



Finanzprodukte: Bausparverträge



- Ein Bausparvertrag ist ein spezielles Sparprodukt, das zur Finanzierung von Wohneigentum dient.
- Das Hauptziel eines Bausparvertrags besteht darin,
 - den Erwerb,
 - Bau oder
 - die Renovierungvon Immobilien finanziell zu unterstützen.
- Bausparverträge werden von sogenannten Bausparkassen angeboten, die sich auf dieses Finanzierungsmodell spezialisiert haben.



- Beim Abschluss eines Bausparvertrags vereinbart der Sparer mit der Bausparkasse eine bestimmte Bausparsumme.
 - Diese Summe umfasst sowohl das angesparte Guthaben, als auch das später mögliche Bauspardarlehen.
- Dieses Konzept erlaubt es dem Sparer, über einen definierten Zeitraum hinweg regelmäßig Geld anzulegen, das zu einem festgelegten Zinssatz verzinst wird.
- Sobald bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind, wie etwa das Erreichen der Mindestansparsumme, kann der Sparer ein zinsgünstiges Darlehen in Anspruch nehmen, um sein wohnwirtschaftliches Projekt zu realisieren.
- Ein Bausparvertrag ist also eine Kombination aus einem Sparvertrag und einem Darlehen.

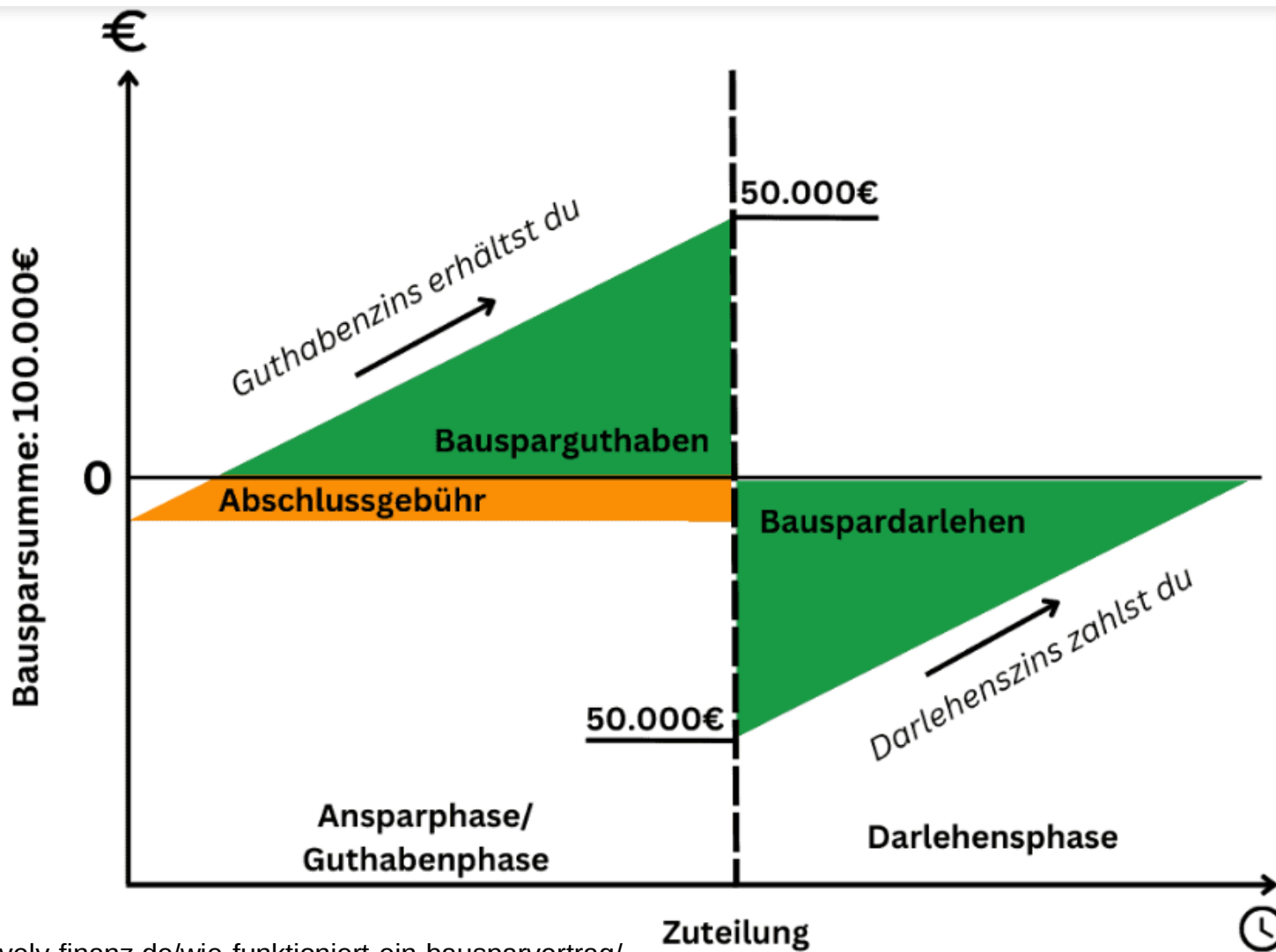


- Sie schließen einen Vertrag mit einer Bausparkasse ab, in dem die Höhe der Bausparsumme festgelegt wird.
- Diese Summe stellt den maximalen Betrag dar, den Sie später als Darlehen erhalten können.
- Sie vereinbaren bei Abschluss eine Bausparsumme von z. B. 100.000€.
- Von dieser Bausparsumme müssen Sie einen bestimmten Teil monatlich einzahlen, meist um die 2‰ – bei 100.000 € also 200 €.
- Das eingezahlte Guthaben wird mit dem vorher festgelegten Guthabenzins verzinst.
- Bei Abschluss des Bausparvertrages fällt eine Gebühr an, die man erst durch die Einzahlungen wieder ausgleichen muss.
- Man startet also meist im Minus...

<https://levelv-finanz.de/wie-funktioniert-ein-bausparvertrag/>



- Erreichen Sie ein bestimmtes Guthaben durch Zinsen und Einzahlungen, so wird der Bausparvertrag zuteilungsreif.
- Das bedeutet, dass Sie die Differenz zur vereinbarten Bausparsumme als Darlehen nehmen dürfen.
- Auch hier bekommen Sie das Darlehen zu einem zu Anfang festgelegten Zinssatz ausgezahlt.
- Wann der Bausparvertrag zuteilungsreif wird, hängt vom Tarif ab.
 - Üblich sind 40% - 60% der Bausparsumme.
- Man ist üblicherweise nicht gezwungen, das Darlehen abzurufen, sobald der Bausparvertrag zuteilungsreif wird.
- Der Kredit vom Bausparvertrag ist an "wohnwirtschaftliche Zwecke" gebunden, kann also nicht für bspw. ein Auto genutzt werden.



<https://levelv-finanzen.de/wie-funktioniert-ein-bausparvertrag/>



- Für einen Bausparvertrag kommen unter Umständen einige Förderungen und Zulagen zusammen.
- Diese kommen vom Staat noch dazu, müssen aber unter Umständen zurückgezahlt werden, wenn man den Vertrag vorzeitig beendet.
- Beispielhafte Förderungen sind...
 - Wohnungsbauprämie (WoP)
 - Arbeitnehmersparzulage (ANSpZ)
 - Wohnriester



- Freistellungsauftrag:
Zinserträge bis zu einem bestimmten Betrag steuerfrei.
- Wohnungsbauprämie und Arbeitnehmersparzulage:
Steuerfreie Zuschüsse unter bestimmten Bedingungen.
- Abgeltungssteuer:
Zinserträge oberhalb des Sparer-Pauschbetrags unterliegen der Abgeltungssteuer.



- Anpassung der Bausparsumme oder der monatlichen Sparrate sind meist möglich, jedoch oft mit Gebühren verbunden.
- Bei vorzeitiger Kündigung meist Wartezeit bis zur Auszahlung.
- Eine Kündigung ist meist möglich, aber oft mit Nachteilen wie den Verlust der Prämien verbunden.



- Vorteile:
 - Niedrige Darlehenszinsen, bei Vertragsabschluss festgelegt.
 - Staatliche Förderung: Wohnungsbauprämie und Arbeitnehmersparzulage.
 - Planungssicherheit: Feste monatliche Raten.
 - Flexibilität: Verwendung des Bausparguthabens für verschiedene wohnwirtschaftliche Zwecke.
- Nachteile:
 - Guthabenzinsen oft unter Marktzinsniveau.
 - Abschlussgebühr und mögliche Kontoführungsgebühren.
 - Lange Sparphase, denn bis zur Zuteilung kann es mehrere Jahre dauern.
 - Strikte Nutzungsvorgaben für das Darlehen.