

Verkaufsargumente unter der Lupe

Wie flexibel sind Bausparverträge wirklich?



Sicherheit und Flexibilität – die beiden Hauptargumente fürs Bausparen. Doch wie flexibel sind Bausparverträge wirklich? Die Flexibilität in Ansparphase und Darlehensphase unter der FMH-Lupe.

Flexibilität in der Ansparphase – mit Vorsicht zu genießen

Wer seinen Bausparvertrag nicht an eine Bank als Tilgungsersatz für ein Hypothekendarlehen abgetreten hat und sich noch in der tatsächlichen Ansparphase für einen Hauskauf befindet, kann seinen Bausparvertrag tatsächlich besparen wie er will:

Theoretisch kann man so wenig oder viel einzahlen wie man möchte oder auch mal ganz mit den Sparraten aussetzen.

Aber: Sparer sollten ihr Ziel dabei nicht aus den Augen verlieren. Denn wer geringere Sparraten später mit erhöhten Sparleistungen ausgleicht, muss mit Konsequenzen rechnen. Zwar erlauben die meisten Bauspartarife eine frei wählbare Ansparrate, die aber hat Auswirkungen auf die Verfügbarkeit des Bauspardarlehens: Die Vertragszuteilung.

Bewertungszahlen werden in der Ansparphase beeinflusst

Wer sich mit dem Thema Bausparen beschäftigt, wird immer wieder über den Begriff „Bewertungszahl“ stolpern. Dabei wird in fast allen Tarifen das Bausparguthaben mit der Bausparsumme ins Verhältnis gesetzt und daraus eine Zahl gebildet. Jede Bausparkasse legt für ihre Tarife unterschiedliche Bewertungszahlen fest, die erreicht werden müssen, um den Vertrag zugeteilt zu bekommen.

Weil die Zuteilung des zinsgünstigen Bauspardarlehens von der Ansparleistung und der

Bewertungszahl abhängig ist, sollten Bausparer ihre Sparraten nicht willkürlich ändern. Stattdessen sollten sie bei den Bausparkassen nachfragen, ob die Vertragszuteilung rechnerisch noch zum geplanten Zeitpunkt möglich ist, oder ob sie ihre Sparrate erhöhen oder auch den Bausparvertrag reduzieren sollten.

Flexibilität in der Tilgungsphase – eingeschränkt und abhängig vom Ansparverhalten

Vor allem bei neuen Verträgen ist es wichtig, sich nach der Höhe der monatlichen Rückzahlungsrate – der so genannten Tilgungsrate, bestehend aus Zins und Tilgung - zu erkundigen.

Die Höhe der Tilgungsrate in Promille bezogen auf die Bausparsumme ist bei vielen neuen Tarifen nämlich abhängig von der erreichten prozentualen Besparung und der erreichten Bewertungszahl. Je höher diese beiden Werte sind, desto niedriger fällt die Tilgungsrate aus.

Diese monatliche Mindestrate muss in jedem Fall gezahlt werden. Eine niedrigere Rückzahlung oder gar ein Aussetzen der Rate wie in der Ansparphase ist nun nicht mehr möglich.

Dafür kann man jederzeit mehr als die vorgegebene Mindesttilgungsrate zahlen - auch Sondertilgungen sind in jeder Höhe möglich.

In der Bausparplanung sollte deshalb eine möglichst niedrige monatliche Tilgungsrate angestrebt werden, weil dies größere Flexibilität gewährleistet: Man kann die Tilgungsrate jederzeit erhöhen, wenn die finanzielle Lage es zulässt, muss in finanziell knappen Zeiten jedoch nur die niedrige Mindestrate zahlen.

Fazit: Die volle Flexibilität eines Bausparvertrags können Bausparer nur nutzen, wenn sie den optimalen Tarif für ihre Bedürfnisse gewählt haben und in der Ansparphase die Bewertungszahlen im Blick behalten.

Quelle: FMH-Finanzberatung. Dieser Text ist urheberrechtlich geschützt.