

## **Information zum Bausparen**

Das sind Informationen über Bausparen nach dem Gesetz zur Stärkung der Barrierefreiheit. Das wird abgekürzt mit BFSG.

Das BFSG ist ein Gesetz. Das Gesetz will, dass alle Menschen alles nutzen können. Auch Menschen mit Behinderungen. So können alle Menschen am Leben in der Gesellschaft teilhaben.

Das hier ist nur eine Information. Was wirklich zählt, steht in den Verträgen.

Die nächsten Texte sind in Abschnitte geteilt. Jeder Abschnitt hat eine Überschrift.

**Datum:** 22.01.2025

## **Inhalt**

|                                                                                                |   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Was ist Bausparen? .....                                                                       | 3 |
| Wer ist die Landesbausparkasse? .....                                                          | 3 |
| Zuerst: Was ist eine Bausparkasse? .....                                                       | 3 |
| Was ist das Besondere an der Landesbausparkasse? .....                                         | 4 |
| Wie funktioniert ein Bausparvertrag? .....                                                     | 4 |
| Was genau ist die Zuteilung? .....                                                             | 5 |
| Wie bekommen Sie ein Bauspardarlehen? .....                                                    | 6 |
| Was müssen Sie noch zum Bauspardarlehen wissen? .....                                          | 6 |
| Können Sie vor der Zuteilung ein Darlehen bekommen? Die Vor- und<br>Zwischenfinanzierung. .... | 7 |
| Wann und wie dürfen Sie das Geld auf dem Konto noch nutzen? .....                              | 7 |
| Welche Risiken gibt es beim Bausparen? .....                                                   | 7 |
| Was kostet Ihr Bausparvertrag? .....                                                           | 8 |
| Erhebung von Steuern .....                                                                     | 8 |
| Was können Sie tun, wenn Sie nicht einverstanden sind? .....                                   | 9 |

## Was ist Bausparen?

Bausparen ist eine Art des Sparens, bei der Sie regelmäßig Geld in einen speziellen Vertrag einzahlen, um später ein günstiges Bauspardarlehen für den Kauf oder Bau einer Immobilie zu bekommen. Schließen Sie einen solchen Vertrag mit der Landesbausparkasse ab, sind Sie ein Bausparender.

Der Vorteil beim Bausparen ist, dass Sie schon früh wissen, zu welchen Konditionen Sie später ein Darlehen bekommen können.

## Wer ist die Landesbausparkasse?

### Zuerst: Was ist eine Bausparkasse?

Eine Bausparkasse ist ein spezialisiertes Kreditinstitut, das sich auf Bausparverträge konzentriert. Das Besondere an einer Bausparkasse ist:

1. **Hauptfokus:** Eine Bausparkasse fokussiert sich auf das Bausparen (Bauspareinlagen) und Baufinanzierung (Bauspardarlehen), also das Ansparen und Ausleihen von Geldern für Wohn- und Immobilienzwecke.
2. **Kollektivprinzip:** Die Spareinlagen vieler Sparer werden angesammelt, um günstige Bauspardarlehen zu ermöglichen. Das Gleichgewicht zwischen Spendenden und Darlehensnehmenden ist eine der Hauptaufgaben einer Bausparkasse.
3. **Zinsvorteile:** Bausparkassen bieten oft stabile und günstige Zinsen für Bauspardarlehen, die bereits beim Vertragsabschluss festgelegt werden.
4. **Staatliche Förderung:** In vielen Ländern gibt es staatliche Unterstützungen oder Prämien für Bausparverträge.
5. **Flexibilität:** Bausparkassen bieten Wahlmöglichkeiten zu Vertragsänderungen, wie beispielsweise die Änderung der Bausparsumme oder die Wahl einer Variante des Vertrages. In der Darlehensphase können Sondertilgungen geleistet werden.
6. **Sicherheit:** Bausparkassen unterliegen speziellen gesetzlichen Regelungen, die zusätzliche Sicherheit bieten. Eine dieser gesetzlichen Regelungen ist das Bausparkassengesetz (BauSparkG).

## Was ist das Besondere an der Landesbausparkasse?

Landesbausparkassen (kurz LBS) sind öffentlich-rechtliche Bausparkassen im Verbund der Sparkassen-Finanzgruppe. Das Besondere an ihnen ist:

1. **Regionalität:** Sie sind in bestimmten Regionen oder Bundesländern tätig und kennen die lokalen Gegebenheiten gut.
2. **Öffentliche Trägerschaft:** Sie sind oft Teil des Sparkassenverbundes und profitieren von dessen Sicherheit und Infrastruktur.
3. **Breites Netzwerk:** Durch die Verbindung mit Sparkassen haben sie ein großes Filialnetz und können umfassende Beratungsdienste anbieten.
4. **Förderung des Wohnungsbaus:** Sie haben oft einen besonderen Auftrag, den Wohnungsbau in ihrer Region zu fördern.
5. **Vielfalt an Produkten:** Neben Bausparverträgen bieten sie oft auch andere Finanzprodukte und Dienstleistungen rund um das Thema Wohnen und Immobilien an.

## Wie funktioniert ein Bausparvertrag?

Ein Bausparvertrag funktioniert in mehreren Schritten:

1. **Abschluss:** Sie schließen einen Vertrag mit einer Bausparkasse ab und legen die Bausparsumme fest, also den Gesamtbetrag, den Sie am Ende zur Verfügung haben möchten. Einen Teil der Bausparsumme müssen Sie zunächst selbst ansparen und der zweite Teil wird dir anschließend als Bauspardarlehen ausgezahlt.
2. **Sparphase:** Sie zahlen regelmäßig Beiträge ein, bis ein bestimmter Prozentsatz der Bausparsumme (oft 40-50%), die sogenannte Mindestansparung, angespart ist. In dieser Zeit erhalten Sie Zinsen auf Ihr bereits eingezahltes Guthaben.
3. **Zuteilung:** Wenn Sie die Mindestansparung erreicht haben und bestimmte weitere Bedingungen erfüllt sind, wird der Vertrag „zuteilt“. Sie können nun entscheiden, ob Sie das angesparte Geld und das Bauspardarlehen in Anspruch nehmen möchten.
4. **Darlehensphase:** Wenn Sie das Darlehen nutzen, erhalten Sie mit der Zuteilung die restliche Bausparsumme als günstiges Bauspardarlehen. Sie zahlen dieses Bauspardarlehen dann über eine festgelegte Laufzeit mit Zinsen zurück.

Hier ein einfaches Beispiel

| Phase          | Aktion                           | Details                                 |
|----------------|----------------------------------|-----------------------------------------|
| Abschluss      | Vertrag abschließen              | Bausparsumme: 50.000 Euro               |
| Sparphase      | Regelmäßig sparen                | Monatliche Einzahlung: 200 Euro         |
|                | Zinsen auf Guthaben erhalten     | Beispielzins: 0,1% p.a.                 |
| Zuteilung      | Vertrag wird zugeteilt           | Nach Erreichen von 40% der Bausparsumme |
|                | Gespartes Guthaben: 20.000 Euro  |                                         |
| Darlehensphase | Aufnahme des Bauspardarlehens    | Darlehensbetrag: 30.000 Euro            |
|                | Rückzahlung des Bauspardarlehens | Fester Zinssatz: 2,7% p.a.              |
| Verwendung     | Nutzung für Immobilienzwecke     | Kauf, Bau oder Renovierung              |

Dieses einfache Beispiel zeigt den Ablauf eines Bausparvertrages. Die tatsächlichen Konditionen können je nach Vertragsvariante variieren. Es gibt Vertragsvarianten für Menschen, die Ihre Wünsche schon kennen und schnell zum Ziel kommen wollen. Bis hin zu Menschen, die noch keine konkreten Vorstellungen haben und erstmal nur sparen wollen. Lassen Sie sich bei Ihrer LBS, beim LBS-Außendienst oder der Sparkasse beraten.

### Was genau ist die Zuteilung?

Da die Zuteilung ein Begriff ist, der hauptsächlich beim Bausparen verwendet wird, soll dieser hier noch näher erklärt werden. Die Zuteilung ist der Zeitpunkt, zu dem Sie das angesparte Guthaben zusammen mit einem zinsgünstigen Darlehen ausgezahlt bekommen können.

Die Zuteilung Ihres Bausparvertrages hängt von folgenden Faktoren ab:

- 1. Mindestansparung:** Sie müssen einen bestimmten Prozentsatz der Bausparsumme ansparen, häufig sind dies etwa 40-50%.
- 2. Mindestsparzeit:** Der Vertrag muss eine bestimmte Zeit gelaufen sein. Das können je nach Tarif mehrere Jahre sein.
- 3. Bewertungszahl:** Ein wichtiger Faktor ist die Bewertungszahl. Sie berechnet sich aus dem Verhältnis von angespartem Guthaben und der Laufzeit des Vertrages. Je höher die Bewertungszahl, desto eher kann der Vertrag zugeteilt werden.

- 4. Tarifbedingungen:** Die genauen Bedingungen können je nach Tarif variieren. Es ist wichtig, die Vertragsbedingungen der Landesbausparkasse zu beachten.

Diese Faktoren zusammen bestimmen, wann ein Bausparvertrag zur Auszahlung bereit ist.

### **Wie bekommen Sie ein Bauspardarlehen?**

Um ein **Bauspardarlehen** zu bekommen, müssen Sie zuerst einen Bausparvertrag abschließen. Sie sparen regelmäßig Geld an. Wird der Bausparvertrag zugeteilt, bedeutet das, Sie können jetzt das Bauspardarlehen in Anspruch nehmen. Beachten Sie das Bauspardarlehen zweckgebunden sind. Wollen Sie es wohnwirtschaftlich verwenden, können Sie das Bauspardarlehen beantragen.

Bei der Beantragung eines Bauspardarlehens wird geprüft, ob Sie die erforderliche Mindestsparsumme erreicht haben und ob der Vertrag zugeteilt ist. Außerdem wird Ihre Bonität geprüft. Das bedeutet, man schaut, ob Sie in der Lage sind, das Bauspardarlehen zurückzuzahlen. Dazu gehört die Überprüfung Ihrer Einkommensverhältnisse und bestehender Schulden.

Die Höhe des Bauspardarlehens richtet sich nach der Bausparsumme. Diese Summe setzt sich aus Ihrem angesparten Kapital und dem Darlehen zusammen.

Der Zinssatz für das Bauspardarlehen ist schon bei Vertragsabschluss festgelegt. Das gibt Ihnen Planungssicherheit, da Sie wissen, wie hoch die Zinsen während der gesamten Laufzeit sind.

### **Was müssen Sie noch zum Bauspardarlehen wissen?**

Die Rückzahlung des Bauspardarlehens erfolgt in monatlichen Raten, die sogenannte Tilgung. Diese Raten bestehen aus einem Zins- und einem Tilgungsanteil. Über die Laufzeit hinweg sinkt der Zinsanteil, während der Tilgungsanteil steigt.

Die Laufzeit des Bauspardarlehens kann unterschiedlich lang sein, oft zwischen 10 und 20 Jahren. Sie hängt von der Höhe des Bauspardarlehens und der monatlichen Rate ab.

Viele Bausparverträge erlauben Sondertilgungen, also zusätzliche Zahlungen zur Verkürzung der Laufzeit oder zur Senkung der Restschuld.

Wichtige Überlegung: Stellen Sie sicher, dass die monatliche Rate zu Ihrem Budget passt.

Es ist sinnvoll, sich vor Abschluss eines Bausparvertrags genau zu informieren und beraten zu lassen, um die besten Konditionen für Ihre Bedürfnisse zu finden.

## **Können Sie vor der Zuteilung ein Darlehen bekommen? Die Vor- und Zwischenfinanzierung.**

Normalerweise sparen Sie zunächst eine bestimmte Summe, um dann später ein Bauspardarlehen zu bekommen. Bei der **Vorfinanzierung** erhalten Sie das Geld sofort, und das Bauspardarlehen dient später zur Ablösung.

Sie zahlen also zuerst Zinsen für die Vorfinanzierung **und** sparen parallel weiter an, bis Ihr Bausparvertrag zuteilungsreif ist. Das kann eine hohe finanzielle Belastung sein. Danach lösen Sie mit dem Bauspardarlehen die Vorfinanzierung ab und beginnen, das Bauspardarlehen zurückzuzahlen.

Eine weitere Möglichkeit ist die **Zwischenfinanzierung**. Mit Ihr können Sie die Zeit überbrücken, wenn Ihr Bausparvertrag zwar ausreichend bespart, aber noch nicht zuteilungsreif ist.

Sobald der Bausparvertrag zuteilungsreif ist, nutzen Sie das Bauspardarlehen, um die Zwischenfinanzierung abzulösen. Danach beginnen Sie mit der Rückzahlung des Bauspardarlehens.

Beide Optionen ermöglichen es, frühzeitig mit einem Bau- oder Kaufprojekt zu beginnen. Im Gegensatz zum Bauspardarlehen wird die Höhe der Zinsen nicht mit dem Abschluss des Bausparvertrages festgelegt. Die Zinsen richten sich nach den aktuellen Marktzinsen.

## **Wann und wie dürfen Sie das Geld auf dem Konto noch nutzen?**

Nach Zuteilung des Bausparvertrags können Sie das gesparte Geld jederzeit nutzen.

Vor der Zuteilung kann der Bausparvertrag gekündigt werden, und man bekommt das Geld je nach Vertragsvariante nach einer festgelegten Frist zurück. Wenn man das Geld früher ausgezahlt haben möchte, wird täglich ein Abschlag vom Guthaben abgezogen.

## **Welche Risiken gibt es beim Bausparen?**

Beim Bausparen gibt es einige Risiken und auch einige Dinge, die keine Risiken darstellen:

### **Risiken:**

1. **Zinsänderungsrisiko:** Die Zinsen für das Bauspardarlehen sind fest, aber wenn die allgemeinen Marktzinsen stark sinken, könnte das Bauspardarlehen unattraktiv werden.
2. **Inflationsrisiko:** Die Inflation könnte die Kaufkraft der angesparten Summe verringern, sodass Sie sich weniger leisten können als ursprünglich geplant.
3. **Vertragsbedingungen:** Manche Verträge haben strenge Bedingungen, und wenn Sie diese nicht erfüllen, gibt es möglicherweise Nachteile wie den Verlust von Boni.

4. **Lange Ansparphase:** Es dauert oft viele Jahre, bis der Vertrag zuteilungsreif ist, und in dieser Zeit kann sich Ihre finanzielle Situation ändern.

#### **Keine Risiken:**

1. **Sicherheit der Einlagen:** Die Einlagen der Landesbausparkassen sind durch Einlagensicherung der Deutschen Sparkassen-Finanzgruppe geschützt. Weitere Informationen finden Sie im Internet unter dem Link: [www.dsgv.de/sicherungssystem](http://www.dsgv.de/sicherungssystem)
2. **Feste Zinsen auf das Bauspardarlehen:** Die Zinsen auf das Bauspardarlehen sind fest, was Planbarkeit bei der Rückzahlung bietet.
3. **Staatliche Förderungen:** Mögliche Förderungen, wie Wohnungsbauprämien, sind ein Vorteil und kein Risiko.

Es ist wichtig, die Bedingungen Ihres Bausparvertrages genau zu prüfen, um mögliche Risiken besser einschätzen zu können.

#### **Was kostet Ihr Bausparvertrag?**

Beim Bausparen bei der LBS können folgende Kosten anfallen:

1. **Abschlussgebühr:** Eine Gebühr, die beim Abschluss des Bausparvertrages anfällt. Sie beträgt meist einen Prozentsatz der Bausparsumme und dient unter anderem zur Deckung der Kosten für den Vertrieb.
2. **Jahresentgelt:** Das Jahresentgelt ist der Preis, den Sie dafür zahlen, damit wir Ihnen die Möglichkeit zur Inanspruchnahme des Bauspardarlehens verschaffen und aufrechterhalten.
3. **Bereitstellungszinsen:** Falls Sie das Bauspardarlehen nicht sofort nach Zuteilung abrufen, können für die Bereithaltung des Bauspardarlehens Zinsen anfallen.
4. **Darlehenszinsen:** Falls Sie ein Bauspardarlehen in Anspruch nehmen, fallen Zinsen an, die Sie zusätzlich zum geliehenen Betrag zurückzahlen müssen.

Bitte beachten Sie, dass mit dem Erwerb einer Immobilie weitere Kosten anfallen können, die aber nichts mit Ihrem Bausparvertrag zu tun haben. Dies können Kosten für Notar, Grundbucheintrag usw. sein. Der Grundbucheintrag bezieht sich auf den Eintrag einer Immobilie im Grundbuch, der die Eigentumsverhältnisse dokumentiert.

#### **Erhebung von Steuern**

Die Zinsen aus dem Bausparguthaben müssen mit der Kapitalertragsteuer, dem Solidaritätszuschlag und eventuell der Kirchensteuer versteuert werden.



Der Bausparende kann einen Freistellungsauftrag erteilen oder eine Bescheinigung für Nichtveranlagung einreichen. Für weitere steuerliche Fragen sollten Sie einen Steuerberater kontaktieren.

## **Was können Sie tun, wenn Sie nicht einverstanden sind?**

Sie sind mit der Beratung nicht zufrieden oder haben Vorschläge für die Landesbausparkasse? Wir haben eine Stelle für Beschwerden. Die Landesbausparkasse möchte, dass Kunden zufrieden sind und bleiben. Daher werden Beschwerden sehr ernst genommen. Nur so können wir die Fehler finden und beheben.

Zunächst können Sie in jedem Fall Kontakt mit dem Service- oder Kundencenter der Landesbausparkasse aufnehmen. Die Telefonnummer finden Sie in diesem Dokument. Sie können uns aber gerne auch eine E-Mail schreiben.

Eines unserer Produkte ist **nicht** barrierefrei? Dann können Sie sich an die Behörde für die Marktüberwachung wenden. Die Kontaktdaten dieser Behörde finden Sie im Impressum auf unseren Internetseiten. Scrollen Sie dafür ganz nach unten.

Wenn Sie Streitigkeiten mit der Landesbausparkasse haben, können Sie sich an die Schlichtungsstelle der LBS beim VÖB wenden. Hier haben Sie Zugang zum außergerichtlichen Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren oder Schlichtungsverfahren.

Bitte senden Sie Ihr Anliegen in schriftlicher Form an folgende Adresse:

Verbraucherschlichtungsstelle beim Bundesverband Öffentlicher Banken  
Deutschlands (VÖB),

Postfach 11 02 72,

10832 Berlin.

Die Schlichtungsstelle ist auch online erreichbar unter: [www.voeb.de](http://www.voeb.de).