

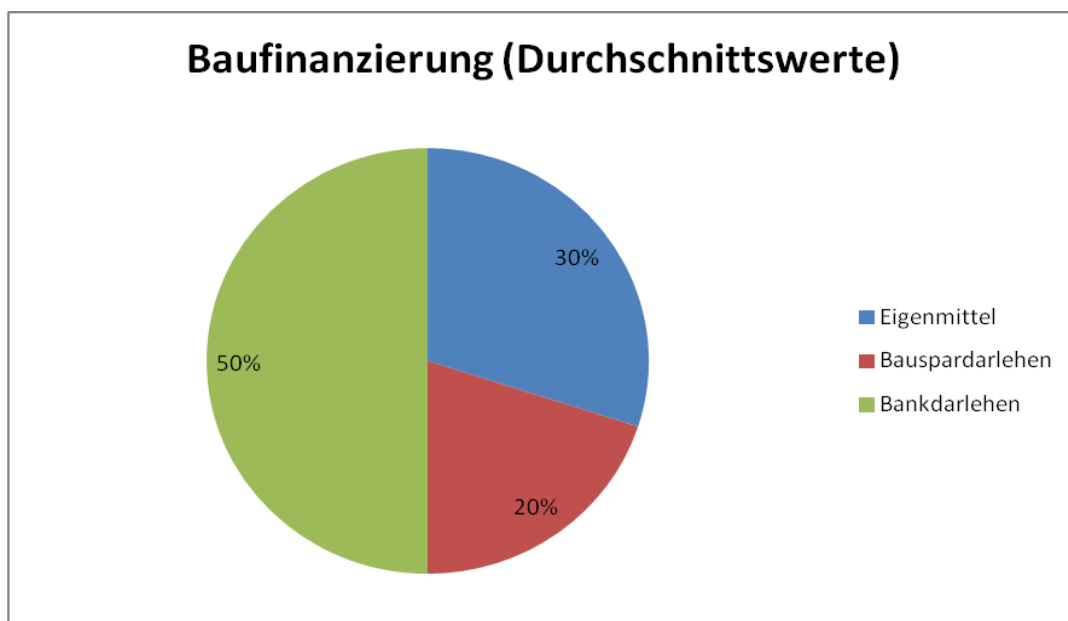
Titel	Was ist gut und schlecht an Bauspardarlehen?
Inhalt / Lernziele	Aufhänger der UE ist ein sehr schlecht ausgefallener Test über die Beratungsleistungen der Bausparkassen. Damit die Schüler diese Ergebnisse auch richtig bewerten können, sollen sie sich vorher grundlegende Kenntnisse über Bausparverträge und ihre aktuellen Konditionen aneignen.
Message	Bauspardarlehen sind noch immer ein gutes und wichtiges Finanzierungsmittel für Bauwillige. Allerdings gilt es, die Angebote der Bausparkassen sehr sorgfältig zu prüfen, da sich im Test zahlreiche Mängel ergeben haben.
Zeit (UStd.)	2
Gebiet	Kreditgeschäft, Baufinanzierung
Fächer / Lernfelder	Kreditgeschäft, Kunden über Finanzprodukte informieren, Sonstige
Jahrgangsstufe	11-13
„Finanztest“- Artikel	2/2015, S.45 ff. („Die Fehler der Bausparkassen“ )

### Einstieg / Impuls

Von nichts kommt nichts!

Wenn man ein Haus oder eine Eigentumswohnung kaufen möchte, muss man zwangsläufig vorher sparen. Keine Bank finanziert einen solchen Kauf zu 100%. Man muss auch eigene Mittel einbringen. Die meisten Banken verlangen mindestens 30% Eigenkapital.

In der Praxis bestehen die meisten Baufinanzierungen aus einem Finanzierungs-Mix, bei dem auch Bauspardarlehen eine wichtige Rolle spielen.



## Lernrunde 1: Bauspardarlehen – wie funktioniert es? (Gruppenarbeit)

Bauspardarlehen werden von sog. „Bausparkassen“ vergeben. Bausparkassen sind Banken, die mit Geldanlegern „Bausparverträge“ abschließen.

Das Grundprinzip eines Bausparvertrages besteht darin, dass viele Bausparer in einen Topf einzahlen. Aus dem Topf erhalten dann später Bausparer, die dies wünschen, ein Bauspardarlehen.

Bauspardarlehen gelten als günstig. Sie haben außerdem den Vorteil, dass ihre Zinsen über die gesamte Laufzeit gleich bleiben und dass man sie – im Vergleich zu Bankkrediten, die meist über 30 Jahre lang laufen - relativ schnell abbezahlen kann.

Der Nachteil von Bauspardarlehen ist, dass man sie nur erhält, wenn man bestimmte Voraussetzungen erfüllt hat (Mindestansparleistung, Mindestansparzeit u.a.) und wenn die Bausparkasse aktuell genügend verfügbare Mittel hat.

<b>z.B. Bausparvertrag „Classic UG5“ (Landesbausparkasse / LBS)</b>	
Guthabenzins p.a. in %	0,1 %
Regelsparbeitrag mtl. in ‰ der Bausparsumme	4 ‰
Mindestbausparsumme in Tsd. Euro	5
Mindestansparzeit	18 Monate
Abschlussgebühr	1%
Sollzinssatz in % p.a.	2,65%
Tilgungsleistung mtl. in ‰ der Bausparsumme (=Zins und Tilgung!)	5 ‰
Maximaler Darlehensanspruch in % - die Zuteilung des Darlehens erfolgt in Abhängigkeit von der Ansparleistung, der Ansparzeit und den verfügbaren Mitteln der Bausparkasse anhand einer Bewertungszahl	60 %
Darlehenslaufzeit bei maximalem Darlehensbetrag	Ca. 12 Jahre
Effekt. Jahreszins ab Zuteilung in % gemäß PAngV bei einer fiktiven Bausparsumme von 50.000 Euro	2,87%

([https://www.lbs.de/tarife/bw\\_6/vergleich\\_1/details.jsp](https://www.lbs.de/tarife/bw_6/vergleich_1/details.jsp), 21.01.20159)

**Bilden Sie 4er-Gruppen und beantworten Sie für den „Classic UG5“ der LBS die folgenden Fragen eines Bauwilligen, der einen Bausparvertrag über 80.000 Euro abschließen möchte:**

1. Wie hoch ist die Mindestansparsumme in Euro, bevor man ein Bauspardarlehen beantragen kann?
2. Wie hoch ist bei Erreichen der Mindestbausparsumme der mögliche Darlehensbetrag?
3. Wie hoch ist der monatliche Ansparbetrag für den Bausparvertrag?

4. Wie viele Monate würde man beim Regelsparbetrag benötigen, um die Mindestansparsumme zu erreichen?
5. Was könnte man tun, um die Mindestansparsumme früher zu erreichen?
6. Wie hoch ist die Abschlussgebühr für den Bausparvertrag – und wann wird sie fällig?
7. Wie hoch wäre die monatliche Tilgungsleistung nach Inanspruchnahme des maximalen Darlehensbetrages?
8. Wie hoch ist der Zinssatz für das Bauspardarlehen?
9. Wie hoch sind im ersten Rückzahlungsmonat der Anteil der Zinsen und der Tilgung an der Rückzahlungsrate? (in Euro und in %)
10. Wie ist es zu erklären, dass die Rückzahlung des Bauspardarlehens nur ca. 12 Jahre dauert?

## **Lernrunde 2: Bauspardarlehen – wo ist der Haken?**

Bausparverträge sind eigentlich etwas Gutes, sowohl für Geldanleger als auch für Bauwillige. Dennoch kommt die Zeitschrift „Finanztest“ im Februar 2015 zu einem vernichtenden Urteil: Von zwanzig getesteten Bausparkassen konnten nur drei überzeugen (Finanztest 2/2015, S.45 ff.).

**Lesen und analysieren Sie in 4er-Gruppen den o.g. Artikel und beantworten Sie dann die folgenden Fragen:**

1. Mit welchem Praxisfall testete „Finanztest“ die Bausparkassen?
2. Was war der gravierendste Fehler der Bausparberater?
3. Was waren die weiteren Fehler?
  - a. Inhaltliches Angebot
  - b. Staatliche Sparförderung
  - c. Verständlichkeit des Angebots
  - d. Abschlussgebühr
4. Wie sollte sich ein Kunde auf die Beratung in der Bausparkasse vorbereiten?
5. Welche Mindestangaben müsste ein verständliches und nachvollziehbares Bausparangebot beinhalten?
6. Wie kann man es sich erklären, dass trotz der schlechten Beratungsleistungen im Test dennoch die meisten Test-Kunden die angebotenen Verträge sofort und bereitwillig abgeschlossen hätten?

### **Zusatzaufgabe für Schnelle**

Erstellen Sie in Excel ein Berechnungsprogramm für Bauspardarlehen (225.000, 30% Mindest, 4 Promille Ansparung, 4 Promille Tilgung, 3,5% Zins).

### **Optional**

Natürlich könnten sich an die zwei Lernrunden weitere Vertiefungen und Transfers anschließen:

- Podiumsdiskussion (Bausparen - ja oder nein?)
- Plakate mit Checkliste für Beratungsgespräche in Bausparkassen
- Internetrecherchen zu aktuellen Bausparkonditionen (Welcher Tarif ist der günstigste)
- Pro- und Contra-Vergleich Bankkredit und Bausparvertrag

Usw.

## Muster-Lösung

### Lernrunde 1

1. Wie hoch ist die Mindestansparsumme in Euro, bevor man ein Bauspardarlehen beantragen kann?  
32.000 Euro
2. Wie hoch ist bei Erreichen der Mindestbausparsumme der mögliche Darlehensbetrag?  
48.000 Euro
3. Wie hoch ist der monatliche Ansparbetrag für den Bausparvertrag?  
320 Euro
4. Wie viele Monate würde man beim Regelsparbetrag benötigen, um die Mindestansparsumme zu erreichen?  
100 Monate = 8,3 Jahre
5. Was könnte man tun, um die Mindestansparsumme früher zu erreichen?  
Sonderzahlungen (ist von der Zustimmung der LBS abhängig!)
6. Wie hoch ist die Abschlussgebühr für den Bausparvertrag – und wann wird sie fällig?  
800 Euro, sofort (1% von 80.000)
7. Wie hoch wäre die monatliche Tilgungsleistung nach Inanspruchnahme des maximalen Darlehensbetrages?  
400 Euro
8. Wie hoch ist der Zinssatz für das Bauspardarlehen?  
2,65% nominal (effektiv 2,87)
9. Wie hoch sind im ersten Rückzahlungsmonat der Anteil der Zinsen und der Tilgung an der Rückzahlungsrate? (in Euro und in %)  
Zinsanteil: 106 Euro (26,5%)  
Tilgungsanteil: 294 Euro (73,5%)
10. Wie ist es zu erklären, dass die Rückzahlung des Bauspardarlehens nur ca. 12 Jahre dauert?  
Die Tilgung ist zwar anfänglich nur 7,35% des Kreditbetrages, der Tilgungsanteil wird aber immer höher, da der Zinsanteil in der Annuität immer mehr abnimmt. Übrigens: Die anfängliche Tilgung von Bankdarlehen ist i.d.R. nur 1% oder 2% des Darlehensbetrages.

## Errechnung des Zins- und Tilgungsanteils bei der Rückzahlung von Bauspardarlehen

Bausparvertrag	80.000,00	EUR
Mindestansparung	40,00	%
Ansparung mtl.	0,40	%
Tilgung p.M.	0,50	%
Zins p.a.	2,65	%

Ansparung	32.000,00	EUR
<i>Ansparung mtl.</i>	<i>320,00</i>	<i>EUR</i>
Kredithöhe	48.000,00	EUR
Rückzahlungsannuität p.a.	4.800,00	EUR
<i>Rückzahlungsannuität mtl.</i>	<i>400,00</i>	<i>EUR</i>
Zinsanteil p.a.	1.272,00	EUR
Tilg.anteil p.a.	<b>3.528,00</b>	<b>EUR</b>
in % der Annuität	<b>73,50</b>	<b>%</b>
in % des Kredits	<b>7,35</b>	<b>%</b>
<i>Zinsanteil mtl.</i>	<i>106,00</i>	<i>EUR</i>
<i>Tilg.anteil mtl.</i>	<i>294,00</i>	<i>EUR</i>

### Lernrunde 2

1. Mit welchem Praxisfall testete „Finanztest“ die Bausparkassen?  
Modellfall: In 10 Jahren sollte eine Immobilie finanziert werden und bis dahin war man in der Lage, vom Nettoeinkommen von 2.200 Euro pro Monat 400 Euro zu sparen. 15.000 Euro hatten die Tester darüber hinaus auf einem Tagesgeldkonto.
2. Was war der gravierendste Fehler der Bausparberater?  
In vielen Fällen war die Bausparsumme viel zu hoch, was angesichts der Ansparleistung dafür gesorgt hätte, dass der Kunde das Darlegen nicht in 10 Jahren erhalten kann, weil er dann die Mindestansparsumme noch nicht erreicht hat.  
In jedem fünften Fall hätten die Bauwilligen länger als 12 Jahre auf das Geld für ihre Immobilie warten müssen, manche hätten auch nach 15 Jahren und mehr Jahren noch kein Geld von der Bausparkasse erhalten.
3. Was waren die weiteren Fehler?
  - a. Inhaltliches Angebot  
Einige Berater ließen die Kunden viel zu viel sparen. Damit hätten diese den Vorteil des Bausparens, den günstigen Kredit, nicht nutzen können - denn je mehr sie sparen, desto geringer wird ja der Kredit bei der Zuteilung des Vertrags. Ein Kunde der Alten Leipziger sollte für ein Minidarlehen von 16 350 Euro erst einmal 30.000 Euro ansparen.  
Manche Testkunden hätten ihr Bauspardarlehen später in absurd hohen Raten zurückzahlen müssen. Die Bausparkasse Mainz bot z.B. einem Kunden ein Darlehen zu einem sehr guten von 1,44 Prozent an. Doch er hätte es innerhalb von vier Jahren

in Monatsraten von mehr als 1.500 Euro zurückzahlen müssen, was 70% seines heutigen Nettoeinkommens entsprochen hätte.

b. Staatliche Sparförderung

Die staatliche Riesterförderung wurde oftmals nicht erwähnt. Sie wäre jedoch – soweit noch nicht bereits vorhanden – für alle Kunden vorteilhaft.

Anmerkung: Auf die Riesterförderung soll an dieser Stelle nicht näher eingegangen werden.

c. Verständlichkeit des Angebots

Einige Berater schickten ihre Kunden mit vollgekritzelten Schmierzetteln nach Hause. Viele andere nutzen zwar die bei allen Bausparkassen vorhandene Software, doch Angaben zu Gebühren beispielsweise blendeten sie auf den Ausdrucken oftmals aus oder reichten Informationen wie Spar- und Tilgungspläne nicht an ihre Kunden weiter.

d. Abschlussgebühr

Einige Berater unterließen es, auf die Abschlussgebühr hinzuweisen.

4. Wie sollte sich ein Kunde auf die Beratung in der Bausparkasse vorbereiten?

Zumindest drei Ausgangspunkt müssen vor der Beratung geklärt sein:

- Wann steht die Immobilienfinanzierung voraussichtlich an?
- Wie viel kann ich monatlich sparen?
- Gibt es weitere Mittel, die für die Immobilienfinanzierung einsetzen kann?

5. Welche Mindestangaben müsste ein verständliches und nachvollziehbares Bausparangebot beinhalten?

konkretes Angebot mit einem Sparplan und Tilgungsplan erstellen, aus dem auch ersichtlich sein muss:

- Welcher Tarif empfohlen wird
- Welche Bausparsumme empfohlen wird
- Wann der Vertrag voraussichtlich zugeteilt wird
- Wie hoch dann das Guthaben ist und welches Darlehen möglich ist
- Wie hoch die Monatsrate bis zum vollständigen Abtrag des Darlehens ist.

6. Wie kann man es sich erklären, dass trotz der schlechten Beratungsleistungen im Test dennoch die meisten Test-Kunden die angebotenen Verträge sofort und bereitwillig abgeschlossen hätten?

Mitunter fühlten sich die Testkunden gut beraten, waren es aber nicht. Das Bauchgefühl täuschte oftmals auch die Testpersonen. Sie waren für ihre Aufgabe geschult, hatten aber keine besonderen Bausparkenntnisse. Viele hätten den angebotenen Vertrag sofort abgeschlossen. Erst das detaillierte Nachrechnen und Nachüberlegen zuhause brachte die Beratungsmängel und –fehler ans Licht.

Fazit: Alles detailliert ausrechnen und ausdrucken lassen. Sorgfältig nachrechnen und vergleichen. Andere Angebote einholen und auf „Expertenwissen“ in der Familie und im Freundeskreis zurückgreifen. Niemals sofort abschließen.

**Zusatzaufgabe für Schnelle:** Erstellen Sie in Excel ein Berechnungsprogramm für  
 Bauspardarlehen (225.000, 30% Mindest, 4 Promille Ansparung, 4 Promille Tilgung, 3,5% Zins).

Bausparvertrag	225.000,00	EUR
Mindestansparung	30,00	%
Ansparung mtl.	0,40	%
Tilgung p.M.	0,40	%
Zins p.a.	3,25	%

Ansparung	67.500,00	EUR
<i>Ansparung mtl.</i>	<i>900,00</i>	<i>EUR</i>
Kredithöhe	157.500,00	EUR
Rückzahlungsannuität p.a.	10.800,00	EUR
<i>Rückzahlungsannuität mtl.</i>	<i>900,00</i>	<i>EUR</i>
Zinsanteil p.a.	5.118,75	EUR
Tilg.anteil p.a.	<b>5.681,25</b>	<b>EUR</b>
in % der Annuität	<b>52,60</b>	<b>%</b>
in % des Kredits	<b>3,61</b>	<b>%</b>
<i>Zinsanteil mtl.</i>	<i><b>426,56</b></i>	<i><b>EUR</b></i>
<i>Tilg.anteil mtl.</i>	<i><b>473,44</b></i>	<i><b>EUR</b></i>