

Bausparen

Bausparen 1 von 2

Sehr beliebt bei der Finanzierung von Wohnraum sind Bauspardarlehen. Nachstehend haben wir Ihnen die wesentlichen Inhalte zu diesem Thema zusammengefasst – denn auch beim Bausparen können sich erhebliche Unterschiede ergeben.

Vertragssumme

Grundsätzlich setzt sich die Vertragssumme zusammen aus:

- einem Eigenkapitalanteil, welcher – abhängig von der Bausparkasse und dem gewählten Tarif – zwischen 30% und 40% der Vertragssumme beträgt
- und aus einer maximalen Darlehenssumme

Maximale Vertragssumme

Während das Bauspardarlehen pro Person höchstens € 150.000,- betragen kann, beläuft sich die maximale Darlehenssumme bei Ehepaaren auf € 300.000,-

Bestehende Bausparverträge

Bei etwaigen erst kürzlich abgeschlossenen Verträgen (mit dem Ziel, die Bausparprämie optimal auszunutzen) wird der Kreditbetrag oft nur zu einem kleinen Teil abgedeckt bzw. besteht zumeist noch gar kein Finanzierungsanspruch.

Damit Sie umgehend zu Ihrem Darlehen kommen, werden Ihre bestehenden Verträge von Ihrem REALfinanz-Berater auf deren Finanzierungstauglichkeit überprüft und entsprechend angepasst.

Wartezeit & Zuteilung

Aufgrund der Bestimmung, dass der Eigenmittelanteil einen bestimmten Zeitraum der Bausparkasse zur Verfügung stehen muss, kann das Bauspardarlehen nicht sofort nach Einzahlung, sondern erst nach einer gewissen Zuteilungswartezeit in Anspruch genommen werden. Die Wartezeit liegt derzeit zwischen 19 und 36 Monate, wobei sich diese Zeitspanne – je nach Nachfrage und Verfügbarkeit von Bauspargeldern – immer wieder verändern kann.

Zwischendarlehen

Wird das Darlehen sofort bzw. vor dem Zuteilungszeitpunkt benötigt, so gewährt die Bausparkasse bis dahin ein sogenanntes Zwischendarlehen. Der Zinssatz dafür variiert je nach Marktsituation und kann von den Bausparkassen laufend verändert werden, wobei manche Institute auch Fixzinskonditionen vergeben. Der betreffende Zinssatz bezieht sich auf die gesamte Vertragssumme, im Gegenzug dazu werden für den Eigenmittelanteil Guthabenzinsen berechnet.

Die anfallenden Zinsen können bis zur Zuteilung wahlweise in Form einer Zinsrate bezahlt oder – über die gesamte Laufzeit verteilt – mit der Darlehensrate rückgeführt werden. In diesem Fall spricht man von einer sogenannten „Mischrate“

Verzinsung

Die Verzinsung des Bauspardarlehens ist an einen Indikator gebunden, welcher in den Bauspar- und Darlehensbedingungen der einzelnen Bausparkassen festgelegt wird. Einheitlich gilt jedoch, dass sich – ausgehend von diesem Indikator – der Zinssatz zwischen 3% und 6% bewegen kann. Wie lange dieser Zinssatz dann Gültigkeit hat, ist wiederum von den Bedingungen der einzelnen Bausparkassen abhängig. Weiters ist die effektive Verzinsung neben dem Zinssatz und der Dauer der Zwischenfinanzierung von den Finanzierungsnebenkosten abhängig und kann für die Gesamtlaufzeit bis zu 6% betragen.

Laufzeit

Abhängig von der jeweiligen Bausparkasse werden variable oder fix vorgegebene Laufzeiten angeboten, wobei der längste Rückführungszeitraum 30 Jahre beträgt.

Rückführung

Auch bei der Darlehensrate selbst gibt es unterschiedliche Möglichkeiten. Standardmäßig werden Modelle mit einer gleichbleibenden Rate (in Abhängigkeit vom Zinssatz) angeboten. Weiters kann man auch mit einer niedrigeren Rate beginnen, welche sich dann in bestimmten Zeitabständen um einen zuvor festgelegten Prozentsatz erhöht. Diese Form der Rückzahlung nennt man dynamische Rate.

Eine spezielle Variante, welche aber nur eingeschränkt und unter bestimmten Voraussetzungen angeboten wird, ist die „endfällige Tilgung“. Hier wird das gesamte Darlehen erst am Ende der Laufzeit zurückbezahlt.

Versicherungsschutz

Standardmäßig wird von den Bausparkassen – abhängig vom Alter – zumindest die Hälfte des Darlehensbetrages mitversichert, wodurch sich die monatliche Rate etwas erhöht. Alternativ dazu akzeptieren einige Institute eine Ersatzversicherung, unter der Voraussetzung, dass zumindest die Hälfte des Darlehensbetrages abgesichert wird. Die Ersatzversicherung wird dann zu Gunsten der entsprechenden Bausparkasse vinkuliert bzw. abgetreten.

Weiters ist die Auszahlung des Darlehens von der Beibringung eines sogenannten „Sperrscheines“ der Eigenheimversicherung abhängig.