

## Finanzierung von Immobilienerwerben mittels Bausparguthaben im Vergleich zu Hypothekendarlehen

### Ausschnitte aus der genannten Bachelorarbeit:

#### Einleitung

Die Finanzierung einer Immobilie unterscheidet sich von allen anderen Kreditaufnahmen<sup>1</sup> und bedarf gerade deshalb einer besonderen Behandlung.<sup>2</sup> Kennzeichnend für eine Immobilie sind dabei insbesondere die Langlebigkeit und die Kapitalintensität.<sup>3</sup> Die Lebensdauer von Immobilien beträgt nicht selten weit über fünfzig Jahre.<sup>4</sup> Im Selbstnutzerebereich ist die Kaufintensität mit ein- bis zweimal im Leben dementsprechend gering.<sup>5</sup> Aufgrund der hohen Kosten für eine Immobilie entsteht ein hoher Kapitalbedarf – gerade deshalb ist die richtige Finanzierung von entscheidender Bedeutung.<sup>6</sup>

Das Spektrum der Finanzierungsmöglichkeiten ist groß und reicht von Bauspar- über Hypothekendarlehen bis hin zu Versicherungs- und ...

<sup>1</sup> In der vorliegenden Bachelorarbeit werden die Begriffe Darlehen und Kredit als Synonyme verwendet.

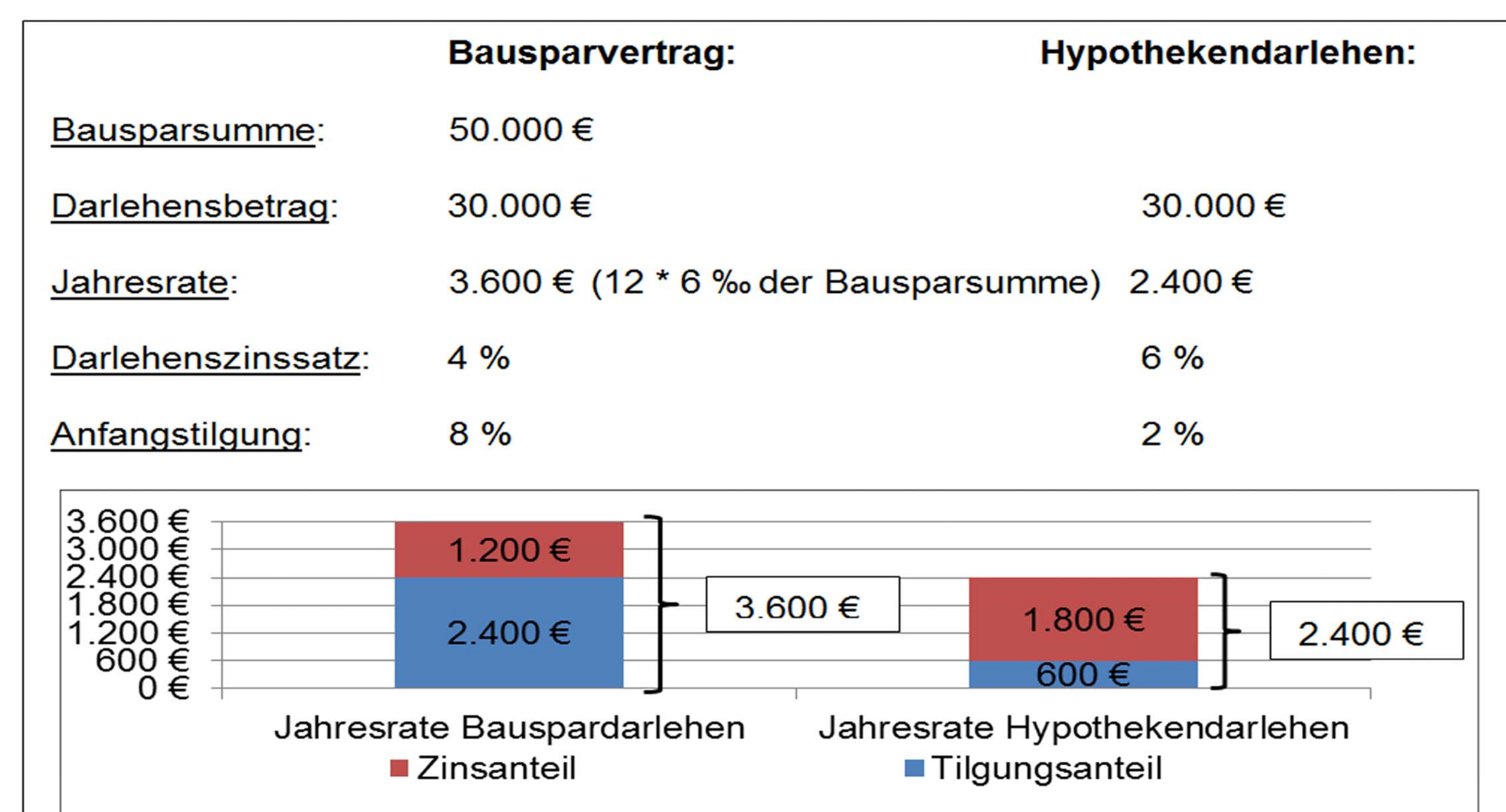
<sup>2</sup> Vgl. Doll (2008): 13; Hellerforth (2008): 37.

<sup>3</sup> Vgl. Doll (2008): 13; Hellerforth (2008): 37.

<sup>4</sup> Vgl. Doll (2008): 13.

<sup>5</sup> Vgl. Hellerforth (2008): 37.

<sup>6</sup> Vgl. Doll (2008): 13.



**Abb. 1:** Vergleich der finanziellen Belastung der beiden Finanzierungsformen (Quelle: in Anlehnung an Hammer (2011): 81)

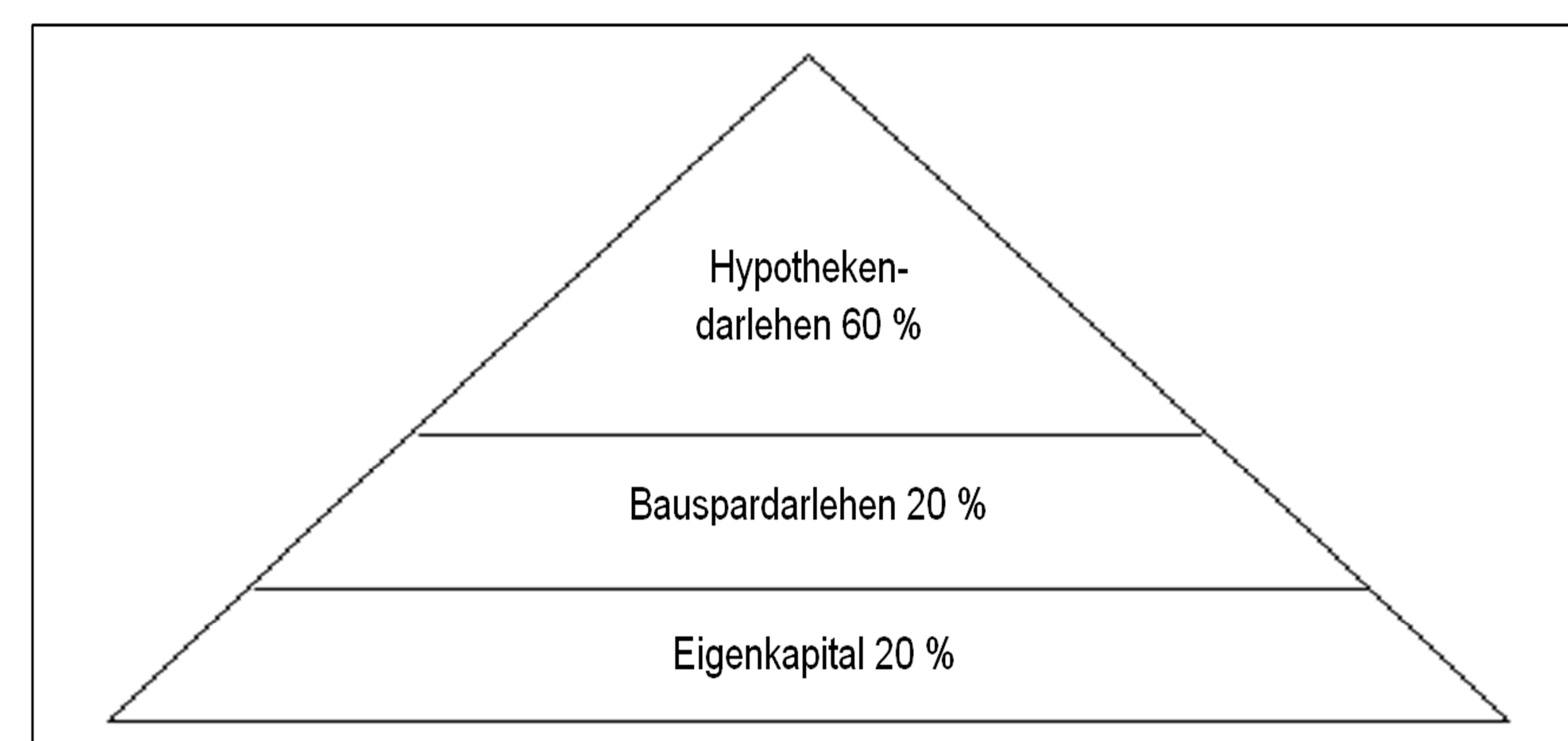
Während die Anfangstilgung des Hypotheken-darlehens bei zwei Prozent liegt und somit sechshundert Euro, das heißt 25 Prozent, der Jahresrate ausmacht, weist das Bauspardarlehen eine anfängliche Tilgung von acht Prozent bzw. 2.400 Euro, das heißt knapp 67 Prozent der Jahresrate, auf. Im Rahmen des Bauspardarlehen wird somit im ersten Jahr 1.800 Euro mehr getilgt als im Falle des Hypothekendarlehens.

#### Fazit

Im Rahmen dieser Arbeit wurde gezeigt, dass der Vergleich von Hypothekendarlehen und Bausparfinanzierung nicht pauschal, sondern lediglich differenziert möglich ist. Dabei muss insbesondere zwischen dem Anwender selbst und der geplanten Anwendung unterschieden werden. Während Hypothekendarlehen für Unternehmen, Vermieter sowie kurzentschlossene Immobilienerwerber eindeutig die bessere Alternative darstellen, können Bausparfinanzierungen für private Immobilienerwerber aufgrund der Zinssicherheit und gegebenenfalls aufgrund der staatlichen Fördermittel von Vorteil sein. Aber auch im Rahmen der privaten Immobilienfinanzierung sollten Bausparverträge angesichts der hohen Tilgungsbeiträge und der damit einhergehenden finanziellen Belastung nicht als alleinige Finanzierungsquelle eingesetzt werden.<sup>1</sup> Vielmehr dienen Bausparverträge als Ergänzung, die den Finanzierungsprozess in Form unbeschränkter Sondertilgungsrechte, Fördermittel und der gesicherten niedrigen Darlehensverzinsung unterstützen. Verbundfinanzierungen von Bausparverträgen und Hypothekendarlehen stellen eine gute Möglichkeit dar, von den Vorteilen beider Finanzierungsformen zu profitieren.<sup>2</sup> Die nachfolgende Grafik zeigt anhand eines pyramidalen Aufbaus die ideale Zusammensetzung einer solchen Finanzierung.

<sup>1</sup> Vgl. Schulze (2012): 50.

<sup>2</sup> Vgl. Thomas (2011): 244f.



**Abb. 2:** Kapital-Pyramide (Quelle: in Anlehnung an Siepe (1993): 39)

...



**Lisa Anika Schmidt, B.Sc.**

Die Bachelorarbeit wurde betreut durch **Prof. Dr. Volker Breithecker**