

Beratungsinitiative der privaten Bausparkassen



Allgemeine Kundeninformation



Verband der Privaten
Bausparkassen e.V.

■ Herausgeber:



Verband der Privaten
Bausparkassen e. V.
Klingelhöferstraße 4
10785 Berlin

Stand: 2002

Konzeption und Gestaltung:

SCHWIND. Werbeagentur
e-mail: info@schwind.de
internet: www.schwind.de

© Verband der Privaten
Bausparkassen e.V.



■ Inhalt

Vorwort „Wir über uns“	Seite 4
Unser Produkt.....	Seite 6
Grundgedanke des Systems.....	Seite 6
Das heißt für Sie konkret.....	Seite 8
Ihre Wohneigentumsfinanzierung nach Maß.....	Seite 9
Flexible Nutzung unserer Produkte.....	Seite 9
Verwendung des Darlehens.....	Seite 10
Sicherheiten.....	Seite 10
Und wenn Sie schneller als geplant Ihre Traumimmobilie finden?.....	Seite 11
Was ist mit den Kosten?.....	Seite 11
Wie kann die Gesamtfinanzierung eines Hauses aussehen?.....	Seite 12
Grenzüberschreitende Finanzierungen.....	Seite 12
Weiter gehende Informationen.....	Seite 13
Wie Sie mit Bausparen zu Ihrem Ziel kommen.....	Seite 14
Stichwortverzeichnis.....	Seite 15

Der sichere Weg zu Ihrem Wohneigentum

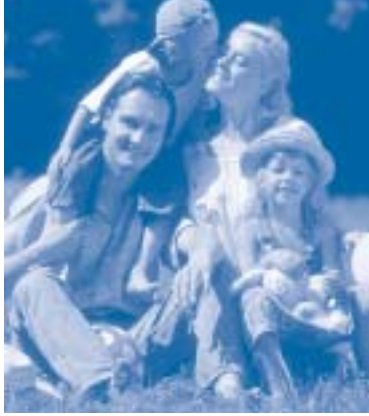
■ Wir über uns...

Die privaten Bausparkassen unternehmen seit jeher große Anstrengungen, um Ihnen einen optimalen Service zu bieten. Dazu gehört auch die umfassende, kundenorientierte Beratung. Um die Qualität dieser Beratung langfristig zu sichern, haben wir im Jahr 1994 das Berufsbildungswerk der Bausparkassen (BWB) eingerichtet. Dort legen die Berater nach einer Ausbildung zum Bauspar- und Finanzierungsfachmann bzw. -frau eine Prüfung nach den Richtlinien des BWB ab. Nur kurze Zeit später haben wir die Allgemeinen Bausparbedingungen, die jedem Vertrag zu Grunde liegen, überarbeitet und dadurch größtmögliche Transparenz für unsere Kunden geschaffen. Damit haben die privaten Bausparkassen sehr frühzeitig einer Initiative der Europäischen Kommission vorgegriffen und eine Vorreiterrolle eingenommen.

Im Rahmen der Europäischen Bausparkassenvereinigung haben wir einen großen Beitrag dazu geleistet, dass zwischen den europäischen kreditwirtschaftlichen Verbänden und den europäischen Verbraucherorganisationen ein freiwilliger Verhaltenskodex zum wohnungswirtschaftlichen Kredit vereinbart wurde. Ziel dieses Kodex ist die allgemeine Information des Verbrauchers über alle angebotenen wohnungswirtschaftlichen Kredite. Darüber hinaus wurde ein spezielles Kundenmerkblatt entwickelt, um Ihnen einen schnellen und einfachen Überblick über die unterschiedlichsten Finanzierungsprodukte zu ermöglichen. Mit diesem ehrgeizigen Projekt stellen wir ein Höchstmaß an Transparenz und Vergleichbarkeit aller inländischen und auch grenzüberschreitenden Finanzierungen sicher.

Die privaten Bausparkassen erfüllen diese Vereinbarung durch die vorliegende Broschüre, die Auskunft über alle wesentlichen Informationen gibt. Darüber hinaus können Sie gerne von uns das auf der Grundlage Ihrer Angaben ausgefüllte Kundenmerkblatt erhalten. Sie bekommen damit einen Überblick, womit Sie finanziell rechnen können.





■ Für Sie

Diese Broschüre richtet sich an alle - potenziellen - Wohneigentümer, die die Vorteile

- niedrige Zinsen
- Zinssicherheit
- schnelle Schuldenfreiheit
- nachrangige Absicherung

schätzen.

Interessiert?

■ Fels in der Brandung

Unsere Lebensumstände ändern sich rasend schnell. Unsere Kinder beherrschen den PC, bevor sie lesen und schreiben lernen, und ordern Aktien per Internet, bevor ihre Väter und Mütter überhaupt wissen, was unter dem „Neuen Markt“ zu verstehen ist.

Es gibt aber auch gewisse Dinge, die sich nicht ändern. Dazu gehört der Lebenstraum vieler Menschen, einmal in den eigenen vier Wänden zu wohnen. Diesen Traum ändert auch nicht die Tatsache, dass wir immer mobiler

werden. Es ist nicht mehr ungewöhnlich, den Arbeitsplatz mehrmals zu wechseln. Es ist auch nicht mehr ungewöhnlich, zwei Wohnsitze zu unterhalten. Ganz zu schweigen von der zunehmenden Zahl der Singles, die über ein hohes Maß an Mobilität und Finanzkraft verfügen.

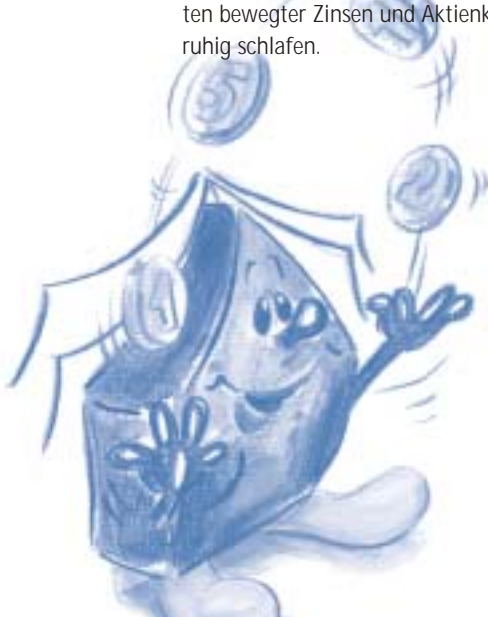
Um sich in diesen veränderten Lebensbedingungen den Traum von den eigenen vier Wänden erfüllen zu können, brauchen wir ein modernes, aber auch sicheres und bewährtes Finanzierungsprodukt. Wer hat schon Lust, schlaflose Nächte zu verbringen, weil die Europäische Zentralbank eine Erhöhung der Leitzinsen angekündigt hat? Wer hat schon Lust, sein Finanzierungskonzept ständig den sich ändernden Marktbedingungen anpassen zu müssen?

Wir nicht! Deshalb informieren wir Sie gerne über unser Produkt.

Unser Produkt, unsere Leistung und was Sie davon haben

■ Unser Produkt ...

... ist ein Kombinationsprodukt. Bilden Sie zuerst Kapital zu kalkulierbaren Konditionen und bereiten Sie damit gleichzeitig eine Zinssicherung für Ihr späteres Wohnungsbaudarlehen vor. Modern ausgedrückt könnte man das als „Zins-Hedge“ bezeichnen. Wie Sie sehen, entwickelt sich unser Produkt in zwei Phasen: in einer Ansparphase mit einer von Anfang an garantierten Verzinsung und in einer Darlehensphase, in der Ihnen die Höhe des Zinssatzes und die maximale Tilgungszeit ebenfalls von Anfang an fest zugesichert werden. Sie können daher auch in Zeiten bewegter Zinsen und Aktienkurse ruhig schlafen.

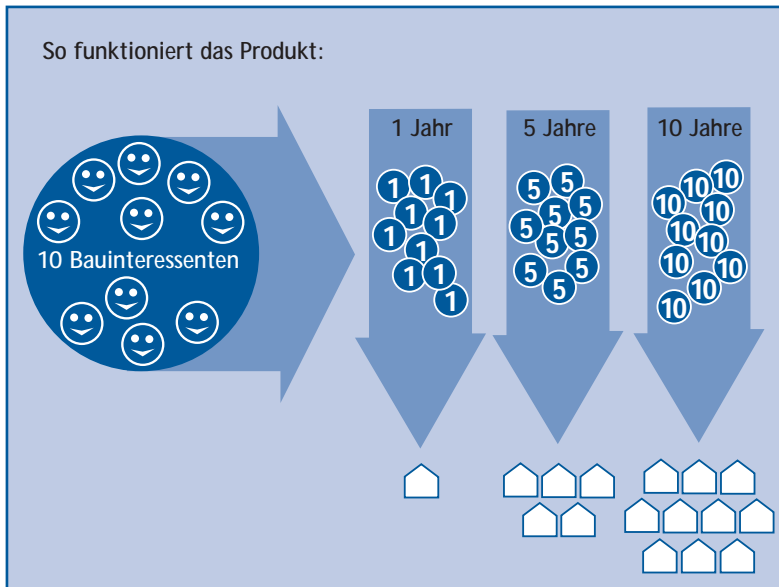


■ Nun interessiert Sie sicherlich, wie unser Produkt funktioniert:

Der Grundgedanke des Systems lässt sich stark vereinfacht darstellen: zehn Bauwillige ohne Eigenkapital wollen mit dem Ziel sparen, sich Wohneigentum zu schaffen. Wenn jeder in der Lage ist, ein Zehntel des erforderlichen Finanzierungsvolumens im Jahr zu sparen, so wäre nach zehn Jahren bei jedem Einzelnen das nötige Kapital angesammelt. Schließen sich nun diese zehn Bauwilligen zusammen, so kann der Erste bereits nach einem Jahr seinen Bau errichten, indem er die Sparvolumina der anderen neun hinzunimmt. Im zweiten Jahr kann dann der Zweite bauen, wobei sich seine Finanzierungsmittel zusammensetzen aus neun Sparraten und einer Tilgungsrate des Bauherren, der im ersten Jahr bereits sein Bauvorhaben realisieren konnte. Auf diese Weise kommen schließlich – verteilt über zehn Jahre – alle zu ihrem Ziel, und zwar im Durchschnitt 4,5 Jahre früher, als wenn jeder für sich die erforderlichen Mittel angesammelt hätte.

Natürlich funktioniert dieses System längst nicht mehr so einfach. Da es für ständigen Neuzugang offen ist, müssen auch die „später Kommenden“ nicht ihre ganze Finanzierungssumme selbst

ansparen. Außerdem gibt es eine Vielfalt verschiedenster Angebote, die sich in Zinssatz, Laufzeit und Gestaltungsspielraum unterscheiden.





■ Das heißt für Sie konkret:

Sie schließen mit uns einen Vertrag über einen von Ihnen gewünschten Betrag ab. Dabei verpflichten Sie sich zu regelmäßigen Sparleistungen in Promille der vereinbarten Summe.

So können Sie bereits in jungen Jahren automatisch und mühelos regelmäßig Geld ansammeln – Geld, das Sie dringend benötigen, wenn Sie Ihre Traumimmobilie gefunden haben. Während dieser Ansparzeit wird Ihr Kapital mit einem von Anfang an feststehenden Zinssatz verzinst. Dieser liegt – je nach Produkttarif – zwischen 1,25 und mehr als vier Prozent.

Ist ein bestimmter Anteil der Vertragssumme angespart und bestand das Guthaben über eine ausreichende Zeitspanne, haben Sie ein Anrecht auf ein Darlehen erworben. Dieses wird in der Regel in Höhe der Differenz zwischen der vereinbarten Summe und dem angesparten Guthaben ausgezahlt. Das hat den Vorteil, dass Sie für Ihre Wohnungsfinanzierung über die gesamte Summe verfügen können.

Der größte Vorteil besteht – im Gegensatz zu allen anderen Finanzierungsprodukten – darin, dass auch der Darlehenszinssatz bereits bei Vertragsabschluss feststeht. Er bewegt sich in der Regel – je nach Produkttarif – zwischen zwei und sechs Prozent. Ein niedriger und beruhigender Wert, wenn man bedenkt, dass der durchschnittliche Darlehenszinssatz auf dem freien Kapitalmarkt in den letzten zehn Jahren sehr stark geschwankt hat. Den Zeitpunkt, zu dem Sie Ihr Darlehen abrufen können, bestimmen Sie weitgehend selbst. Die Bausparkassen sorgen durch ein mathematisches Verfahren dafür, dass alle Bausparer eine gleiche Darlehensleistung für gleiche Sparleistung erhalten.

Der genaue Zeitpunkt hängt von der Höhe der von allen unseren Kunden angesparten Finanzierungsmittel ab. Diese setzen sich zusammen aus den Sparbeiträgen, den Tilgungsleistungen aus zurückgezahlten Darlehen und den Guthabenzinsen.

■ Ihre Wohneigentumsfinanzierung nach Maß

Nicht nur Ihre neue Wohnung oder Ihr neues Haus soll Ihren Vorstellungen entsprechen – auch den Weg dorthin können wir ganz individuell und flexibel gestalten. Dazu bieten wir verschiedene Vertragstypen an. Mit einer großen Produktpalette, angefangen von Schnellspar- über Standard- bis hin zu Langzeitvarianten können wir auf Ihre ganz konkreten Wünsche und Bedürfnisse eingehen. Auch hier ist das Grundprinzip ganz einfach. Je schneller Sie ansparen, desto schneller tilgen Sie im Anschluss das Darlehen. Sparen Sie jedoch über einen längeren Zeitraum hinweg an, können Sie sich auch mit der Tilgung mehr Zeit lassen.

Wenn Sie sich für eines unserer Produkte entscheiden, obwohl Sie noch gar keinen konkreten Finanzierungsbedarf haben, bieten wir Ihnen auch flexible Tarife an, mit denen Sie die Möglichkeit haben, den Vertrag hinsichtlich Spar- und Tilgungszeit sowie Zinshöhe nachträglich Ihren Bedürfnissen anzupassen.

■ Sie können alle unsere Produkte flexibel nutzen

Sollten Sie – wider Erwarten – einen finanziellen Engpass haben, können Sie Ihre Sparbeiträge problemlos zeitweise ermäßigen oder die Einzahlungen ganz aussetzen. Wenn Sie die vereinbarte Summe verändern oder aufteilen, können Sie eine frühere Zuteilung Ihres Darlehens erreichen. In der Darlehensphase können Sie jederzeit Sondertilgungen leisten, ohne auch nur einen Cent Vorfälligkeitsentschädigung entrichten zu müssen.



Wir haben Antworten auf die Fragen rund ums Bausparen

■ Und wofür können Sie das Darlehen verwenden?

Die Bauspardarlehen sind für „wohnwirtschaftliche Zwecke“ zu verwenden und bieten damit eine breite Palette von Einsatzmöglichkeiten wie beispielsweise:

■ **Neubau oder Kauf eines Hauses oder einer Eigentumswohnung**

■ **Modernisierung, Umbau, Anbau**

■ **Gebühren und Steuern im Zusammenhang mit dem Wohnungserwerb**

■ **Alterswohnsitze oder Erwerb von Wohnrechten in Senioren-Wohnheimen**

■ **Erwerb von Wohneigentum in EU-Mitgliedstaaten**

■ Und wie sieht es mit den Sicherheiten aus?

Gut, da wir „nachrangige“ Wohnbaufinanzierungen anbieten. Das hat für Sie den Vorteil, dass Sie anderen Finanzierungsbausteinen den Vorrang geben können bzw. einer kombinierten Finanzierung mit unterschiedlichen Finanzierungsprodukten nichts im Wege steht.

Die Tatsache, dass wir uns auch mit einer nachrangigen Absicherung begnügen, gründet auf der guten Struktur unseres Finanzierungsproduktes und dessen äußerst niedrigen Darlehensausfällen.

Darüber hinaus ist klar: Wer rechtzeitig vorsorgt und dann auch noch mit kalkulierbaren Zinsen rechnen kann, hat eine stabile Finanzierung.

Bei Darlehen bis zu einem Betrag von 15.000 Euro benötigen wir in der Regel keine grundpfandrechtliche Sicherung, wenn Sie bereit sind, zu erklären, Ihr Wohneigentum weder zu verpfänden noch zu veräußern.

Ein weiterer Vorteil für Sie: Bei einem Darlehen bis 10.000 Euro verzichten wir auch auf diese Erklärung.

■ Und wenn Sie schneller als geplant Ihre Traumimmobilie finden?

Dann ist das ebenfalls kein Problem. Wir stellen auch andere Finanzierungsbausteine zur Verfügung. Da wir diese auf dem freien Kapitalmarkt refinanzieren, richten sich die Konditionen danach. Sie können auch Darlehen ohne das Bauspardarlehen ablösen.

Mit einem sog. „Zwischenkredit“ können Sie die Zeit bis zur Zuteilung des Darlehens überbrücken, wenn Sie die Mindestansparsumme schon erreicht haben. Bis zum Ende dieses Zeitraums leisten Sie lediglich Zinsen, aber keine Tilgung. Danach wird der Zwischenkredit – der bis zur Höhe der im Vertrag vereinbarten Summe gewährt werden kann – mit dem ausgezahlten Darlehen und dem von Ihnen angesparten Guthaben abgelöst. Als Restschuld verbleibt dann allein das zinsgünstige Bauspardarlehen.

Von einem „Vorfinanzierungskredit“ spricht man, wenn Sie die Mindestansparsumme noch nicht angespart haben. In diesem Fall tragen Sie zusätzlich zu den Zinsen die Sparraten für den vereinbarten Vertrag.

■ Was ist mit den Kosten?

Wie anderswo bleiben Ihnen auch bei unserem Produkt bestimmte Kosten nicht erspart. Bei jedem Darlehen, das Sie für die Finanzierung von Wohneigentum verwenden, fallen für Sie Notar- und Grundbuchgebühren an, sofern eine Sicherheit bestellt werden muss. Künftige Wohneigentümer sind verpflichtet, eine Brandschutzversicherung abzuschließen. Zu Ihrer persönlichen Absicherung bieten wir günstige Risikolebensversicherungen an, die Ihre Angehörigen im Falle Ihres Ablebens schuldenfrei stellen.



Grenzüberschreitende Informationen für die Finanzierung Ihres Eigenheims

■ Wie kann die Gesamtfinanzierung eines Hauses aussehen?

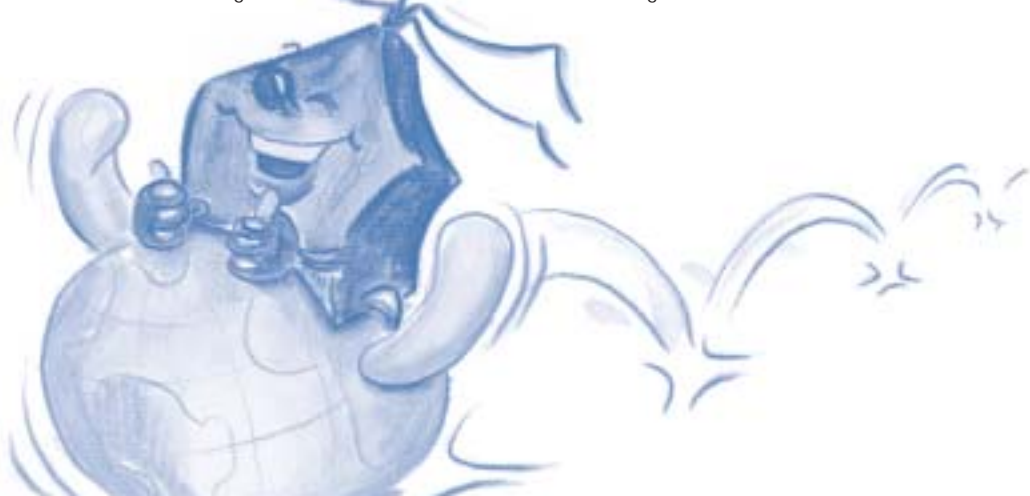
Wenn Ihre Finanzierung nicht ausschließlich durch Bausparmittel dargestellt wird, kommen andere Finanzierungsbausteine zum Tragen. Komponenten einer Eigenheimfinanzierung sind z. B. auch Annuitätendarlehen und Lebensversicherungshypotheken. Mit ihrer Laufzeit von bis zu 30 Jahren können damit die monatlichen Belastungen relativ niedrig gehalten werden.

Der Anreiz unseres Produkts, ohne großen Aufwand regelmäßig zu sparen, ermöglicht aber vielen erst die Bildung von genug Eigenkapital, um sich den Traum von der eigenen Wohnung zu erfüllen. Das gilt insbesondere für weniger einkommensstarke Haushalte.

■ Wir bieten auch grenzüberschreitende Finanzierungen an

Wir begleiten Sie – wenn Sie das wollen – mit unserer Finanzierung in viele EU-Mitgliedstaaten. Besonders hervorzuheben ist dabei, dass wir uns ein gutes Know-how für Auslandsfinanzierungen aufgebaut haben.

Weil sich das deutsche Bausparsystem jahrzehntelang sehr erfolgreich bewährt hat, wurde dieses auch in mittel- und osteuropäischen Staaten wie der Slowakei, Tschechien, Ungarn und Kroatien eingeführt. In diesen Ländern sind deutsche Bausparkassen bereits mit großem Erfolg tätig. An unserem Produkt sind aber auch noch weitere Länder interessiert. Dazu gehören z. B. Frankreich, Italien, Polen, Argentinien, Chile und auch China.



■ Weiter gehende Informationen

Die privaten Bausparkassen geben Ihnen Auskunft über weiter gehende Fragen, die in dieser Broschüre nicht berücksichtigt sind:

- Ist eine Beleihungswertermittlung notwendig und wenn ja, wer führt diese durch?
- Wie hoch sind die Gebühren und Kosten eines typischen wohnungswirtschaftlichen Kredits?
- Gibt es verschiedene Möglichkeiten bei der Kreditrückzahlung hinsichtlich der Anzahl, Häufigkeit und Höhe der Ratenzahlungen?
- Besteht die Möglichkeit einer vorzeitigen Tilgung?
- Hat die private Bausparkasse die „Europäische Vereinbarung eines freiwilligen Verhaltenskodex zum wohnungswirtschaftlichen Kredit“ („Übereinkommen“) gezeichnet? Ist eine Kopie dieses Übereinkommens erhältlich und wenn ja, wo?
- Wie sieht es aus mit der Wohneigentumsförderung durch den Staat?

■ Ombudsmann

In Streitfällen können Sie den Ombudsmann der privaten Bausparkassen unter folgender Adresse erreichen:

Ombudsmann der privaten Bausparkassen · Postfach 30 30 79 · 10730 Berlin
Telefon +0049 (0 30) 59 00 91-500 · Telefax +0049 (0 30) 59 00 91-501
bausparkassen@vdpb.de · www.bausparkassen.de

Wie Sie mit Bausparen zu Ihrem Ziel kommen

■ Elf goldene Regeln des Verbandes der Privaten Bausparkassen helfen Ihnen dabei.

- **1.** Welcher Tarif ist für meine Wünsche und Ziele richtig?
- **2.** Welche Bausparsumme brauche ich für mein Vorhaben?
- **3.** Wie verhält es sich mit der Abschlussgebühr für meine Bausparsumme?
- **4.** Wie hoch sind meine Sparzahlungen, wann muss ich sie leisten und wie wird mein Bausparguthaben verzinst?
- **5.** Kann ich Sonderzahlungen leisten und was nützen mir diese?
- **6.** Wann kann ich voraussichtlich über die zugeteilte Bausparsumme verfügen?
- **7.** Wie hoch ist mein Guthaben zum voraussichtlichen Zuteilungstermin?
- **8.** Welche Änderungen kann ich in der Ansparphase vornehmen?

Wenn Sie bereits konkrete Finanzierungsabsichten haben, sind für Sie folgende Punkte ebenfalls wichtig:

- **9.** Wie hoch sind meine späteren Leistungen für Zinsen und Tilgung?
- **10.** Wie lange muss ich zurückzahlen?
- **11.** Welche zusätzlichen Finanzierungsmittel benötige ich noch und was muss ich dafür zahlen?



■ Stichwortverzeichnis

A	
Annuitätendarlehen.....	Seite 12
Ansparphase.....	Seite 6, 14
Auslandsfinanzierung.....	Seite 12
B	
Beleihungswertermittlung.....	Seite 13
Berufsbildungswerk der Bausparkassen (BWB).....	Seite 4
Brandschutzversicherung.....	Seite 11
D	
Darlehensphase.....	Seite 6, 9
F	
Flexible Tarife.....	Seite 9
Freiwilliger Verhaltenskodex zum wohnungswirtschaftlichen Kredit..	Seite 4, 13
G	
Gebühren und Kosten eines typischen wohnungswirtschaftlichen Kredits.....	Seite 13
Grundpfandrechtliche Sicherung.....	Seite 10
L	
Langzeitvariante.....	Seite 9
Lebensversicherungshypotheken.....	Seite 12
M	
Möglichkeiten bei Kreditrückzahlung.....	Seite 13
N	
Nachrangige Wohnungsbaufinanzierung.....	Seite 10
Nachrangige Absicherung.....	Seite 5, 10
Niedrige Darlehensausfälle.....	Seite 10
Notar- und Grundbuchgebühren.....	Seite 11
O	
Ombudsmann.....	Seite 13
P	
Produkttarif.....	Seite 8
R	
Risikolebensversicherung.....	Seite 11
S	
Schnellsparvariante.....	Seite 9
Sondertilgung.....	Seite 9
Standardvariante.....	Seite 9
V	
Vertragstypen.....	Seite 9
Vorfälligkeitsentschädigung.....	Seite 9
Vorfinanzierungskredit.....	Seite 11
Vorzeitige Tilgung.....	Seite 13
W	
Wohnwirtschaftliche Zwecke.....	Seite 10
Z	
Zwischenkredit.....	Seite 11



Klingelhöferstraße 4 · 10785 Berlin
Telefon +0049 (0 30) 59 00 91-500
Telefax +0049 (0 30) 59 00 91-501
bausparkassen@vdpb.de
www.bausparkassen.de



Verband der Privaten
Bausparkassen e.V.