

# Faire Finanzierungen - Aktuell

Die Experten-Information von Thomas Kattenbaum

Ausgabe 2/2012 – 13. November 2012

## Vor- und Nachteile der Vorfinanzierung von Bauspardarlehen

### Bausparen

Durch einen Bausparvertrag kann der Bausparer durch die Einzahlung der Sparbeiträge nicht nur Eigenkapital ansammeln, sondern erwirbt auch einen Anspruch auf das Bauspardarlehen mit einem zu Beginn festgelegten Zinssatz. Mit diesem sinnvollen Grundprinzip kann der Käufer oder Bauherr einer Wohnimmobilie einen gewissen Teil der Immobilienfinanzierung sichern, wenn er rechtzeitig damit anfängt.

### Vorfinanzierung Bauspardarlehen

Aber auch wenn der Immobilienerwerb schon ansteht, kann ein Bausparvertrag als Finanzierungsbaustein mit einbezogen werden, dann in Kombination mit einer Vorfinanzierung.

Dazu werden zwei Verträge abgeschlossen:

- Vorfinanzierungsdarlehen, das während der Laufzeit nicht getilgt wird,
- Bausparvertrag.

Während der ersten Finanzierungsphase werden auf das Darlehen nur die Zinsen und in den Bausparvertrag die Sparraten (Ersatztilgung) gezahlt. Nach Ablauf dieser Phase wird das Vorfinanzierungsdarlehen aus dem Bausparguthaben und aus dem Bauspardarlehen zurückgezahlt. Das Bauspardarlehen wird dann mit einer festen Rate aus Zins- und Tilgung bedient.

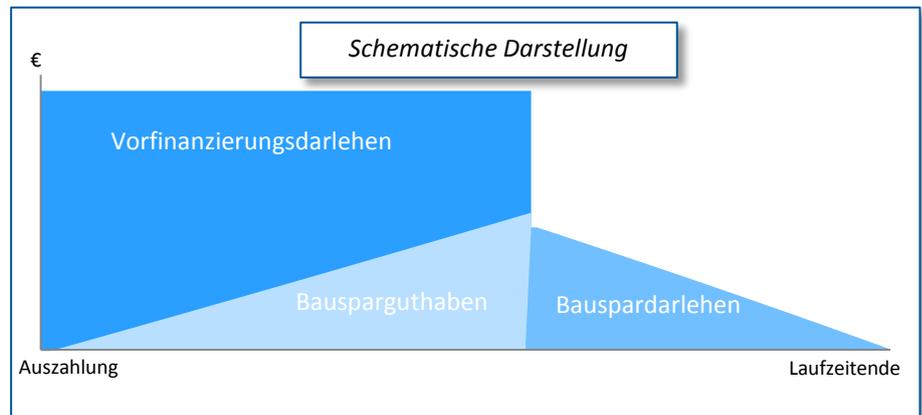
### Zinssicherheit über volle Laufzeit

Da der Sollzins für das Bauspardarlehen bereits zu Beginn festgelegt ist, erhält der Kunde über die gesamte Laufzeit seiner Finanzierung Zinssicherheit (bis zu 40 Jahre möglich). Dies ist ein ganz wesentlicher Vorteil dieser Produktkombination.

### Kosten

Die Kosten setzen sich in der Regel zusammen aus:

- Sollzinsen Vorfinanzierungsdarlehen
- Abschlussgebühr Bausparvertrag



- Darlehensgebühr Bauspardarlehen
- Sollzinsen Bauspardarlehen
- meist Kontogebühr Bausparvertrag

Und es kommt noch eine Position hinzu, die gern vergessen wird: die negative Differenz aus Sollzinsen für das Bauspardarlehen und Habenzinsen für das Bausparguthaben während der ersten Finanzierungsphase.

Während der Kunde beim klassischen Annuitätendarlehen direkt tilgt und damit die Sollzinsen immer mehr abnehmen, spart er hier zu einem Zinssatz an, der in aller Regel deutlich unter dem Sollzinssatz liegt.

### Gesamteffektivzins

Die Banken/Bausparkassen sind -außer bei Verträgen mit Riesterförderung- nur verpflichtet, den Effektivzins für die einzelnen Kredite nicht aber für die Gesamtkonstruktion anzugeben. Dabei bleibt die Differenz aus Soll- und Habenzins außen vor.

Daher sollte der Kunde zusätzlich den Gesamteffektivzins erfragen. Die Antwort geben nicht alle Anbieter. Dann kann ein unabhängiger Experte diesen Effektivzins errechnen.

Dabei zeigt sich dann regelmäßig, dass der Gesamteffektivzins um 0,5% p.a. und mehr über dem für das Vorfinanzierungsdarlehen liegt.

### Wie vergleichen?

Nur mit diesem Gesamteffektivzins lässt sich diese Kombination sinnvoll mit einem klassischen Annuitätendarlehen mit gleicher Zinsbindung vergleichen.

Aber es gibt noch weitere Aspekte: In aller Regel können auf das Vorfinanzierungsdarlehen keine Sondertilgungen geleistet werden. Meist sind Mehreinzahlungen auf den Bausparvertrag möglich. Durch diese Sonderzahlungen sinken jedoch nicht die Sollzinsen wie bei einem anderen Darlehen, sondern es erhöht sich der Betrag an Habenzinsen beim niedrigeren Zinssatz. Dadurch wird der Gesamteffektivzins wiederum höher.

Nach Zuteilung des Bauspardarlehens sind unbegrenzt Sondertilgungen möglich (höhere Flexibilität). Aber selbst das führt rechnerisch zu einer Erhöhung des Effektivzinssatzes, kann sich aber dennoch lohnen.

### Nicht ohne unabhängige Beratung

Diese Produktkombination kann in einigen Fällen eine gute Finanzierungslösung sein, ist aber unübersichtlich. Sie sollte nicht ohne eingehende Beratung von einem unabhängigen Experten abgeschlossen werden. Die positiven Seiten müssen mit den negativen im Vergleich zu anderen Angeboten abgewogen werden.

Weitere Informationen unter

Telefon: (030) 72016335

Internet: [www.faire-finanzierungen.de](http://www.faire-finanzierungen.de)

E-Mail: [finanzierungen@thomas-kattenbaum.de](mailto:finanzierungen@thomas-kattenbaum.de)