



Initiative
kostengünstig
qualitätsbewusst
Bauen
umweltgerecht
innovativ
bezahlbar

Baufinanzierung

- Finanzierung
- Das Bausparen

1	Finanzierung	2
1.1	Auf die Tragbarkeit der Belastung kommt es an	2
1.2	Berücksichtigung der Eigenheimzulage in der Finanzierung	2
1.3	Senkung der Belastung	2
1.4	Eigenkapitalersatzdarlehen	3
1.5	Sondertilgungen	3
1.6	Dauerhafte Tragbarkeit der Belastung	3
1.7	Rechtzeitig mit dem Sparen beginnen	4
1.8	Das breite Angebot der Kreditwirtschaft nutzen	4
1.9	Am Wunsch nach schneller Entschuldung kann das Vorhaben scheitern	5
1.10	Staatliche Hilfen	5
1.11	Grundbuchgesicherte Darlehen und Bürgschaften	5
1.12	Darlehen mit festem und variablen Zins	6
1.13	Disagio	7
1.14	Bereitstellungszinsen	7
1.15	Finanzierung aus eigener Hand	8
1.16	Zahlungsschwierigkeiten	8
1.17	Prüfliste zur Finanzierung	8
	<u>Anlage</u>	9
	A Kostenplan	10
	B Finanzierungsplan und Ermittlung der laufenden Belastung	11
	C Ermittlung der tragbaren Belastung	12
2	Das Bausparen	13
2.1	Bausparsystem und Bausparzwischenfinanzierung	13
2.2	Staatliche Förderung des Bausparens	14
2.3	Wohnungsbauprämien	14
2.4	Arbeitnehmersparzulage	14
2.5	Sperrfrist	15

2.1 Baufinanzierung

1 Finanzierung

1.1 Auf die Tragbarkeit der Belastung kommt es an

Jeder Bauherr muss sich überlegen, wie er sein Haus finanzieren kann. Nur wer die gesamten Kosten (vgl. Anlage, Tabelle A) aus eigenen Mitteln bestreiten kann, hat keine Belastungen aus der Finanzierung. Alle übrigen Kauf- und Bauwilligen müssen Darlehen aufnehmen.

Die vertretbare Verschuldung hängt von der tragbaren Belastung ab. Die Tragbarkeit ist wesentlich von dem monatlichen Nettoeinkommen bestimmt. Neben der aus dem Hauserwerb resultierenden Belastung muss der laufende Lebensunterhalt aus dem Nettoeinkommen bestritten werden, und es sollte auch noch ein gewisser Spielraum für nicht vorhergesehene Ausgaben vorhanden sein (vgl. Anlage, Tabelle C).

Die mit dem Hauserwerb zusammenhängende Belastung setzt sich zusammen aus dem Kapitaldienst und den Bewirtschaftungskosten (vgl. Anlage, Tabelle B). Kapitaldienst nennt man die Summe aus Zinsen und Tilgung. Die Bewirtschaftungskosten werden leicht unterschätzt. Zu ihnen zählen die - gegenüber der Mietwohnung meist höheren - Heizkosten, die kommunalen Gebühren für die Wasserversorgung, die Müllabfuhr und die Straßenreinigung, die Grundsteuer, Versicherungsprämien, Instandhaltungskosten bzw. Einstellungen in die Instandhaltungsrücklage, die Kosten der Gartenpflege und der Schornsteinreinigung. Bei Neubauten muss man mit ca. 1,50 € je Quadratmeter im Monat rechnen. Bei älteren Immobilien fallen die Bewirtschaftungskosten wegen der höheren Instandhaltung und der oft schlechteren Isolierung höher aus.

1.2 Berücksichtigung der Eigenheimzulage in der Finanzierung

Die Eigenheimzulage ist besonders für Familien mit Kindern eine sehr wirksame Entlastung. Sie wird ab dem zweiten Jahr in der Regel einmal jährlich im März ausgezahlt. Man sollte darauf achten, dass sie dann gleich im Rahmen von Sonderzahlungen für die Baufinanzierung eingesetzt werden kann, durch die sich z.B. die Annuitäten in den anderen Monaten verringern. Für den Einbau der Eigenheimzulage in die Baufinanzierung gibt es verschiedene Möglichkeiten.

Bitte beachten Sie, dass die Eigenheimzulage ab 1.1.2006 für Neufälle nicht mehr gewährt wird.

1.3 Senkung der Belastung

Die Eigenheimzulage ist auf acht Jahre begrenzt. Um die Belastung mit Hilfe der Eigenheimzulage über einen längeren Zeitraum zu senken, kann die Entlastung durch die Eigenheimzulage zeitlich gestreckt werden. Eine solche Streckung lässt sich erreichen, indem ein Teil der Eigenheimzulage auf einem gesonderten Konto angespart wird und nach dem achten Jahr die angesparten Beträge zur Senkung der Belastung genutzt werden.

Das bietet sich besonders an, wenn etwa im zwölften Jahr nach Bezug die Rückzahlung eines Bauspardarlehens beendet ist und die Belastung dann sehr deutlich fällt. Dies ist auch eine geeignete Variante, wenn später mit einer erheblichen Einkommenssteigerung gerechnet werden kann, z.B. weil der Ehepartner wieder mitverdient. Erhöht man z.B. die Zeit der Entlastung von acht auf elf Jahre, so verringert sich bei einem Sparzins von 5 % die monatlich mögliche Entlastung um ein Viertel.

1.4 Eigenkapitalersatzdarlehen

Die Eigenheimzulage kann auch genutzt werden, um fehlendes Eigenkapital zu ersetzen. Viele Kreditinstitute sind bereit, ein Eigenkapitalersatzdarlehen als zeitlich begrenzten Ersatz für einen Teil des üblichen Eigenkapitals anzuerkennen, wenn dieses Darlehen in acht Jahren aus der Eigenheimzulage zurückgeführt wird. Bei einem Darlehenszins von 5 % z.B. lässt sich auf diese Weise Eigenkapital in Höhe des Sechseinhalbfachen der jährlichen Eigenheimzulage ersetzen.

1.5 Sondertilgungen

In vielen Fällen haben Eigentumsinteressenten allerdings auch eine hohe Belastungsfähigkeit und sind an einer schnellen Tilgung der Fremdmittel interessiert. Die Eigenheimzulage kann für Sondertilgungen verwandt werden, wenn diese zu Beginn der Finanzierung vereinbart sind.

Häufiger sind Finanzierungen, bei denen aus der Eigenheimzulage ein Bausparvertrag angespart wird, mit dessen Hilfe nach der Zuteilung ein Teil der Fremdmittel durch Bausparguthaben und Bauspardarlehen abgelöst wird; letzteres wird anschließend bei hoher Tilgung rasch zurückgeführt. Von den Bausparkassen wird besonders mit dem Argument der absehbaren Zinsbelastung und der schnellen Tilgung für diese Finanzierung geworben. Allerdings sind die bei der direkten Tilgung über Sondertilgungen ersparten Hypothekenzinsen deutlich höher als die Zinsen auf das Bausparguthaben; dazu kommen meist die Abschlussgebühren für die Bausparfinanzierung. Diese Mehrkosten können ggf. teilweise durch die Bausparprämie für die Bausparleistungen aufgefangen werden.

Bei beiden Varianten der beschleunigten Tilgung wird die monatliche Belastung durch die Eigenheimzulage nur in Ausnahmefällen gesenkt.

1.6 Dauerhafte Tragbarkeit der Belastung

Die laufende Belastung muss dauerhaft tragbar sein. Der nach Abzug des Schuldendienstes verbleibende Rest des Einkommens muss nicht nur ausreichend sein, um daraus den laufenden Lebensunterhalt und die Bewirtschaftungskosten bestreiten zu können, sondern sollte auch noch die Bildung von Rücklagen für nicht vorhergesehene Ausgaben zulassen. Dies bedeutet, dass Einkünfte, mit denen nicht auf Dauer gerechnet werden kann, außer Betracht gelassen werden sollten. Die Forderung dauerhafter Tragbarkeit beinhaltet auch, dass man sich darüber Rechenschaft geben sollte, wie sich die Belastung über die Zeit entwickelt. Aus verschiedenen Gründen kann die Belastung in den nächsten Jahren steigen. Dies kann die Folge einer Disagio-Finanzierung sein (s. Abschnitt „Disagio“ dieses Kapitels), oder es kann sich daraus ergeben, dass öffentliche Hilfen, die gegeben werden, um die anfängliche Belastung leichter tragen zu können, im Laufe der Jahre abgebaut werden.

Ein Belastungssprung tritt außerdem auf, wenn nach acht Jahren die Eigenheimzulage nicht mehr wirksam ist, es sei denn, man hat einen Teil der Eigenheimzulage angespart und nutzt ab dem neunten Jahr diese Ersparnis für die Senkung der Belastung (s. oben). Es ist daher ratsam - über die Anfangsbelastung hinaus - die Belastung durch die Baufinanzierung für die kommenden Jahre möglichst realistisch abzuschätzen. Ein Vergleich mit der erwarteten Einkommensentwicklung lässt erkennen, ob Belastungssprünge dauerhaft tragbar sind oder möglicherweise Finanzierungsengpässe entstehen. Nicht voraussehen lassen sich gewöhnlich mögliche spätere Zinserhöhungen nach Auslaufen der Zinsfestschreibungsfrist oder bei Darlehen mit variablen Zinsen.

Die Auswirkungen von Zinsänderungen auf die monatliche Belastung können erheblich sein:

Berechnungsbeispiel

Darlehen	Zinsen/monatliche Belastung		
	5 %	6 %	7 %
60 000 €	250 €	300 €	350 €
120 000 €	500 €	600 €	700 €

Belastungssteigerungen sind dann nicht gefährlich, wenn auch mit entsprechenden Steigerungen des Nettoeinkommens gerechnet werden kann. Solche Steigerungen waren in der Vergangenheit häufig zu beobachten - gerade bei Eigentumserwerbern, die oft ein überdurchschnittliches Einkommenswachstum erlebt haben.

Geht man einmal davon aus, dass die laufende Belastung aus dem Schuldendienst mittelfristig nicht mehr als ein Drittel des verfügbaren Einkommens ausmachen soll, so ergibt sich ganz zwangsläufig die Grundregel, dass die absolute Grenze für die Aufnahme von Fremdmitteln (Krediten) umso niedriger ist, je geringer das Haushaltsnettoeinkommen ist. Das heißt, dass der weniger Verdienende einem stärkeren Zwang zur Auswahl eines möglichst preisgünstigen Objektes und zu möglichst hohen Eigenleistungen unterliegt als der besser verdienende Haushalt.

Das bedeutet keineswegs immer, dass es der Bauwillige mit höherem Einkommen leichter hat als der mit niedrigem Einkommen. Wer z.B. als Einheimischer im ländlichen Gebiet bereits über ein Baugrundstück verfügt, selbst handwerkliche Fähigkeiten hat und mit Nachbarschaftshilfe rechnen kann, kommt auch mit geringem Einkommen meist leichter zum Eigenheim als ein wesentlich besser Verdienender, der in der Großstadt lebt, für das Baugrundstück einen hohen Preis bezahlen muss und keine Möglichkeit zu Eigenleistungen in Form von Selbst- und Nachbarschaftshilfe hat.

Eine Möglichkeit, bei der Erwerbsentscheidung die geringere Belastungsfähigkeit bzw. ein unsicheres Einkommen zu berücksichtigen, besteht auch darin, dass man eine Gebrauchtimmoblie erwirbt. Diese ist in der Regel billiger, auch bei Berücksichtigung von notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen. Zudem lässt sie sich gewöhnlich ohne wesentlichen Wertabschlag wieder veräußern, wenn dies etwa wegen inzwischen gesunkener Einkommen notwendig sein sollte. Müssen dagegen Neubauten schon kurze Zeit nach Fertigstellung wieder verkauft werden, so müssen beträchtliche Wertabschläge in Kauf genommen werden.

1.7 Rechtzeitig mit dem Sparen beginnen

In der Regel wird die auf den Erwerber eines Eigenheims zukommende Belastung mindestens in den ersten zehn Jahren nach dem Bau oder Erwerb wesentlich höher sein als die Miete für die bisherige Wohnung. Gerade für Familien mit niedrigem Einkommen, die sonst nur wenig Eigenkapital erbringen können, empfiehlt es sich daher, zunächst über mehrere Jahre hinweg regelmäßig Eigenkapital anzusparen. Das kann im Rahmen eines Bausparvertrages geschehen, der mit einer Anwartschaft auf ein zinsgünstiges Bauspardarlehen verbunden ist. Wer vor dem Bau oder Kauf bereits mehrere Jahre neben der Miete regelmäßig Sparleistungen erbracht hat, wird leichter mit den zunächst hohen Belastungen nach Verwirklichung des Vorhabens zurechtkommen.

1.8 Das breite Angebot der Kreditwirtschaft nutzen

Wer den Bau oder Erwerb eines Eigenheims plant und als zuverlässiger Kreditkunde angesehen werden kann, wird heute von den Banken, Sparkassen, Kreditgenossenschaften und Bausparkassen umworben. Auch Lebensversicherungsunternehmen vergeben Kredite zur Baufinanzierung.

Alle diese Institute wollen Kredite vermitteln. Auch hier kann der Kunde König sein, wenn er die Angebote kritisch prüft und sich von mehreren Banken beraten lässt. Es ist heutzutage einfach, sich einen Überblick über die aktuellen Konditionen mithilfe des

Internet zu verschaffen. Mit diesen Kenntnissen können Sie viel besser mit Ihrer Bank verhandeln. Durch geschickte Taktik kann auch ein Einzelbauherr Zinskonditionen erzielen, die um 0,25 bis 0,5 % günstiger als das Standardangebot der Bank sind.

Jedoch nimmt niemand dem Kunden die Verantwortung für die richtige Wahl zwischen den Finanzierungsangeboten ab. An ihm liegt es, als Vorgaben für die Entscheidung mit realistischen Bau- und Baunebenkosten, möglichen Eigenleistungen und auf Dauer tragbaren Belastungen zu rechnen. Er muss dann die Finanzierungsangebote daraufhin prüfen, wie kostengünstig sie sind. Dies entscheidet man am besten an Hand des Effektivzinses, der nach einem in der Preisangabeverordnung angegebenen standardisierten Verfahren berechnet wird.

1.9 Am Wunsch nach schneller Entschuldung kann das Vorhaben scheitern

Jeder, der ein Eigenheim erwerben möchte, hätte es natürlich am liebsten, wenn er möglichst schnell von den Schulden herunterkäme, die er für sein Vorhaben aufnehmen muss. Die meisten können sich aber eine schnelle Entschuldung deswegen nicht leisten, weil die dann besonders hohen Tilgungsleistungen zusammen mit den Zinsen zu laufenden Belastungen führen, die nicht mehr tragbar sind.

Für die meisten Eigenheiminteressenten gilt der Grundsatz: Lieber eine langsamere Entschuldung in Kauf nehmen, als das Vorhaben an einer zu hohen, nicht mehr tragbaren laufenden Belastung scheitern lassen. Besonders hoch sind die Belastungen wegen der hohen Tilgung bei Bauspardarlehen. Ihr Anteil an der Gesamtfinanzierung sollte deshalb bei Haushalten mit relativ geringer Belastungsfähigkeit niedrig sein.

1.10 Staatliche Hilfen

Der Staat hilft dem Bauwilligen z.B. in der Vorsparphase beim Bausparen, bei der Finanzierung des Vorhabens mit der Eigenheimzulage und den Mitteln des sozialen Wohnungsbaus. Wichtig zu wissen ist dabei, dass nur auf die Leistungen im Rahmen der Bausparförderung und auf die steuerlichen Hilfen ein gesetzlicher Rechtsanspruch besteht, während mit den Hilfen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus nicht mit absoluter Sicherheit gerechnet werden kann. Eine Förderung im sozialen Wohnungsbau ist nicht nur davon abhängig, dass die persönlichen Voraussetzungen erfüllt sind (z.B. Kinderzahl und Unterschreitung der Einkommensgrenze), sie hängt auch davon ab, ob der zuständigen Bewilligungsstelle des Landes entsprechende Mittel zur Verfügung stehen. Wenn der Bauwillige auf eine Förderung im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus unbedingt angewiesen ist, sollte er deshalb erst dann in größerem Umfang Zahlungsverpflichtungen eingehen, wenn mit Sicherheit mit einer Förderung gerechnet werden kann. Die Erteilung des Bewilligungsbescheides oder die Genehmigung eines vorzeitigen Baubeginns sollte also abgewartet werden.

1.11 Grundbuchgesicherte Darlehen und Bürgschaften

Banken und Sparkassen wollen als Gläubiger sichergehen, dass sie das Geld auch zurückbekommen. Sie lassen sich deshalb Sicherheiten geben.

Beim Kauf von Immobilien werden diese als Sicherheit benutzt. Dies geschieht, indem in der Regel eine Grundschuld oder eine Hypothek eingetragen wird. Durch die Bestellung einer Grundschuld wird erreicht, dass das belastete Grundstück dem aus der Grundschuld Berechtigten für eine bestimmte Geldsumme haftet. Durch die Bestellung einer Hypothek wird eine persönliche Forderung - z.B. ein Darlehen einer Bank an einen Bauherrn - an einem Grundstück dinglich gesichert. Gegenüber der Hypothek hat die Bestellung einer Grundschuld den Vorteil, dass Änderungen im Vertrag über das Darlehen, das durch die Grundschuld gesichert werden soll - beispielsweise die Erhöhung dieses Darlehens - ohne weitere Eintragungen im Grundbuch möglich sind, sofern

die eingetragene Grundschuld genügend hoch ist. Man unterscheidet erststellig und zweitstellig oder nachrangig gesicherte Darlehen. Erststellige Darlehen werden im Allgemeinen bis zur Höhe von ca. 60 % des Beleihungswertes vergeben, zweitstellige Darlehen bis zu 80 %. Der Beleihungswert liegt regelmäßig unter dem Kaufpreis oder den Baukosten des Objekts.

Ein nachrangig gesichertes Darlehen, auch bezeichnet als Ib-Hypothek oder zweitstellig gesichertes Darlehen wird benötigt, wenn Eigenkapital, die normale erststellige Hypothek und ggf. Verwandtendarlehen nicht für die Finanzierung genügen. Bei persönlicher Bonität des Schuldners vergeben Sparkassen und Geschäftsbanken auch solche Darlehen. Diese sind jedoch etwas teurer als die erststelligten Kredite.

Nachrangig gesicherte Darlehen können auch mit einer Bürgschaft eines öffentlich-rechtlichen Instituts zusätzlich abgesichert werden. Sie beinhaltet, dass in dem Fall, in dem ein Darlehen weder von dem Schuldner noch aus dem Erlös einer Zwangsversteigerung zurückgezahlt werden kann, das Institut die Schuld übernimmt. Das Kreditinstitut ist also voll abgesichert. Jedoch bleibt die Schuld des Darlehensnehmers bestehen. Die Forderung geht auf den Bürgen über. Dementsprechend sind die Zinsen bei einer solchen verbürgten Hypothek auch genauso niedrig wie bei einer erststelligten Hypothek. Dazu kommt allerdings eine Bürgschaftsgebühr. Bürgschaften können bei dem vom jeweiligen Land bestimmten Institut, in der Regel das Landesförderinstitut, beantragt werden.

1.12 Darlehen mit festem und variablem Zins

Bei der Auswahl des Kredits sind die wichtigsten Merkmale der Zins, die Dauer der Zinsfestschreibung und das Disagio. Nur im Ausnahmefall ist der Zins für die gesamte Laufzeit des Kredits festgeschrieben.

Zum Ablauf der Zinsfestschreibungsfrist wird über den Zinssatz neu verhandelt. Dann kann auch unter Einhaltung einer Frist von in der Regel einem Monat die Bank gewechselt werden, wenn andere Kreditinstitute günstigere Konditionen bieten.

Der Wechsel ist allerdings mit Kosten verbunden, da die Rechte der Gläubiger ins Grundbuch eingetragen werden müssen, es sei denn, der neue und der alte Gläubiger einigen sich über eine Abtretung außerhalb des Grundbuches.

Über die bei einer Umschuldung anfallenden Kosten sollte sich der Schuldner bei dem Kreditinstitut informieren.

Besonders Sparkassen und Kreditgenossenschaften, aber auch Banken vergeben neben Darlehen mit Festzinssatz solche mit variablem Zinssatz. Bei ihnen wird der Zinssatz der jeweiligen Entwicklung des Kapitalmarktzinses angepasst. Daher geht aus den Kreditverträgen üblicherweise nicht hervor, wann und in welchem Ausmaß diese Anpassungen vorzunehmen sind. Es besteht deshalb die Gefahr, dass Zinserhöhungen schneller und stärker als Zinssenkungen weitergegeben werden. Vereinbaren lassen sich z.B. Anpassungen parallel zum Diskontsatz oder zum Zinssatz für Darlehen mit zweijähriger Zinsbindung. Beide Zinssätze werden in den Veröffentlichungen der Bundesbank ausgewiesen.

Die Frage, ob ein Darlehen mit Zinsfestschreibung oder mit Zinsanpassung günstiger ist, lässt sich nicht allgemein beantworten. Die Entscheidung ist abhängig von den Zinserwartungen, dem Wunsch nach einer - zeitlich befristeten - festen Belastung oder dem Wunsch nach Sondertilgungen oder vollständiger vorzeitiger Darlehensrückzahlung. Zinsfestlegungen für fünf bis zehn Jahre führen zu überschaubaren Belastungen während eines langen Zeitraumes. Dies ist besonders für Haushalte, bei denen die Belastung einen großen Anteil am verfügbaren Einkommen ausmacht, ein großer Vorteil. Allerdings sind die Zinsen regelmäßig bei längerer Bindungsfrist höher.

Bei manchen Darlehensnehmern entsteht jedoch während der Darlehenslaufzeit auf Grund günstiger Umstände der Wunsch, die Darlehen schneller zu tilgen als ursprünglich gedacht. Während der Festschreibungszeit für den Zins ist dies jedoch ohne be-

sondere Vereinbarung nur möglich, wenn Vorfälligkeitsentschädigungen in Kauf genommen werden.

Die Vorfälligkeitsentschädigung ist umso höher, je größer die Differenz zwischen dem geschuldeten Darlehenszins und dem am Kapitalmarkt für die Restlaufzeit erzielbaren Anlagezins ist. Sondertilgungen in begrenztem Rahmen ohne Vorfälligkeitsentschädigungen lassen sich allerdings auch vereinbaren.

Darlehen mit variablen Zinsen ermöglichen dagegen nach der vereinbarten Kündigungsfrist Sondertilgungen und lassen sich ohne weitere Kosten vorzeitig vollständig tilgen. Es kann zu überlegen sein, den Kreditbedarf teilweise mit variablen Zinsen und teilweise mit festen Zinsen zu decken.

1.13 Disagio

Bis 1995 war es steuerlich vorteilhaft, bei der erstmaligen Darlehensaufnahme ein Disagio zu vereinbaren. Diese steuerlichen Gestaltungsmöglichkeiten sind entfallen. Bei einer Disagiofinanzierung wird ein Disagio von 5 bis 10 % einbehalten. Das Darlehen wird nur in Höhe des Nominalbetrags abzüglich des Disagios ausgezahlt. Die Rückzahlung richtet sich jedoch nach dem Nominalbetrag. Dies ist nur wirtschaftlich gleichwertig im Vergleich zu einem Darlehen ohne Disagio, wenn der Zins entsprechend niedriger ist.

Nach dem Ablauf der ersten Zinsfestschreibung wird im Normalfall kein weiteres Disagio gewährt. Deshalb erhöht sich der zu zahlende Zins auch bei gleichbleibendem Marktzins. Diese Zinserhöhung fällt oft zusammen mit dem Wegfall der Eigenheimzulage, so dass die Belastungen doppelt steigen. Eine Disagiofinanzierung ist deshalb außer bei sicher zu erwartenden großen Einkommenssteigerungen nicht empfehlenswert. Sollten Sie sich dennoch für eine Disagiofinanzierung entscheiden, so lassen Sie sich über die Effektivverzinsung informieren. Bei persönlicher Bonität des Schuldners vergeben Sparkassen und Geschäftsbanken auch ohne Bürgschaften Kredite über 60 % des Beleihungswertes hinaus. Diese sind jedoch etwas teurer als Kredite, die die 60 %-Grenze nicht überschreiten. Bausparkassen vergeben ihre Darlehen auch im zweitstelligen Beleihungsraum ohne Zinsaufschlag.

Achten Sie darauf, dass das Disagio und die Gebühren auf den gleichen Zeitraum, nämlich die Zinsfestschreibungsfrist, verteilt sind. Man kann dies prüfen, indem man sich die Restschuld nach Ablauf der Zinsbindungsfrist vom Kreditinstitut angeben lässt. Das Angebot mit dem niedrigsten Effektivzins muss gleichzeitig auch das Angebot mit der niedrigsten Restschuld sein.

1.14 Bereitstellungszinsen

Wenn eine Hypothekenbank, eine Bank, eine Sparkasse oder eine Bausparkasse dem Bauherrn oder Hauskäufer eine Darlehenszusage gibt, dann verpflichtet sie sich, die zugesagten Geldmittel bereitzuhalten. Nun kann es vorkommen, dass der Schuldner die ihm zugesagten Geldmittel noch nicht abgerufen oder die grundbuchrechtlichen Voraussetzungen für eine Absicherung des Kredits noch nicht geschaffen hat. Während dieser Zeit zwischen Darlehenszusage und Überweisung des Geldes an den Schuldner - also während der Bereitstellungszeit - verlangt das Kreditinstitut u.U. eine Entschädigung, die Bereitstellungszinsen. Auch über die Bereitstellungszinsen kann man jedoch mit der Bank verhandeln, insbesondere über die Fristen, in denen noch keine Bereitstellungszinsen erhoben werden.

Der Bauherr oder Käufer kann also viel Geld sparen, wenn er seine Eigenheimpläne genau mit den Finanzierungsplänen abstimmt.

1.15 Finanzierung aus einer Hand

Die meisten Banken und Bausparkassen bieten heute „Finanzierungspakete“ oder eine „Gesamtfinanzierung aus einer Hand“ an. Dadurch sind sie in der Lage, ihr Finanzierungsangebot auf Ihre persönlichen Bedürfnisse auszurichten (niedrigere Anfangsbelastung mit längerer Entschuldung oder schnellere Entschuldung mit höherer Anfangsbelastung).

Die „Gesamtfinanzierung aus einer Hand“ erspart dem Bauherrn oder Erwerber viele Wege und weiteren Aufwand bei der Finanzierung. Sie sollten aber darauf achten, dass die Darlehensangebote marktgerecht sind. Das lässt sich dadurch sichern, dass Sie Kreditangebote bei mehreren Instituten einholen.

1.16 Zahlungsschwierigkeiten

Um die Gefahr von Zahlungsschwierigkeiten zu verringern, sollten Sie eine Kreditaufnahme für Konsumzwecke - etwa für den Kauf von Möbeln oder einem neuen Auto - zusätzlich zu einer Baufinanzierung unbedingt vermeiden. Die unkomplizierte Handhabung der Grundschuld erleichtert zwar solche Kreditaufnahmen. Man sollte dieser Versuchung jedoch widerstehen!

Sollten später trotz aller Vorsicht dennoch Zahlungsschwierigkeiten auftreten, so sollten Sie diese nicht durch zusätzliche Verschuldung über Konsumentenkredite decken, sondern sich frühzeitig mit Ihren Kreditgebern in Verbindung setzen. Diese haben zumeist die Möglichkeit, vorübergehende Zahlungsschwierigkeiten zu überbrücken, zum Teil durch Tilgungs- und Zinsaussetzungen oder in Ausnahmefällen auch durch Zinsherabsetzungen.

1.17 Prüfliste zur Finanzierung

Prüflisten sind ein methodisches Hilfsmittel, um Vollständigkeit und Richtigkeit der eigenen Überlegungen zu überprüfen.

A. Überprüfung des Entscheidungsverfahrens

1. Wurden mehrere Finanzierungsangebote eingeholt?
2. Hat der Kreditgeber den Effektivzins, die Bearbeitungsgebühr, die Restschuld und die Bereitstellungszinsen angegeben?
3. Wurden alle Zusagen schriftlich gegeben? Keine Unterschriften unter Blankoformulare abgeben!
4. Für Haushalte, die auf Mittel aus öffentlichen Kassen angewiesen sind: Selbst bei der Bewilligungsstelle vorsprechen! Es sollen erst dann größere Verpflichtungen eingegangen werden, wenn die öffentlichen Mittel bewilligt sind! Es besteht kein Rechtsanspruch auf solche Mittel.

B. Planung der Herstellungs- und Erwerbskosten

1. Wurde an alle Herstellungs- und Erwerbskosten gedacht und wurden sie realistisch angesetzt? Fast alle Bauherren und Erwerber unterschätzen die Kosten. Es sollte deshalb ein Ansatz von ca. 10 % der geplanten Herstellungs- und Erwerbskosten für Unvorhergesehenes vorgesehen werden. Insbesondere prüfen:
2. Sind die eingeplanten Selbsthilfeleistungen realistisch?
3. Fallen noch Erschließungskosten für das Grundstück und Anschlusskosten (Gas, Strom, Wasser usw.) an?
4. Sind die Erwerbskosten (Grunderwerbsteuer, Gerichtskosten, Notar- und eventuell Maklergebühren) berücksichtigt worden?
5. Wurde an die Umzugskosten und Einrichtungskosten gedacht?

C. Planung der Belastungen

1. Wurden bei der Ermittlung der Belastung aus der Finanzierung neben Zinsen und Tilgung für die aufgenommenen Dauerfinanzierungsmittel auch die Zinsen für die Zwischen- oder Vorfinanzierung von Bausparverträgen und weiter laufende Ansparaten für Bausparverträge oder Lebensversicherungen berücksichtigt?
2. Wurden die Bewirtschaftungskosten vollständig und realistisch berücksichtigt (Heizkosten, kommunale Gebühren für Wasserversorgung, Müllabfuhr, Straßenreinigung und die Grundsteuer, Instandhaltungskosten, Versicherungsprämien, Schornsteinfeger, Kosten der Gartenpflege)?
3. Ist eventuell mit Einnahmen aus der Vermietung der Einliegerwohnung und untervermieteten Wohnungsteilen zu rechnen?
4. Wurde die Eigenheimzulage sowie staatliche Aufwendungshilfen nach Höhe und Dauer realistisch angesetzt?
5. Wie entwickelt sich längerfristig die Belastung? Ist mit Belastungssprüngen zu rechnen, die dann möglicherweise nicht mehr verkraftet werden können? (Ursache von Belastungssprüngen können neben steigenden Zinsen z.B. sein: Auslaufen der zinsenkenden Wirkung des Disagios oder Eigenkapitaldarlehen von Bauträgern; Auslaufen der steuerlichen bzw. der öffentlichen Förderung).
Mögliche negative Zinsentwicklungen durch Kalkulation mit einem Durchschnittssatz von 6,5 % erfassen.

D. Prüfung der Tragbarkeit aus dem Einkommen

1. Ist das Einkommen in der für die Finanzierung erforderlichen Höhe längerfristig gesichert? Wie realistisch ist die Erhöhung des verfügbaren Haushaltseinkommens durch Mitverdiener? Mit welcher Einkommensentwicklung kann insbesondere für den Hauptverdiener gerechnet werden? Wann ziehen mitverdienende Kinder aus?
2. Hat der Hauptverdiener eine Risikolebensversicherung abgeschlossen?
3. Verbleibt nach Abzug des monatlichen Schuldendienstes, der Bewirtschaftungskosten sowie der Kosten des laufenden Lebensunterhalts vom Einkommen noch ein Rest, aus dem unvorhergesehene Ausgaben bestritten werden können? Etwa höhere Heizkosten, größere Reparaturen am Auto und andere teure Gebrauchsgüter, Ersatzanschaffungen.

Anlage

Kostenplan, Finanzierungsplan, tragbare Belastung

Auf dem Weg zum Wohneigentum muss der Bauinteressent eine Vielzahl von Informationen möglichst lückenlos erfassen, ordnen und bei Bedarf auch fortschreiben. Für diese wichtige Aufgabe liefert dieses Kapitel praktische Grundlagen und Beispiele. Der folgende „Kostenplan“ soll durch seine ausführliche Darstellung von Einzelpositionen dazu anregen, alle in Betracht zu ziehenden Kosten innerhalb und außerhalb der Baufinanzierung möglichst genau und vollständig zu erfassen. Einem Nachfinanzierungsbedarf, der darauf zurückzuführen ist, dass einzelne Positionen der Kostenkalkulation schlicht vergessen worden sind, kann dadurch entgegengewirkt werden. Neubau und Erwerb einer gebrauchten Immobilie (Gebrauchterwerb) werden nicht getrennt behandelt. Beim Gebrauchterwerb fällt ein Großteil der im Kostenplan ausgeführten Positionen nicht an. Die beiden anderen Themen dieses Kapitels - Finanzierungsplan, tragbare Belastung - weisen für Neubau und Bestandserwerb Unterschiede auf.

A Kostenplan

	Kosten	
	kalkuliert	endgültig
I. Kosten der Baufinanzierung		
1 Baugrundstück		
1.1 Kaufpreis		
gemäß notariellem Kaufvertrag	€	€
1.2 Erwerbskosten*		
- Grundbuchamts- und Notargebühren (0,8 bis 1,5%)	€	€
- Grunderwerbsteuer (3,5%)	€	€
- Maklerprovision (ca. 3,5%)	€	€
- Vermessungskosten (ca. 0,3%)	€	€
- Sonstige Kosten (Bodenuntersuchungen, Grundbuchauszüge, Beglaubigungen usw.)	€	€
1.3 Erschließungskosten		
Erschließungskosten oder Anliegerbeiträge	€	€
Kosten der (Haus-)Anschlüsse an das Versorgungsnetz		
- Kanalanschluss	€	€
- Wasseranschluss	€	€
- Stromanschluss	€	€
- Gasanschluss/Fernwärme	€	€
- Kabelanschluss TV/Rundfunk	€	€
- Telefon	€	€
1.4 Kosten der Baufreimachung	€	€
1.5 Sonstiges	€	€
2 Reine Baukosten		
- Hauptgebäude		
..... m ³ umbauter Raum		
à Euro pro m ³ =	€	€
- Nebengebäude/Garage	€	€
3 Kosten der Außenanlagen		
- Wege, Hofbefestigungen, Terrassen		
..... m ² à € =	€	€
- Einfriedungen lfd. m		
à € =	€	€
- Erdbewegungen (Planie), Anpflanzungen	€	€
4 Baunebenkosten		
- Architektenhonorar		
(ca. 10% der reinen Bauleistungen)	€	€
- Ingenieurleistungen (z.B. Statik)	€	€
- Baugenehmigungsgebühren	€	€
Vermessungsgebühren	€	€
- Geldbeschaffungskosten	€	€
- Bereitstellungs- und Bauzeitzinsen	€	€
- Notar- und Grundbuchgebühren		
für Grundschuld- und Hypothekenbestellung	€	€
- Baustrom, Bauwasser	€	€
- Material für Eigenleistungen	€	€
- Versicherungskosten (Bauwesen, Bauherrenhaftpflicht, Unfall usw.)	€	€
- Richtfest, sonstiges	€	€
Gesamtsumme	€	€

* In % des Kaufpreises

II Kosten außerhalb der Baufinanzierung

- Umzugskosten € €
- Einbaumöbel, Gardinen u.a. € €
- Erste Ölfüllung € €
- Mietkosten während der Bauzeit € €

Der nächste wichtige Schritt, aufbauend auf dem „Kostenplan“, besteht in der Erarbeitung eines möglichst gut auf die individuellen Einkommens- und Vermögensverhältnisse des Bauherrn zugeschnittenen Finanzierungsplanes. Ein Muster für einen Finanzierungsplan zeigt der folgende Abschnitt.

B Finanzierungsplan und Ermittlung der laufenden Belastung

	Betrag/ Auszahlungs- summe €	Höhe der laufenden Belastung €/Jahr €/Monat	
I			
1 Eigenmittel			
- Baugeld, Spar- und Bausparguthaben		
- Eigenleistungen (Arbeitszeit, vorhandene Baustoffe)		
- Grundstück (soweit bezahlt)		
2 Fremdmittel			
- Hypothek (erstrangig)			
von			
Zins % Jahre fest	
Tilgung %	
Auszahlungskurs %		
Effektivzins %			
- Hypothek (zweitrangig)			
von			
Zins % Jahre fest	
Tilgung %	
Auszahlungskurs %		
Effektivzins %			
- Bauspardarlehen			
von			
Zins % Jahre fest	
Tilgung %	
Auszahlungskurs %		
Effektivzins %			
- Öffentliche Baudarlehen			
von			
Zins % Jahre fest	
Tilgung %	
Auszahlungskurs %		
Effektivzins %			
- Sonstige Darlehen			
von			
Zins % Jahre fest	
Tilgung %	
Auszahlungskurs %		
Effektivzins %			
3 Aufwand für Baufinanzierung
4 Aufwandsminderung			
- Staatliche Hilfen (z.B. Aufwendungsbeihilfen, Eigenheimzulage)	
- Mieteinnahmen	

5 Bewirtschaftungskosten		
- Heizung (einschließlich Wartung)	+.....	+.....
- Abgaben (Kanal, Müllabfuhr usw.)	+.....+	+.....+
- Versicherungen++
- Rücklage für Instandhaltung++
- Sonstiges
6 Höhe der laufenden Belastung

Im folgenden Abschnitt finden Sie eine Hilfestellung für Ihre Überlegungen, ob Sie die Kosten der Baufinanzierung tragen können. Prüfen Sie, ob künftig im neuen Zuhause noch genug Geld übrig bleibt, um die Lebenshaltungskosten dauerhaft zu bestreiten.

C Ermittlung der tragbaren Belastung

	€/Jahr	€/Monat
1 Einkommen		
- Nettoeinkommen
- Sonstige Einnahmen
Ausgabefähiges Einkommen insgesamt
2 Lebenshaltungskosten in der bisherigen Wohnung		
- Wohnungsmiete einschl. Nebenkosten
- Bewirtschaftungskosten der Wohnung (Heizung, Strom usw.)
- Nahrungs- und Genussmittel einschl. Kantine
- Reinigungs- und Pflegemittel
- Körper- und Gesundheitspflege, Friseur
- Sport, Freizeit, Hobbies, Feste
- Bekleidung, Schuhe
- Schule: Lernmaterial, Fahrgeld usw.
- Autokosten (Benzin, Reparatur)
- TV/Rundfunk
- Telefon
- Zeitungen, Bücher, Zeitschriften
- Versicherungsbeiträge
- Kleinkredite, Kontogebühren
- Sparverträge
- Rücklagen (Urlaub, Auto, Möbel, Haushaltsgeräte, Reparaturen, Wiederholungsdisagio, Renovierungen)
- Taschengeld, Unterhaltszahlungen
- Sonstiges
Gesamtbetrag der Lebenshaltungskosten	-.....	-.....
3 Derzeit frei verfügbares Einkommen (Differenz aus 1. und 2.)
4 Künftige Belastungsfähigkeit für Wohnen		
- Wegfall der bisherigen Miete einschl. Nebenkosten	+.....	+.....
- Wegfall der bisherigen Bewirtschaftungskosten (z. B. Strom, Heizung)	+.....	+.....
- Wegfall von Sparleistungen	+.....	+.....
5 Tragbare Höhe der laufenden Belastung		

2 Das Bausparen

Bausparsystem, Bausparzwischenfinanzierung, Wohnungsbauprämie, Arbeitnehmersparzulage, Sperrfristen

2.1 Bausparsystem und Bausparzwischenfinanzierung

Der Erwerb von Haus oder Wohnung ist gewöhnlich ohne Eigenkapital nicht möglich. Es muss angespart werden. Je früher man sich dazu entschlossen hat, desto eher kann man seine Erwerbsabsichten verwirklichen.

Für das Sparen stehen grundsätzlich zwei Modelle zur Auswahl: Entweder man spart gut verzinslich an und muss dann bei der Kreditaufnahme relativ hohe Zinsen in Kauf nehmen, wobei die Höhe dieses zukünftigen Zinssatzes heute nicht bekannt ist; oder man wählt das Bausparen, bei dem einem niedrigen Zins in der Ansparphase auch ein niedriger und heute bekannter Kreditzins in der Zukunft gegenübersteht.

In Deutschland spielt das Bausparen traditionell eine große Rolle. 50 % der Erwerber setzen Bausparmittel ein. Dabei stammt im Durchschnitt ein Drittel der Mittel, die für den Bau oder Erwerb von selbstgenutzten Objekten aufgewandt werden, aus Bausparverträgen. Sehr viele junge Leute beginnen frühzeitig mit dem Bausparen bei einer privaten oder öffentlichen Bausparkasse. Die Grundprinzipien des Bausparens sind bei allen Bausparkassen gleich. Man schließt einen Bausparvertrag ab und spart monatliche Beträge, die in erster Linie von der Höhe der Bausparsumme bestimmt werden. Die Spar- und Darlehensbedingungen zielen auf einen langfristigen Sparprozess, bieten aber dabei genügend Flexibilität für vermehrte und verringerte Sparleistungen. Verstärkte Spar- und Tilgungsleistungen sind ohne Weiteres möglich. Bausparverträge können gekündigt werden; die angesparten Mittel werden einschließlich der Zinsen unter Berücksichtigung bestimmter Fristen ausgezahlt. Das gilt für die gewährten staatlichen Vergünstigungen jedoch nur, wenn die Bindungsfrist von sieben Jahren seit Abschluss des Bausparvertrages abgelaufen ist (siehe unten). Jede Bausparkasse bietet verschiedene Tarife an, die auf die unterschiedlichen Interessenlagen der Kunden abgestellt sind.

Im Grundsatz bestimmt der Zins für die Sparer auch den Zins für die Darlehensnehmer. Der Unterschied zwischen Guthaben- und Darlehenszins beträgt in der Regel 2 %. Der Bausparer hat meist die Wahl zwischen Tarifen mit Guthabenzinsen von 2,5 bis 4,5 % und Darlehenszinsen von 4,5 bis 6,5 %. Der Zinssatz hängt nicht von der jeweiligen Kapitalmarktlage ab, er ist im Bauspartarif festgelegt.

Der Bausparer spart in der Regel monatlich vier Promille der Bausparsumme. Wenn der Vertrag zugeteilt wird, werden dem Bausparer Mittel in Höhe der Bausparsumme zur Verfügung gestellt, die sich aus den angesparten Mitteln und dem Bauspardarlehen zusammensetzen. Der Zeitpunkt der Zuteilung lässt sich beim Abschluss des Vertrages nicht vorhersagen, da er vom Geldeingang bei der jeweiligen Bausparkasse abhängig ist. Verringert sich der Geldeingang, so verlängert sich die Zuteilungsfrist. Diese kann jedoch jeder einzelne Bausparer für sich dadurch verkürzen, dass er Sondersparbeiträge leistet. Die Bausparer müssen zur Erreichung der Zuteilungsanwartschaft Mindestsparguthaben von 40 bis 50 % erreicht haben. Diese werden nach acht bis neun Jahren erreicht, wenn man allein die tariflich festgelegten Regelsparbeiträge erbringt. Nach Gewährung des Bauspardarlehens zahlt der Bausparer eine aus Zins und Tilgung zusammengesetzte Annuität, die sich gewöhnlich auf 12 % der Darlehenssumme beläuft, also auf 1 % monatlich.

Die Annuität für Bauspardarlehen ist deshalb relativ hoch, weil das Bauspardarlehen schnell (im Allgemeinen in zwölf Jahren) getilgt werden soll.

Bereits vor der Zuteilung besteht die Möglichkeit, den Bausparvertrag vor- oder zwischenfinanzieren zu lassen. In der Regel vermittelt die Bausparkasse solche Kredite von anderen Kreditinstituten. Man erhält ein Darlehen in Höhe der Bausparsumme. Dieses

wird abgelöst, wenn der Bausparvertrag zugeteilt wird. Von einer Zwischenfinanzierung spricht man in der Regel, wenn das vereinbarte Mindestansparguthaben schon erreicht ist. Die Zwischenfinanzierungsmittel werden teilweise von der Bausparkasse zu Zinsen gewährt, die etwas günstiger sind als die Hypothekenzinsen. Meist werden Bauspardarlehen neben anderen Darlehen eingesetzt. Bei der Bestimmung des Gewichts dieser unterschiedlichen Darlehen sollte man berücksichtigen, dass die mit Bauspardarlehen verbundenen monatlichen Belastungen wegen der hohen Tilgungsrate recht hoch sind. Da die Belastungsfähigkeit der meisten Haushalte gerade in den ersten zehn Jahren begrenzt ist, ergibt sich daraus eine Grenze für die anzustrebende Bausparfinanzierung. Diese Überlegungen gelten verstärkt für Fälle, in denen Bausparverträge erst relativ kurz vor dem Erwerb abgeschlossen wurden, so dass sie bei Erwerb noch nicht zuteilungsfähig sind. Dann sind die Belastungen bis zur Zuteilungsfähigkeit besonders hoch. Es empfiehlt sich deshalb, frühzeitig mit dem Sparen zu beginnen, auch wenn noch keine konkreten Baupläne bestehen.

2.2 Staatliche Förderung des Bausparens

Das Bausparen wird gegenüber anderen Sparformen vom Staat durch die Gewährung von Bausparprämien und Arbeitnehmersparzulagen gefördert. Im Einzelfall erfolgt die Förderung jedoch nicht gleichzeitig, sondern alternativ.

2.3 Wohnungsbauprämien

Die Bausparprämie beträgt nach dem Wohnungsbauprämienengesetz (WoPG) 8,8 % der prämienebegünstigten Aufwendungen, und zwar unabhängig davon, wann der entsprechende Bausparvertrag abgeschlossen wurde. Das WoPG gilt in den neuen Bundesländern für Bausparbeiträge ab 1991 (für Bausparbeiträge des Jahres 1990 ist noch die „Verordnung über die Einführung des Bausparens in der DDR“ vom 21. Juni 1990 maßgeblich). Die Höchstbeträge, bis zu denen Aufwendungen begünstigt sind, betragen für Alleinstehende 512 Euro und für Verheiratete zusammen 1 024 Euro.

Aufwendungen werden nur berücksichtigt, soweit die an dieselben Bausparkassen geleisteten Beiträge mindestens 50 Euro im Sparjahr betragen.

Bei Verträgen, die nach dem 31.12.1991 abgeschlossen wurden, wird dem Bausparer die Prämie, die er auch weiterhin nach Ablauf des Sparjahres beantragen muss, nicht mehr jährlich sondern bei Vertragzuteilung oder sonstiger prämieneunschädlicher Verwendung oder bei Ablauf der Sperrfrist überwiesen.

Bausparprämien gibt es nur, wenn das zu versteuernde Einkommen bestimmte Grenzen nicht überschreitet. Diese wurden zum 1. Januar 1996 angehoben und betragen jetzt für Alleinstehende 25 600 Euro und für Verheiratete 51 200 Euro. Maßgebend ist das Einkommen im Sparjahr.

Das „zu versteuernde Einkommen“ darf nicht mit dem „Bruttojahresarbeitslohn“ verwechselt werden, da von diesem Sonderausgaben ggf. Kinderfreibeträge usw. abgezogen werden können, bis sich das zu versteuernde Einkommen ergibt. Je nachdem, wie die Abzugsmöglichkeiten im Einzelfall sind, kann der Bruttojahresarbeitslohn bei Ledigen über 25 600 Euro und bei Verheirateten deutlich über 51 200 Euro liegen.

2.4 Arbeitnehmersparzulage

Wenn auf Antrag eines Arbeitnehmers Bausparbeiträge vom Arbeitgeber direkt an die Bausparkasse gezahlt werden, sind diese Zahlungen „vermögenswirksame Leistungen“ im Sinne des 5. Vermögensbildungsgesetzes. Das Gesetz gilt seit dem 1. Januar 1991 auch in den neuen Bundesländern. Nach diesem Gesetz können jährlich bis zu 470 Euro je Arbeitnehmer als vermögenswirksame Leistung auf einen Bausparvertrag - zusätzlich zu den nach dem WoPG begünstigten Beträgen angelegt werden. Es gelten dabei seit dem 1. Januar 1999 die Einkommensgrenzen von 17 900 Euro zu versteuern-

des Einkommen bei Alleinstehenden und 35 800 Euro bei Verheirateten. Die Arbeitnehmersparzulage, die auf die vermögenswirksame Leistung gewährt wird, beträgt 9 %. Ein Ehepaar, bei dem beide Ehegatten Arbeitnehmer sind, kann danach jährlich insgesamt 940 Euro als vermögenswirksame Leistungen auf einen Bausparvertrag einzahlen und hierfür 85 Euro Arbeitnehmersparzulage erhalten.

Für vermögenswirksame Leistungen, die nach dem 31.12.1993 auf einen Bausparvertrag eingezahlt werden, wird die Arbeitnehmersparzulage erst bei Vertragszuteilung oder sonstiger zulagenunschädlicher Verwendung gutgeschrieben. Die Arbeitnehmersparzulage muss aber jährlich beim Finanzamt beantragt werden.

2.5 Sperrfrist

Die beschriebenen staatlichen Begünstigungen des Bausparens sollen grundsätzlich der Förderung der Bildung von Wohneigentum dienen. Deshalb müssen sie zurückgezahlt werden, wenn die von der Bausparkasse **vor Ablauf der Sperrfrist** ausgezahlten Bausparmittel - Ansparleistungen, Bauspardarlehen und Prämien - nicht unverzüglich und unmittelbar zur Bildung von Wohneigentum verwendet werden. Dazu zählen der Bau und der Erwerb eines Hauses, der Kauf von Bauland, Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen, Energiesparmaßnahmen sowie die Ablösung von Hypothekendarlehen durch Bausparmittel.

Von diesem Grundsatz gibt es jedoch zwei Ausnahmen:

- Trotz Verwendung des Bausparguthabens innerhalb der Sperrfrist für nicht wohnungswirtschaftliche Zwecke gehen die gewählten Begünstigungen nicht verloren bei längerer Arbeitslosigkeit, Erwerbsunfähigkeit oder Tod.
- Trotz Verwendung des Bausparguthabens für den Wohnungsbau müssen die Begünstigungen jedoch dann zurückgezahlt werden, wenn das Bausparguthaben vor Zuteilung des Bausparvertrages innerhalb der Sperrfrist ausgezahlt wird.

Nach Ablauf der Sperrfrist müssen die Begünstigungen nicht zurückgezahlt werden. Über das Bausparguthaben kann ohne Verwendungsbegrenzung verfügt werden.

Entscheidend bei nicht wohnungswirtschaftlicher Verwendung ist also die **Sperrfrist**.

Ist auf Beiträge eine Prämie oder eine Arbeitnehmersparzulage gewährt worden, so beträgt die Sperrfrist bei Verträgen, die nach dem 31.10.1984 abgeschlossen wurden, 7 Jahre.