulierte Liquidität entspricht dabei einer Gesamtkostenbetrachtung, mit der deutlich wird, welche Finanzierungsvariante die geringsten Kosten verursacht.

2. Vergleich der Restschuldentwicklung

Die Restschuld entwickelt sich zwangsläufig nach den Vorgaben zur Laufzeit der Darlehen.

- Die Varianten „Bauspardarlehen“ und „Bankdarlehen - gleiche Laufzeit“ unterscheiden sich von der Laufzeit her nur minimal (weswegen sich auch die Graphen nahezu decken). Beide Darlehen sind wie vorgegeben Anfang 2022 nach ca. 8,5 Jahren komplett getilgt.

- Die dritte Variante „Bankdarlehen – 15 Jahre fest“ läuft wie vorgegeben 15 Jahre bis zum Jahr 2028.

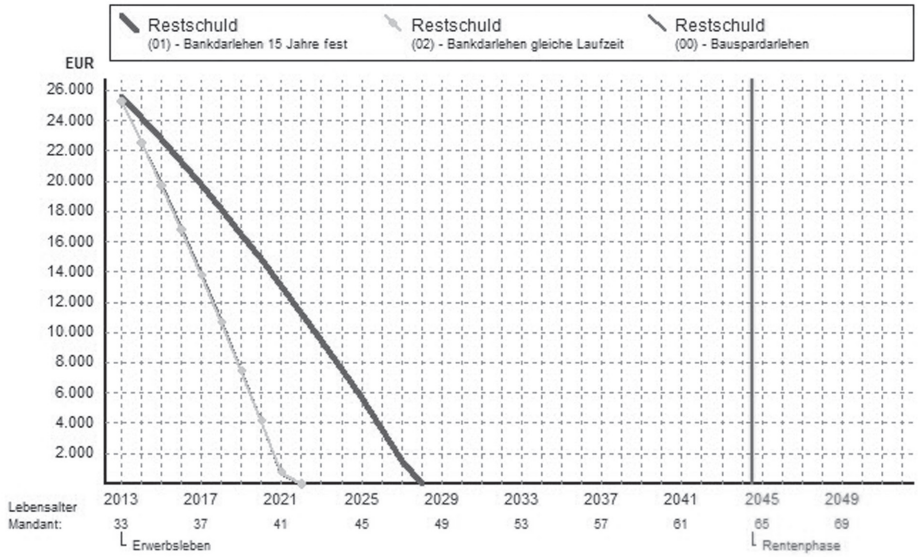

Abbildung 1: Restschuldentwicklung

3. Vergleich der Liquiditätsbelastung pro Jahr

Kaum ein Unterschied bei den laufzeitgleichen Varianten

Abbildung 2 zeigt, dass sich die Varianten „Bauspardarlehen" und „Bankdarlehen gleiche Laufzeit" hinsichtlich der laufenden Liquiditätsbelastung nur geringfügig unterscheiden.

- Die Variante „Bankdarlehen – gleiche Laufzeit" ist ab dem Jahr 2014 jährlich rund EUR 120 günstiger. Bei der Darlehensauszahlung durch die Hausbank sind aber noch keine Gebühren berücksichtigt.

- Die dritte Variante „Bankdarlehen – 15 Jahre fest" senkt in den Jahren bis 2021 den jährlichen Liquiditätsbedarf um 1.320 EUR pro Jahr (monatlich 110 EUR). Dafür muss diese Rate wesentlich länger, nämlich bis zum Jahr 2028, bezahlt werden.

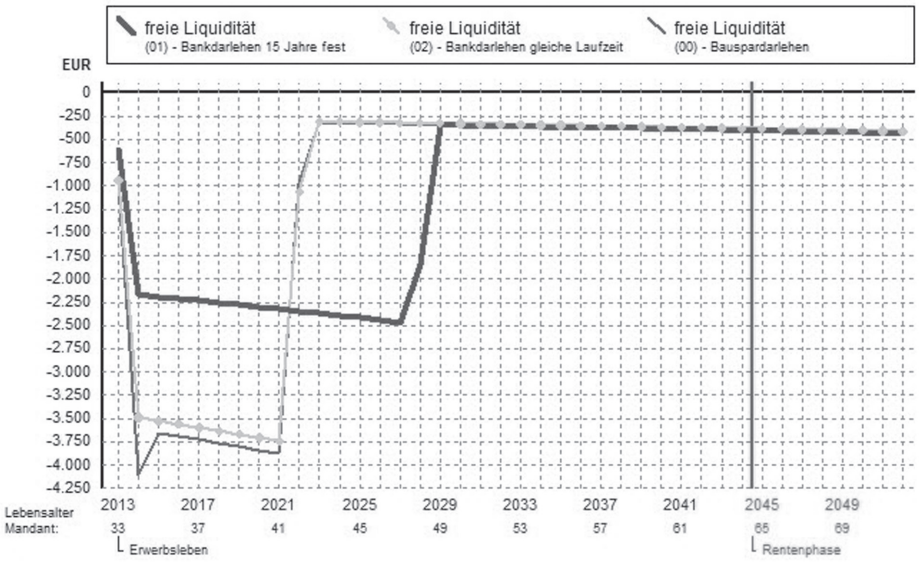

Abbildung 2: jährliche Liquidität

4. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Opportunitätszinssatz 1 %

Um unterschiedliche Zahlungsströme in einer kumulierten Betrachtungsweise vergleichbar zu machen, müssen diese unter dem Opportunitätskostengesichtspunkt verzinst werden. In unserem Beispiel wurde die Liquiditätsdifferenz während der Laufzeit mit 1,0 % verzinst.

Abbildung 3 zeigt, dass sich die Varianten „Bauspardarlehen" und „Bankdarlehen- gleiche Laufzeit" in der kumulierten Betrachtung um ca. 1.600 EUR zugunsten des Bankdarlehen mit gleicher Laufzeit unterscheiden (ohne Berücksichtigung von Kosten bei der Hausbank).

Die dritte Variante „Bankdarlehen - 15 Jahre fest“ schafft durch die Tilgungsstreckung bis zum Jahr 2021 eine Liquiditätsersparnis von insgesamt ca. 11.300 EUR. Diese Ersparnis wird jedoch durch die längere Finanzierungslaufzeit überkompensiert und führt bis zur kompletten Tilgung des Darlehens zu Mehrkosten von ca. 2.000 EUR gegenüber dem Bankdarlehen mit gleicher Laufzeit.

Liquiditätsschonende Variante führt zu mehr Kosten

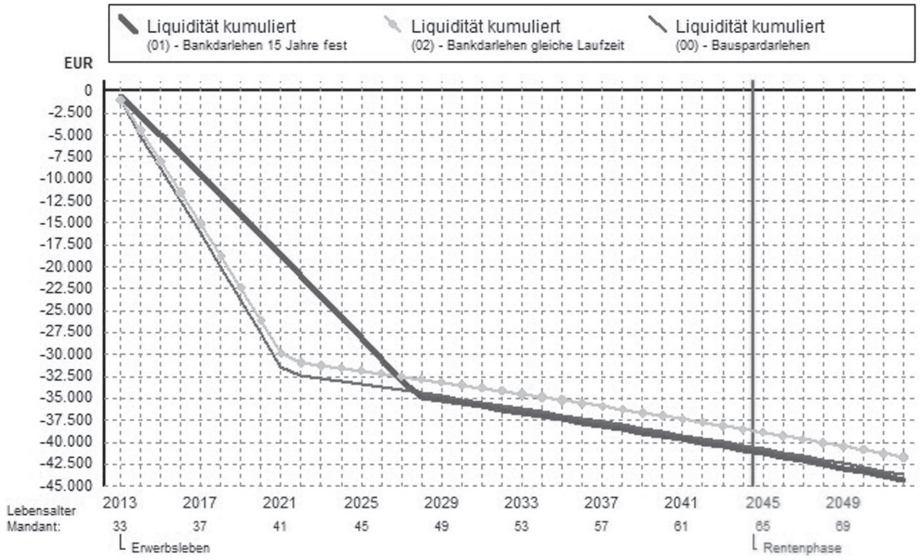

Abbildung 3: Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Die Variante „Bankdarlehen - mit gleicher Laufzeit“ ist also die wirtschaftlich günstigste Alternative, solange der Vorteil von 1.600 EUR gegenüber dem Bauspardarlehen nicht noch durch Bankgebühren aufgefressen wird.

Das Bankdarlehen mit gleicher Laufzeit ist am günstigsten

Da die Entscheidung des Mandanten aber nicht nur finanzielle Komponenten beinhaltet, sollte er die folgenden Hinweise zu den Besonderheiten von Bauspardarlehen überdenken.

5. Besonderheiten von Bauspardarlehen

Wird ein Bausparvertrag bei Darlehensverzicht gekündigt, erhält der Bausparer sein angespartes Guthaben, verzichtet jedoch auf einen eventuellen Zinsbonus und unter Umständen auch auf die Erstattung der Abschlussgebühr.

Verzichtet der Bausparer auf das Darlehen, ohne den Bausparvertrag zu kündigen, erhält er oft nachträglich eine höhere Ansparverzinsung in Form eines Zinsbonus. Ältere Tarife haben bei Darlehensverzicht in der Vergangenheit Zinssätze von 4,75 oder sogar 5 % geboten. In manchen Tarifen werden die Abschlussgebühren erstattet. Allerdings kann sich beim Verzicht auf das Bauspardarlehen der Auszahlungszeitpunkt des angesparten Bauspargutha-

Höhere Ansparverzinsung

bens inklusive Zinsen und Bonus in die Zukunft verschieben, weil aufgrund des Verzichts auf das Bauspardarlehen ein anderer Tarif zugrunde gelegt wird, in dem andere (höhere) Mindest-Sparzeiten und andere Bewertungszahlen gelten.

Ist der Guthabenzins, der dem Bausparer bei Verzicht auf das Bauspardarlehen geboten wird, deutlich höher als der Finanzierungszinssatz der finanzierenden Bank, kann es sich anbieten, das Guthaben im Bausparvertrag zu belassen und bis zur endgültigen Zuteilung zwischenzufinanzieren.

Diese Informationen über den Bauspartarif sollten also noch vom Mandanten eingeholt werden und können zu einer weiteren noch besseren Finanzierungsalternative führen.

PRAXISHINWEIS | Bauspardarlehen können jederzeit ganz oder teilweise zurückgezahlt werden, ohne die bei Kreditinstituten fällige Vorfälligkeitsentschädigung. Wenn Ihrem Mandanten diese Flexibilität wichtig ist, müssen diese Sondertilgungsmöglichkeiten bei Kreditverhandlungen mit der Hausbank berücksichtigt werden.

Jederzeit tilgbar

Bauspardarlehen werden in der Regel nachrangig abgesichert, bis maximal 80 % des Beleihungswertes. Die Beleihungsregeln der Banken können davon abweichen.

Bauspardarlehen als Blankodarlehen

Bauspardarlehen bis EUR 30.000 können als Blankodarlehen gewährt werden. Es müsste also keine dingliche Schuld zugunsten der Bausparkasse ins Grundbuch eingetragen werden. Das ist ein Vorteil gegenüber den Bank-Darlehen, bei denen in der Regel dingliche Schulden im Grundbuch einzutragen sind. Die Eintragung verursacht externe Kosten, die in diesem Musterfall nicht berücksichtigt worden sind.

↘ WEITERFÜHRENDE HINWEISE

- Der Autor ist Geschäftsführer der Instrumenta GmbH - Beratungswerkzeuge für Steuerberater, www.instrumenta.de und seit vielen Jahren als Referent und Autor zum Thema Private Finanzplanung tätig. Als gelernter Steuerberater hat er das Beratungsfeld private Finanzplanung mehrere Jahre selber in der Praxis umgesetzt. Die Berechnungen und Grafiken in diesem Beitrag wurden mit der Software PriMa Plan erstellt.
- Private Finanzplanung: Lohnt eine Umschichtung von Leistungen vom Versorgungswerk in eine Rürup-Rente? (Klinkenberg, PFB 13, 136)
- Altersversorgung: Prognoseprobleme bei der Ermittlung der Versorgungslücke (Klinkenberg 12, 299)
- Altersvorsorge: Die Auswirkung von Lebenserwartung und Inflation auf die Versorgungslücke (Klinkenberg, PFB 12, 193)
- Finanzierungsberatung: Berechnung und Darstellung von Finanzierungsvergleichen (Klinkenberg PFB 11, 169)