

Deregulierte Bauspartarife?

Übersicht der jüngsten Innovationen des Tarifangebots deutscher Bausparkassen

H. Laux, Kornwestheim

*Vortrag am 16.12.1999 auf dem 8th Symposium on
Finance, Banking and Insurance an der Universität Karlsruhe (TH)*

I. Einführung

In den letzten Jahren ist im deutschen Bausparen eine Fülle neuartiger Tarifgestaltungen auf den Markt gekommen, die zum Teil vorher nicht gekannte Konstruktionen verwirklicht haben. Einige Bausparkassen haben ihr Tarifwerk im Abstand weniger Jahre überarbeitet oder neu gestaltet. Ähnliches gilt für das österreichische Bausparen.

Bei oberflächlicher Betrachtung könnte man den Eindruck gewinnen, als ob für das kollektive Bausparwesen in Deutschland und Österreich, das den sogenannten Transformationsländern in Ostmitteleuropa als Vorbild diente, eine dem deutschen Versicherungsgeschäft vergleichbare Deregulierung gelten würde. Um es vorweg zu sagen: Davon kann keine Rede sein. Bauspartarife bedürfen zu ihrer Einführung in ihren wesentlichen Teilen nach wie vor der aufsichtsbehördlichen Genehmigung. Nach dem Bausparkassengesetz ist dafür in Deutschland, auf das sich die folgende Darstellung aus Platzgründen beschränkt, das Bundesaufsichtsamt für das Kreditwesen (BAK) zuständig.

Neuerungen haben immer Licht- und Schattenseiten. Der nachstehende Überblick zeigt daher nicht nur die Vorteile für den Bausparer, sondern auch die Grenzen der Neugestaltungen auf. Das geschieht – ohne Anspruch auf Vollständigkeit – anhand von Prototypen für die wichtigsten Innovationen.

II. Das frühere Tarifwerk

Bis weit in die Mitte der 1970er Jahre führten fast alle Bausparkassen nur einen Tarif, den Standardtarif mit den Konditionen:

Abschlußgebühr 1% oder 1,6% der Bausparsumme (BS),

2,5% oder 3% Guthaben- und 4,5% oder 5% Darlehenszinsen jährlich,

Regelsparbeiträge von 4‰ bis 5‰ der BS monatlich und

Tilgungsbeiträge (gleichbleibende Zins- und Tilgungsraten) von 6‰ der BS monatlich, Mindestsparguthaben von 40% der BS und

Darlehensgebühr von 2% oder 3% des Nettoanfangs-Bauspardarlehens in Höhe der Differenz zwischen BS und Bausparguthaben bei Zuteilung.

Gegenüber der längsten Tilgungszeit der Standardtarife von 10,5 bis 11 Jahren erweiterte sich das Tarifangebot zunächst durch Schnell- und Langzeittarife mit kürzeren und (im Verein mit höheren Zinssätzen im Soll und im Haben) längeren Spar- und Tilgungszeiten. Ab Anfang der 80er Jahre gibt es Optionstarife, die in sich unterschiedliche Tarifvarianten vereinigen und dem Bausparer Zinsebenen- sowie Laufzeit-Wahlrechte verschaffen. Was die vertikale

Variabilität des Zinsniveaus angeht, weisen die Optionstarife oft 2,5%/4,5%-Niedrigzins- neben 4%/6%-Hochzinsvarianten auf. Die horizontale Laufzeit-Variabilität ist hauptsächlich durch die Aufspreizung der Tilgungsbeiträge von 4‰ für den Langzeittyp bis zu 8‰ oder mehr für den Kurzläufer gekennzeichnet.

III. Neuerungen der letzten Zeit am Beispiel ausgewählter Bauspartarife

1. Landesbausparkassen

Am nächsten kommt dem seither allerdings weithin aufgegebenen Schema der früheren Optionstarife der Variotarif der Landesbausparkassen (LBS), der meist aus drei Varianten besteht, kurz gesagt aus Kurzzeit-/Niedrigzins-, Mittellaufzeit-/Mittelzins- und Langzeit-/Hochzins-Variante (und damit keineswegs alle neun denkbaren Kombinationen von Laufzeit- und Zinsniveau-Optionen anbietet). Bei dem Tarif Vario 99 der Ostdeutschen LBS sind auf der – zur Charakterisierung herausgegriffenen – Darlehenseite die Zinssätze und die Tilgungsbeiträge wie folgt verknüpft:

Darlehenszinssatz in %	4,5	5,0	6,5
Tilgungsbeitrag in ‰	8	6	5

Nicht sichtbar wird dabei die Absenkung der Guthabenverzinsung auf nur noch 1,5% und die dadurch ermöglichte Ermäßigung der Darlehensverzinsung auf bis zu 4,25%, mit der einige LBS auf das anhaltend niedrige Zinsniveau am Geld- und Kapitalmarkt reagiert haben. Hier wie auch bei anderen Bausparkassen muß man bei genauerer Analyse des Tarifwerks und der Marge zwischen Darlehens- und Guthabenzinssätzen darauf achten, ob eine Ausweitung der Zinsspanne die Abschaffung der Darlehensgebühr, der Kontogebühr und ggfs. sonstiger Kostenelemente zu kompensieren hat.

2. Schwäbisch Hall

Das Tarifangebot der Bausparkasse Schwäbisch Hall kann in seinen wesentlichen Bestandteilen der nachstehenden Übersicht entnommen werden.

Tarif (variante)	Guth.-zins %	Regel-sparb. ‰	Mind.-guth. %	Bewertungs-zahlfaktor	Mind.-bewert-zahl	Darl.-zins %	Tilgungs-beitrag ‰	Proz.-rate %	Längste Tilggszeit Jahre
FF	3,0	5	50	1,25	44	5	6	1,180	8,76
FS	3,0	8	50	1,8	44	5	8	1,574	6,19
FL	3,0	5	50	1	44	5	5	0,984	11,09
FV	3,0	4	50	0,7	44	5	4	0,787	15,17
FR	3,0 ¹	5	50	1	44	6	5	0,985	11,89
FN	2,5	5	40	1,5	44	4,5	6	0,981	10,77
N	2,0	5	50	1,7	50	4	5	0,985	10,34

¹ Zuzüglich eines Zinses von 1% auf einem unverzinslichen Sonderkonto.

Wiederum sind Laufzeit- und Zinsebenen-Varianten fest aneinander gekoppelt. Außerdem ist (wie teilweise auch bei den LBS) nicht ein freizügiger Wechsel zwischen den Varianten zugelassen. N ist ohnehin ein von F separierter Tarif; die Varianten FN und FR sind nur bei Vertragsabschluß wählbar, die Wahl von FR ist endgültig.

3. Wüstenrot

Der IDEAL-Bauspartarif von Wüstenrot ist wie die unter Ziffer 1 und 2 skizzierten Tarife dem Prinzip der Überschaubarkeit und Nachvollziehbarkeit verpflichtet. Eine Übereinstimmung besteht auch insofern, als die unterschiedlichen Laufzeitversionen durch Bewertungszahlfaktoren (BZF) gekennzeichnet sind. Bei hohen Tilgungsbeiträgen, also kurzen Tilgungszeiten kann auch die Sparzeit abgekürzt werden, was durch hohe BZF erreicht wird. Umgekehrt muß der Bausparer eine Tilgungsstreckung (durch niedrigere Tilgungsbeiträge) mit längeren Sparzeiten erkaufen, die aus niedrigeren BZF resultieren.

Bei 2%igen Guthaben- und 4,25%igen Darlehenszinsen ermöglicht der Tarif den jederzeitigen Wechsel (bis zum Beginn der Auszahlungen aus der zugeteilten BS) mit Rückwirkung auf den Vertragsbeginn zwischen den 15 Varianten des Ansparerfordernisses und der Tilgungsbeitragshöhe:

Tilgungs- beitrag in %	Mindestsparguthaben in %					Mindestsparguthaben in %				
	30	35	40	45	50	30	35	40	45	50
	Bewertungszahlfaktor					Längste Tilgungszeit in Jahren				
4	-	-	-	-	24					14,3
5	-	-	-	24	32				12,0	10,6
6	-	-	24	32	40			10,7	9,6	8,5
7	-	24	32	40	48		9,7	8,8	7,9	7,1
8	24	32	40	48	56	9,0	8,3	7,5	6,8	6,1

Die Tilgungsverläufe für die maximalen Bruttoanfangs-Bauspardarlehen bei den möglichen Mindestsparguthaben von 30%, 35%, 40%, 45% und 50% der BS sind in der Figur 1 im Anhang aufgezeichnet. Der Bewertungszahlfaktor beträgt dabei jeweils 24; die Sparerleistungen und auch die Kassenleistungen (Flächen unter den Darlehenslinien) stimmen in etwa überein.

4. Badenia

Der erst vor wenigen Monaten von der Badenia Bausparkasse angebotene Bauspartarif Bonus plus kann als Prototyp für die bei den privaten Bausparkassen relativ häufig anzutreffende (erstmalig schon Anfang der 1980er Jahre von der Bausparkasse Mainz eingeführte) Tarifkonstruktion angesehen werden, bei der die Laufzeitoptionen mit einheitlichem Bewertungszahlfaktor verwirklicht sind. Vielmehr hängt der zu entrichtende Tilgungsbeitrag in der Weise von der individuell erreichten Bewertungszahl ab, daß – mehr oder weniger fein abgestuft – der Tilgungsbeitrag um so niedriger, die Darlehenslaufzeit also um so länger ist, je höher die Bewertungszahl und damit auch die Sparerleistung ist. Die gleichsinnige Kopplung von Länge der Spar- und der Tilgungszeit ist mithin auch hier gewährleistet. Zusammen mit den ebenfalls in den Tarif integrierten Wahlmöglichkeiten für höhere Bauspardarlehen (bei erhöhten Tilgungsbeiträgen, die im folgenden nicht nur in Promille der Bausparsumme, sondern auch in Prozent des Bruttoanfangs-Bauspardarlehens und den daraus resultierenden Tilgungszeiten angegeben sind) ergeben sich 18 Fallgestaltungen. Die Tilgungszeiten sind nachstehend für den vermutlich überwiegend anzuwendenden nominellen Darlehenszinssatz von 4,75% jährlich berechnet. 4,25%ige Zinsen kommen nur in Betracht, wenn der Bausparer auf den für mindestens 7 Jahre verdienten Bonus von 0,5% des Bausparguthabens verzichtet, der seinerseits nur für jedes Jahr der Regelbesparung (mit 4,8% der BS pro Sparjahr) gewährt wird.

BZ bei Zuteilungsannahme oder Vorwegbereitstellung	Darlehenshöhe in % der BS					
	50	60	70	80	90	100
	Tilgungsbeitrag in ‰ der BS:					
2,4000 – 3,5000	7	8,8	10,8			
3,5001 – 4,0000	6	7,7	9,6	11,7		
4,0001 – 5,0000	5	6,6	8,4	10,4	12,6	
über 5,0000	4	5,5	7,2	9,10	11,2	13,5
	Monatliche Prozentrage vom Bruttoanfangsdarlehen:					
2,4000 – 3,5000	1,36	1,42	1,5			
3,5001 – 4,0000	1,17	1,25	1,33	1,42		
4,0001 – 5,0000	0,97	1,07	1,17	1,26	1,36	
über 5,0000	0,78	0,89	1,00	1,10	1,21	1,31
	Tilgungszeit in Jahren bei Darlehenszinssatz 4,75%:					
2,4000 – 3,5000	7,23	6,87	6,47			
3,5001 – 4,0000	8,72	8,06	7,44	6,89		
4,0001 – 5,0000	10,99	9,77	8,76	7,94	7,26	
über 5,0000	14,95	12,41	10,65	9,36	8,37	7,58

Die Figuren 2 und 3 stellen einerseits die Tilgungsbeiträge in Promille der BS und andererseits die daraus für ein Nettoanfangs-Bauspardarlehen von 50% der BS resultierenden Tilgungszeiten in Abhängigkeit von der bei Zuteilungsannahme erreichten Bewertungszahl dar. Aus der Figur 4 sind die Darlehensverläufe für das gleiche Nettoanfangsdarlehen bei den Tilgungsbeiträgen von 7‰, 6‰, 5‰ und 4‰ der BS zu ersehen. Auf weitere Einzelheiten der namensgebenden Bonusregelung, die sich in vier Paragraphen der ABB findet und daher nicht leicht nachzuvollziehen ist, kann nicht eingegangen werden.

5. Leonberger

Größere Anforderungen an die Bereitschaft des Bausparers, sich mit komplizierten Tarifbestimmungen zu befassen, stellt auch der Tarif LeoRun der Leonberger Bausparkasse, der bereits ein vereinfachter Nachfolger des ursprünglichen „Systems Leonberger Weg“ ist. Grundsätzlich umfaßt der Tarif Laufzeit-Wahlrechte mit unterschiedlichen Tilgungsbeiträgen und daran gebundenen Bewertungszahlfaktoren (wie bei Wüstenrot):

Bewertungszahlfaktor BZF	0,85	1,25	1,8	2,35	2,9	4
Tilgungsbeitrag in ‰ der BS	4	5	6	7	8	10

Darüber hinaus ermöglicht die Tarifkonstruktion, und dies erstmals im Bausparwesen, den Tausch längerer Sparzeiten gegen niedrigere Darlehenszinssätze und umgekehrt kürzerer Sparzeiten gegen höhere Darlehenszinssätze. Weitere Voraussetzung für die Zuteilung ist deshalb das Erreichen der „erforderlichen BZ“ (EBZ), für welche die Formel gilt:

$$EBZ = [60 - 100 * \frac{BG}{BS}] * ZBF.$$

Darin ist der Zinsbewertungsfaktor ZBF, den der Bausparer ebenso wie BZF wählen kann, mit dem Darlehenszinssatz und der dafür mindestens notwendigen EBZ gekoppelt:

Darlehenszinssatz in %	2,00	3,00	4,00	4,50	5,00	5,30
Zinsbewertungsfaktor	6,1	4,8	3,5	2,85	2,2	1,81
Mindest-EBZ (=10*ZBF)	61	48	35	28,5	22	18,1

Bauspartechnische Kennzahlen für 3%o-Regelsparer und für 30%-, 40%- und 50%-Schnellsparer enthalten die Tabellen 1 und 2 im Anhang. Insbesondere sind für die denkbaren Kombinationen von Tilgungsbeitrag und Darlehenszinssatz die Wartezeiten und die individuellen Sparer-Kassen-Leistungsverhältnisse (iSKLV) bei Zuteilung mit den jeweiligen Mindestbewertungszahlen errechnet.

6. Bausparkasse Mainz

Ähnlich schwierig dürfte es für den mathematisch-bauspartechnisch nicht versierten Bausparer sein, die Gestaltungsmöglichkeiten des Tarifs E, Formel S genannt, der Bausparkasse Mainz zu verstehen. Im Regelfall handelt es sich um einen Bauspartarif mit 1,6% Abschlußgebühr, 3%o Regelsparbeitrag, 2% Guthaben- und 4,5% Darlehenszinssatz, 40% Mindestsparguthaben, Darlehensanspruch in Höhe der Differenz zwischen Bausparsumme und Bausparguthaben, 3% Darlehensgebühr und 6%o Tilgungsbeitrag. Neuartig ist die Möglichkeit einer Wahlzuteilung nach 24 Monaten Vertragszeit mit 6 Monaten Antragsfrist. Die Bausparkasse kann auf die Antragsfrist bei nichtsteigenden Zielbewertungszahlen (ZielBZ) verzichten, allerdings auch den Wahlzuteilungstermin verschieben, wenn und solange dafür mehr als 25% der für Regelzuteilungen verfügbaren Mittel benötigt würden. Die Wahlzuteilung erstreckt sich auf das Bausparguthaben und ein Bauspardarlehen in Höhe von $\frac{50 * SGZ}{ZielBZ}$ mit SGZ = Summe der bis zum vorhergehenden Bewertungsstichtag verdienten Guthabenzinsen

Ferner kann der Bausparer bei Wahlzuteilung beantragen, den Darlehenszinssatz zu ermäßigen, wenn er das Bauspardarlehen nur zum Teil beansprucht, und zwar wie folgt:

Darlehensauszahlung in %	100	83,33	71,43	62,5	55,56	50	45,45
Darlehenszinssatz in %	4,5	4	3,5	3	2,5	2	1,5
Tilgungszeit in Jahren	10,46	10,15	9,87	9,60	9,35	9,12	8,91

Das entspricht dem von der Leonberger Bausparkasse kreierte Tausch von Sparerleistung in Zinsermäßigung für das Bauspardarlehen. Die vorstehende Tilgungszeit errechnet sich aus dem 30-Tage-Modell der Zins- und Tilgungsverrechnung und dem bei Wahlzuteilung vorgesehenen Tilgungsbeitrag von 1% des Bruttoanfangs-Bauspardarlehens. Der Bausparer kann aber auch ein höheres oder niedrigeres Bauspardarlehen beantragen, wenn er einen Tilgungsbeitrag nach folgender Zuordnung (die Zwischenwerte zuläßt) zahlt:

Darlehenshöhe in %	200	175	150	125	100	75	50
Tilgungsbeitrag in %	1,746	1,558	1,371	1,185	1	0,817	0,637
Tilgungszeit in Jahren rd.	5,4	6,1	7,1	8,5	10,5	13,7	19,8

Die Figur 5 im Anhang zeigt die Tilgungsverläufe bei Wahlzuteilung von Bruttoanfangs-Bauspardarlehen in Höhe von 200.000 DM, 150.000 DM, 100.000 DM und 50.000 DM, für die Tilgungsbeiträge von 3.492 DM, 2.056,50 DM, 1.000 DM und 318,50 DM zu zahlen sind. Vergleichbar mit der Figur 1 stimmen jeweils die Flächen unter den Darlehenslinien überein.

7. Beamtenheimstättenwerk

Vollends in den Bereich der Unverständlichkeit für den Normalbausparer dringt der Bauspar-tarif Dispo maXX des BHW vor, den vergleichbar auch die BHW Allgemeine Bausparkasse anbietet. Während der Tarif vereinfachend kein Mindestsparguthaben vorsieht, liegt die Komplikation in der Formel für die Bewertungszahl, die dem individuellen Sparer-Kassen-Leistungsverhältnis (SKLV) nachgebildet ist:

$$BZ = \frac{\text{Ansparleistung}}{\text{Darlehensleistung}} = \frac{\text{HSS} + \text{BG}}{\text{BewD} * t} * \text{BZF} .$$

Darin ist: HSS: Habensaldensumme bis zum Bewertungsstichtag; BG: Bausparguthaben; BewD: Bewertungsdarlehen = $\max[0,25 * \text{BS}; \text{BS} - \text{BG}]$; t: Tilgungszeit in Jahren für 5% Darlehenszinssatz und gewählten Tilgungsbeitrag, der im Regelfall 6%o der BS beträgt, aber vom Bausparer zwischen 0,7% und 3% des Anfangsdarlehens bis zu dem der Zuteilung zugehörigen Bewertungsstichtag frei wählbar ist; BZF: Bewertungszahlfaktor = 30 bei 5%, 21 bei 4% und 12 bei 3% Darlehenszinssatz. Zur Ermittlung der Tilgungszeit t bedarf es logarithmischer Funktionen, mit denen Nichtmathematiker kaum umgehen können. Die mit den niedrigeren Darlehenszinssätzen verknüpften niedrigeren BZF erzwingen eine höhere Sparerleistung, die wie beim LeoRun in niedrigere Darlehenszinssätze umgemünzt werden können. Bei 5% Darlehenszinssatz beträgt die Tilgungszeit 18,1 Jahre, wenn der Tilgungsbeitrag sich auf 0,7%, nur 2,9 Jahre, wenn dieser sich auf 3% des Anfangsdarlehens stellt.

Dem Zusammenhang zwischen dem Tilgungsbeitrag – mit Monatssätzen von 0,7% bis 3%, abgestuft in 0,1%-Punkten – und der Tilgungszeit geht die Tabelle 3 im Anhang nach. Dabei ist nach den jährlichen Darlehenszinssätzen von 5%, 4% und 3% zu unterscheiden.

8. Vereinsbank Victoria Bauspar AG

Das Institut hat unter der Werbebezeichnung „Neues Bausparen“ einen Optionstarif mit Anspargrad- und Darlehenshöhe-Wahlrechten geschaffen, der ohne die Berechnung von Bewertungszahlen und (wie das BHW) ohne ein Mindestsparguthaben auskommt. Nach einer Mindestsparzeit von 18 Monaten kann der Bausparer die Zuteilung seines Bausparguthabens und eines Bauspardarlehens von mindestens 5.000 DM und höchstens im Betrag der Bausparsumme beantragen. Der Tilgungsbeitrag hierfür errechnet sich nach der Formel

$$\frac{BD^2}{1.580 * GZ} ; \text{ darin ist}$$

GZ: Summe der insgesamt verdienten Guthabenzinsen

BD: anfängliches Bauspardarlehen

Die Darlehenshöhe kann der Bausparer innerhalb der Grenzen, die sich auch aus der Definition des Tilgungsbeitrags ergeben, frei wählen. Reichen die Zuteilungsmittel für die beantragten Zuteilungssummen nicht aus, wird die Zuteilung verschoben. Die ABB lassen offen, wie lange und welche Bausparverträge eventuell mit den vorhandenen Zuteilungsmitteln trotzdem zugeteilt werden. Erleichtert wird die Situation, daß die Bausparkasse als bisher einzige arbeitstägliche Zuteilungen ausspricht. Zur Sicherung der künftigen Zuteilungen kann die Bausparkasse den Divisor 1.580 verringern mit der Folge einer Erhöhung des Tilgungsbeitrags bei gleichem Bauspardarlehen. Eine Darlehensgebühr wird wie bei einigen Bausparkassen auch, die alle kompensierend die Marge zwischen Soll- und Habenzinsen ausgeweitet

haben, nicht erhoben. Der Darlehenszinssatz beträgt 4,75%, und es gilt die 30-Tage-Methode der Zins- und Tilgungsverrechnung. Hierfür ergeben sich längste Tilgungszeiten bei der 0,7%igen Monatsrate von rd. 17,6 Jahre, kürzeste bei 5% von rd. 21 Monaten. Bei vorgegebenen Werten von GZ und BD existiert übrigens kein Laufzeit-Wahlrecht.

Welche Tilgungszeiten sich für ausgewählte Tilgungsbeiträge in Prozent des Anfangsauspar-darlehens ergeben und welche Tilgungsbeiträge für herausgegriffene Tilgungszeiten erforderlich sind, ist in der Tabelle 4 des Anhangs errechnet. Aus der Figur 6 ist zu ersehen, wie sich für den 40%-Schnellsparer, bei dem die Zuteilungssumme mit der BS übereinstimmt, der den Tarif mithin wie einen herkömmlichen Tarifen nutzt, die Tilgungszeiten und die iSKLV je nach der abgelaufenen Sparzeit entwickeln.

9. Dresdner Bauspar AG

Der Tarif R 66 der Dresdner Bauspar AG entfernt sich am weitesten von den klassischen Tarifkonstruktionen. Er kennt keine Abschlußgebühr (AG) in Prozent der Bausparsumme, sondern eine einheitliche AG von 200 DM, er kennt keine Bausparsumme und davon abhängige Größen wie Mindestsparguthaben und Bewertungszahl. Ähnlich wie bei der Vereinsbank Victoria kann der Bausparer nach einer Mindestsparzeit von 24 Monaten mit fünfmonatiger Karenzzeit die Zuteilung seines Bausparguthabens und eines Bauspardarlehens BD beantragen, das von den bis zum Beginn der Karenzzeit verdienten (2%igen) Guthabenzinsen GZ(5) abhängt. Das Maximum des BD beläuft sich auf $26 \cdot GZ(5)$, das Minimum auf 5.000 DM. Innerhalb dieser Grenzen kann der Bausparer die Darlehenshöhe frei wählen. Für das maximale BD beträgt der Tilgungsbeitrag 2% des Anfangsdarlehens; er verändert sich proportional zu einem niedrigeren BD, jedoch auf nicht weniger als 0,75% des beantragten BD. Mithin gilt:

$$0,75\%BD \leq \frac{2\%BD}{\text{Max}} \leq 2\%BD$$

Reichen die Zuteilungsmittel für die beantragten Zuteilungssummen aus, wird deren Zuteilung vorgenommen. Im anderen Fall ist die Bausparkasse berechtigt, die BD – bei in absoluter Höhe unverändertem Tilgungsbeitrag - gleichmäßig zu kürzen (Ausschüttungsfaktor < 1 mit entsprechendem Angebot an die Bausparer). Die Bausparer können andererseits natürlich ihren Bausparvertrag mit darlehensansprucherhöhender Wirkung fortsetzen und mit fünfmonatiger Karenzzeit die Zuteilungsrechte wieder geltend machen. Ungeregelt bleibt der denkbare, wenn auch unwahrscheinliche Fall, daß die Zuteilungsmittel nicht einmal ausreichen, die BG auszuführen.

Der Darlehenszinssatz beträgt einheitlich 5%. Eine Darlehensgebühr wird nicht erhoben. Bei der 30-Tage-Methode der Zins- und Tilgungsverrechnung ergeben sich

längste Tilgungszeiten in Jahren von rd.	4,68	5,45	6,52	8,13	10,80	16,25
im Falle der Monatsrate in % vom BD	2	1,75	1,5	1,25	1	0,75

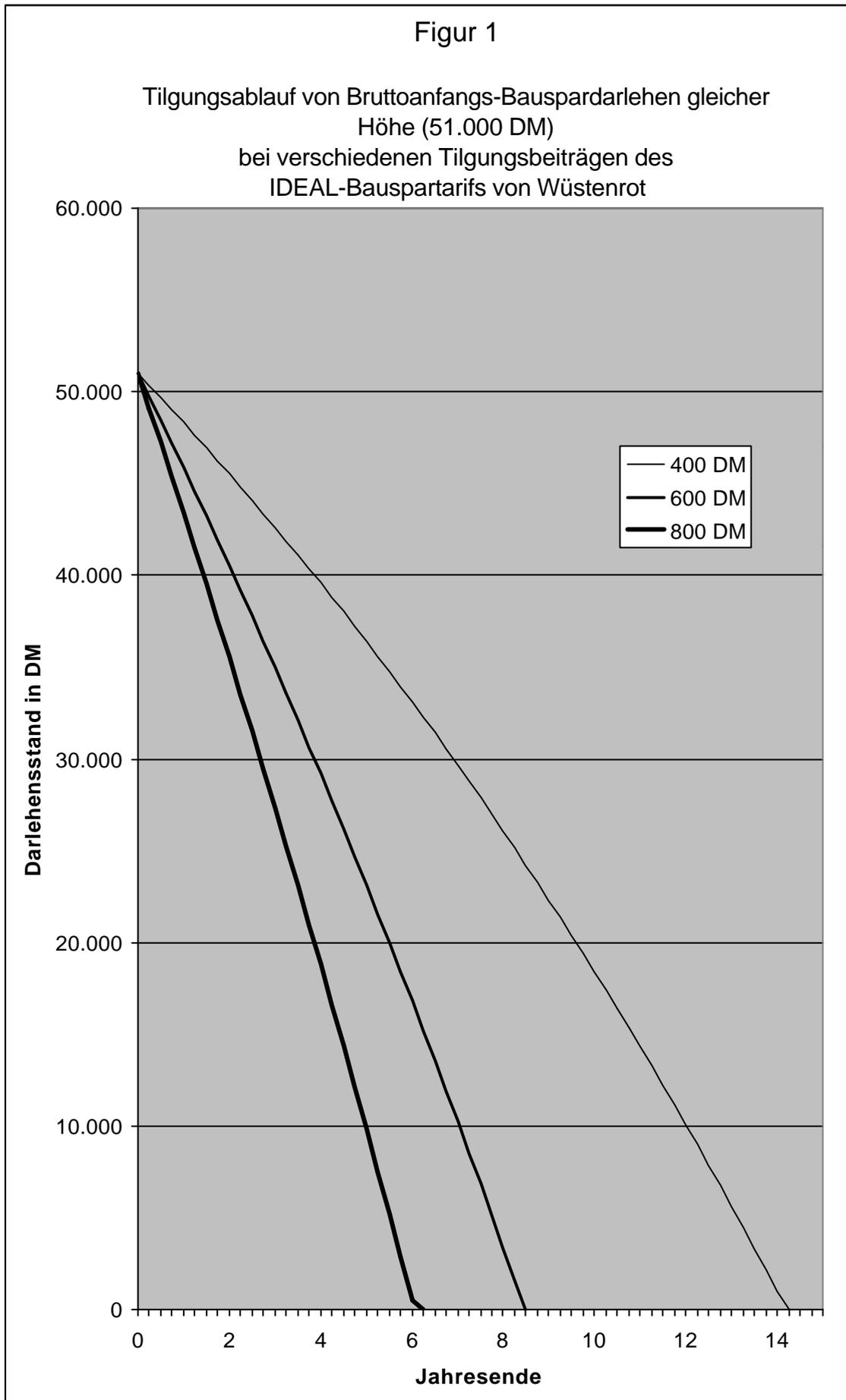
Die Figur 7 im Anhang zeigt die Tilgungszeiten der Bauspardarlehen in Abhängigkeit von der prozentualen Zins- und Tilgungsmonatsrate, die ihrerseits von dem Vielfachen der anrechenbaren Guthabenzinsen abhängt. Die Tilgungsverläufe für verschiedene Darlehenshöhen (100.000 DM, 75.000 DM, 50.000 DM und 35.000 DM), für die Monatsraten von 2% = 2.000 DM, 1,5% = 1.125 DM, 500 DM und 0,75% = 281,25 DM zu entrichten sind, sind aus der Figur 8 zu ersehen, die den Figuren 1 und 5 ähnelt.

IV. Fazit

Die Tarifwelt der deutschen Bausparkassen ist bunter und vielgestaltiger geworden. Neben die klassischen Standardtarife sind schon seit knapp zwei Jahrzehnten Optionstarife getreten, die den Bausparern vor allem Laufzeit- und seit neuestem auch Darlehenshöhe-Wahlrechte verschaffen. Was das tarifliche Zinsniveau angeht, so ist die Tendenz zu Niedrigzinsmodellen mit 2%-, teilweise nur noch 1,5%iger Guthabenverzinsung, die nominelle Darlehenszinsen in der Größenordnung von 4,25% ermöglicht, unverkennbar. Ferner sind in mehreren Bauspartarifen Darlehens-, Konto- und andere Gebühren beseitigt und dafür die Spanne zwischen den Soll- und den Habenzinsen ausgeweitet. Schließlich gewähren die Bausparkassen höhere Guthabenzinsen bis zu 5% vermehrt nur noch bei Darlehensverzicht nach Zuteilung und siebenjähriger Vertragslaufzeit oder unter anderen einschränkenden Bedingungen. Einige Institute ermöglichen eine gestaffelte Absenkung der Darlehenszinsen, wenn bei Zuteilung im Verhältnis zur Kassenleistung eine besonders hohe Sparerleistung vorliegt.

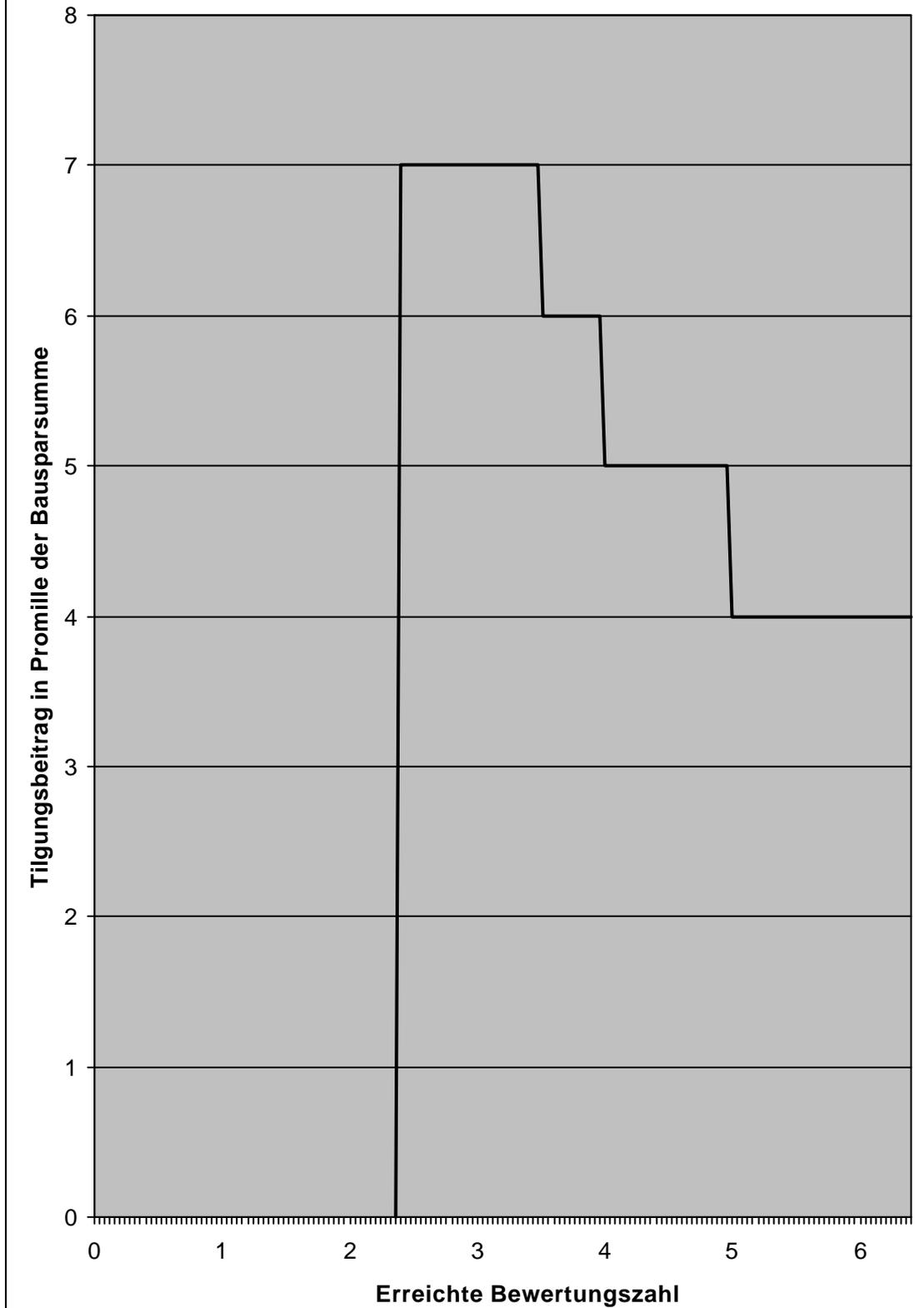
Darüber hinaus zeichnet sich das Angebot einiger Bausparkassen durch Besonderheiten aus, die noch keine allgemeine Verbreitung gefunden haben. So ist das Mindestsparguthaben, das üblicherweise 40% oder 50% der Bausparsumme beträgt, entweder stufenweise bis auf 30% ermäßigt oder tariflich überhaupt nicht mehr vorgesehen. Bei zwei Bausparkassen wird in der Bewertungszahl nicht mehr nur wie sonst generell die Sparerleistung, sondern auch die Kassenleistung bewertet und dadurch angenähert das individuelle Sparer-Kassen-Leistungsverhältnis (SKLV) als Zuteilungsregulator verwendet. Die größere „bauspartechnische Gerechtigkeit“ wird freilich, wie auch bei anderen Neuerungen, durch beträchtliche Verständnisschwierigkeiten für den Bausparer erkaufte.

Die Innovationen von zwei Instituten entfernen sich am weitesten von den herkömmlichen Tarifkonstruktionen. Hier kommt der Bausparvertrag ohne Bewertungszahlen und letztlich sogar ohne Bausparsummen aus. Das zu erlangende Bauspardarlehen und der dafür zu entrichtende Tilgungsbeitrag richtet sich allein nach der sich in den Guthabenzinsen dokumentierenden Sparerleistung. Mangels Auswahlkriterium Bewertungszahl für die Reihenfolge der Zuteilungen müssen die ABB freilich für den Fall knapper Zuteilungsmittel das Recht der Bausparkasse vorbehalten, die Zuteilung aufzuschieben oder das Bauspardarlehen nur zum Teil auszuzahlen. Was schon zu Beginn der Tarifauffächerung im Bausparen zu prognostizieren war, bewahrheitet sich angesichts der jüngsten Neuerungen erst recht: Das vergrößerte Angebot erfordert eine intensive Suche nach dem Tarif, der den finanziellen Möglichkeiten und den Plänen des Bausparers am besten entspricht.



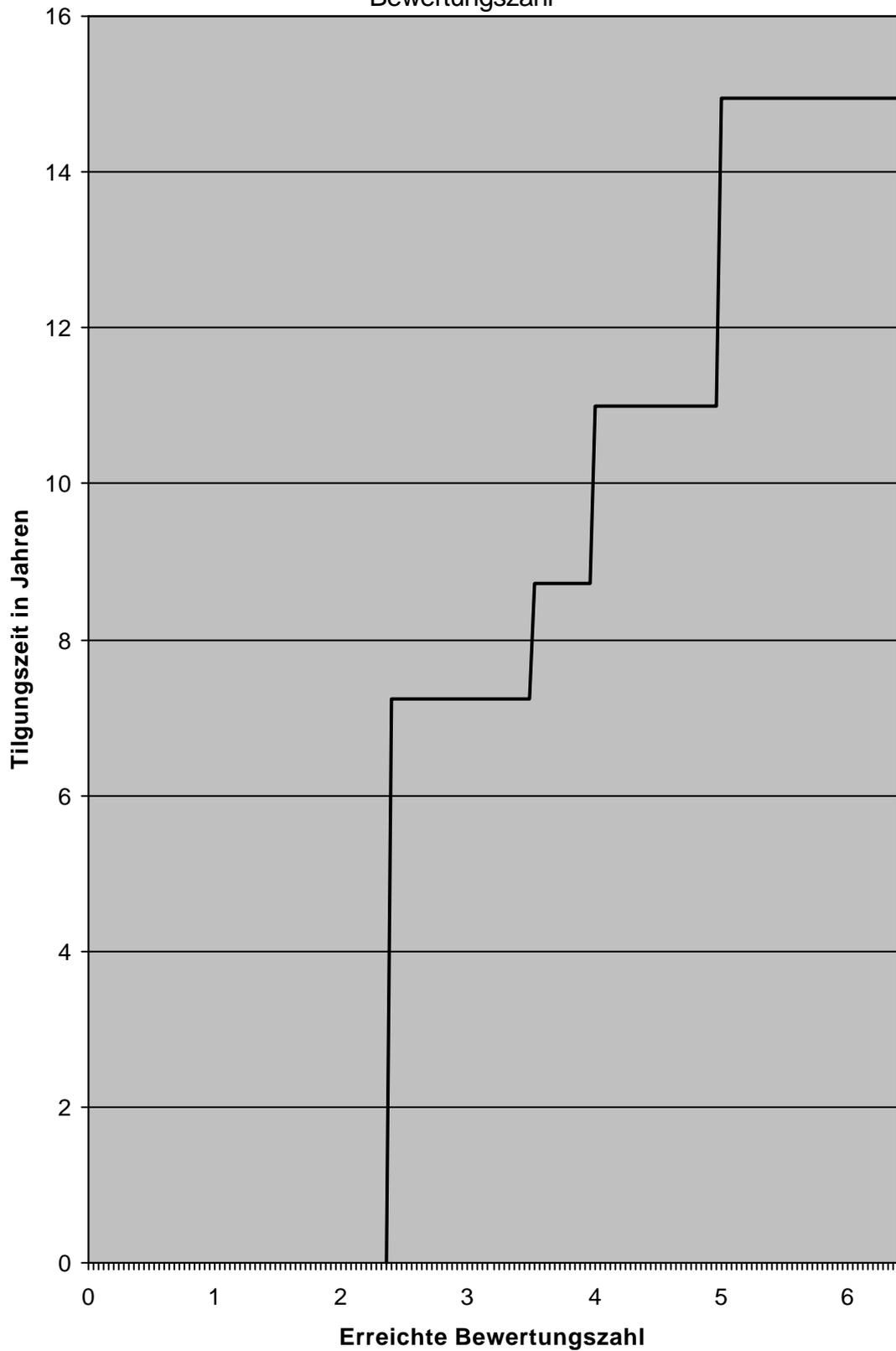
Figur 2

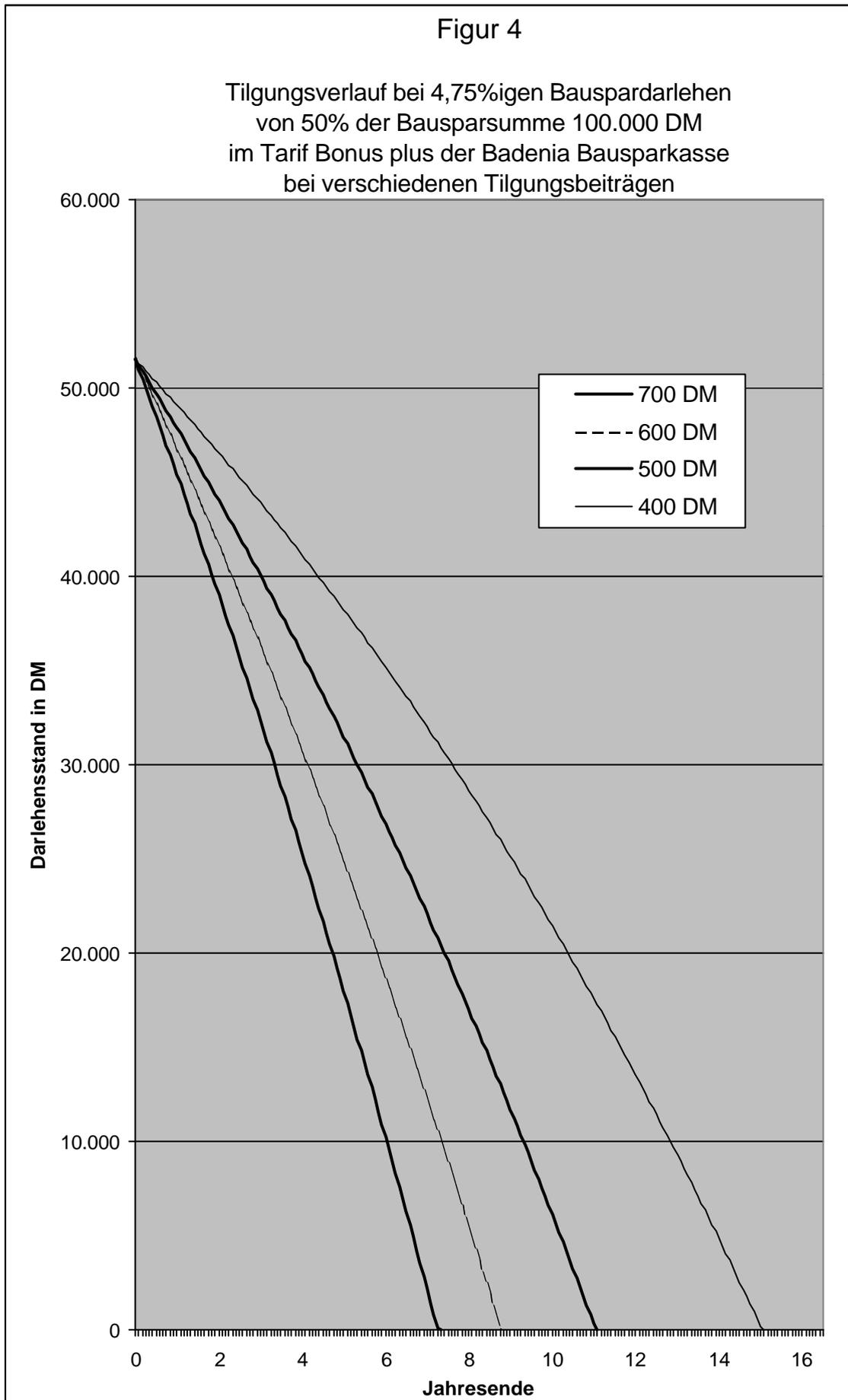
Tilgungsbeiträge beim Tarif Bonus plus der Badenia
Bausparkasse für ein 50%iges Bauspardarlehen in
Abhängigkeit von der Bewertungszahl

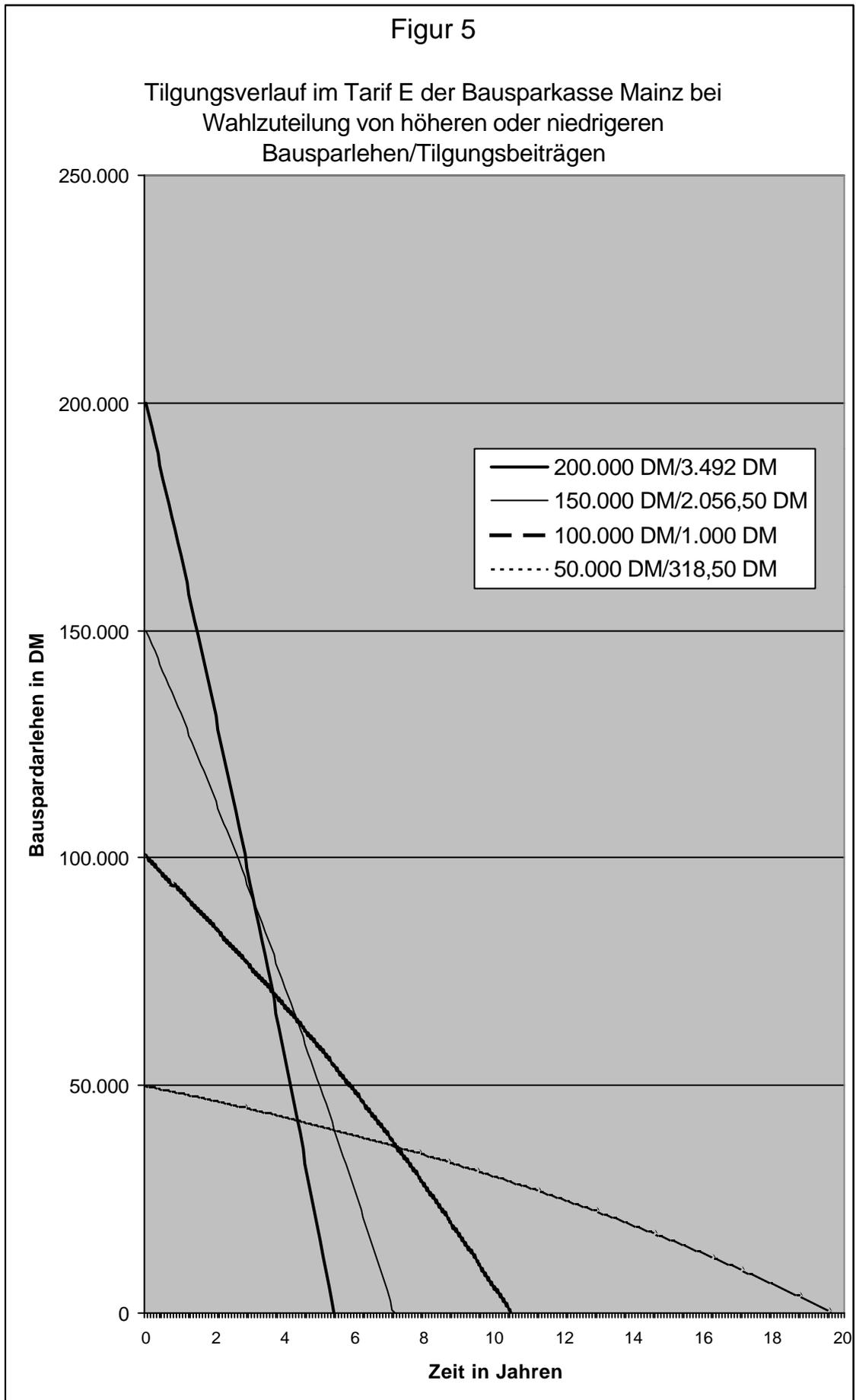


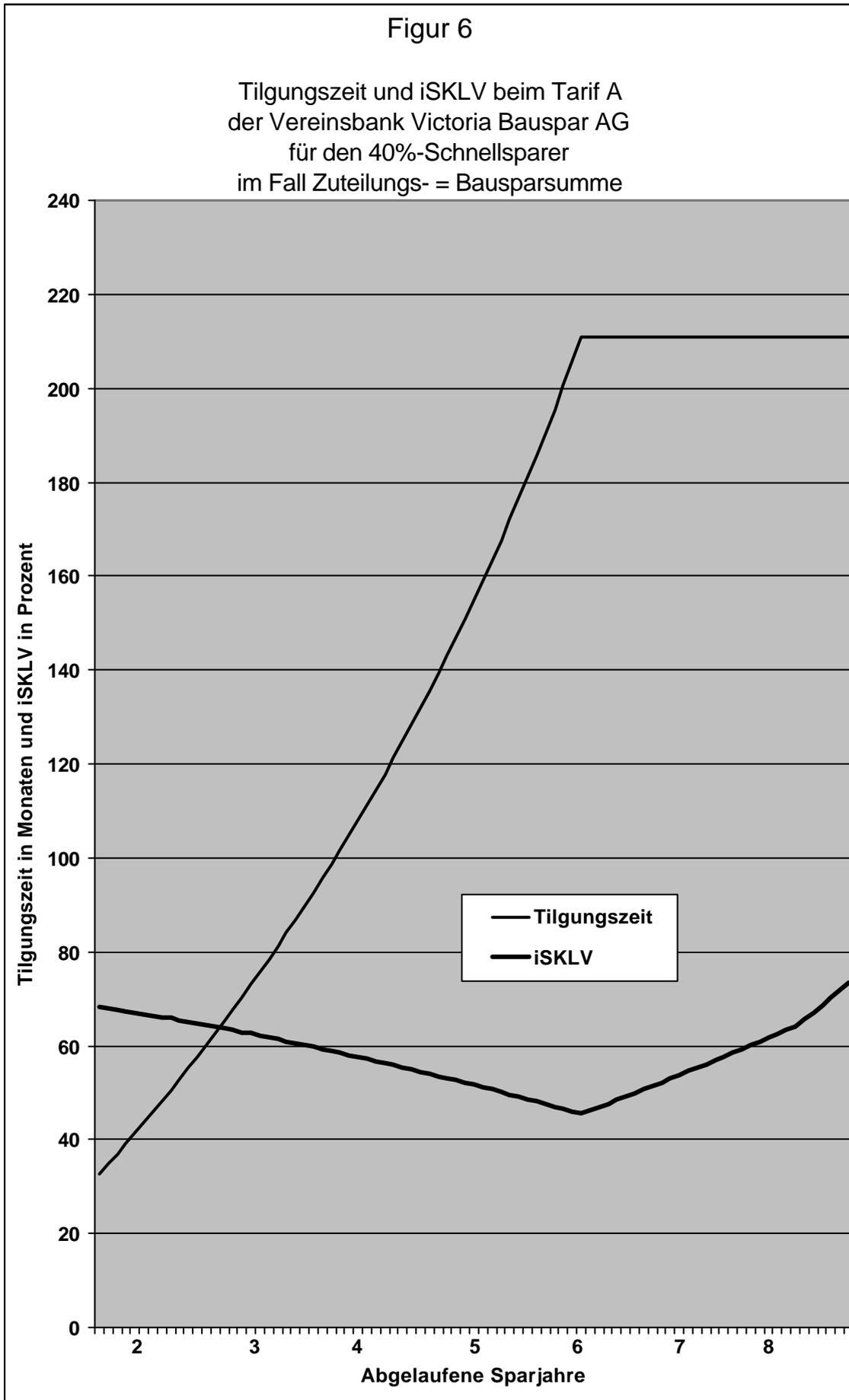
Figur 3

Tilgungszeiten von 50%igen Bauspardarlehen nach Tarif Bonus plus der Badenia Bausparkasse in Abhängigkeit von der Bewertungszahl



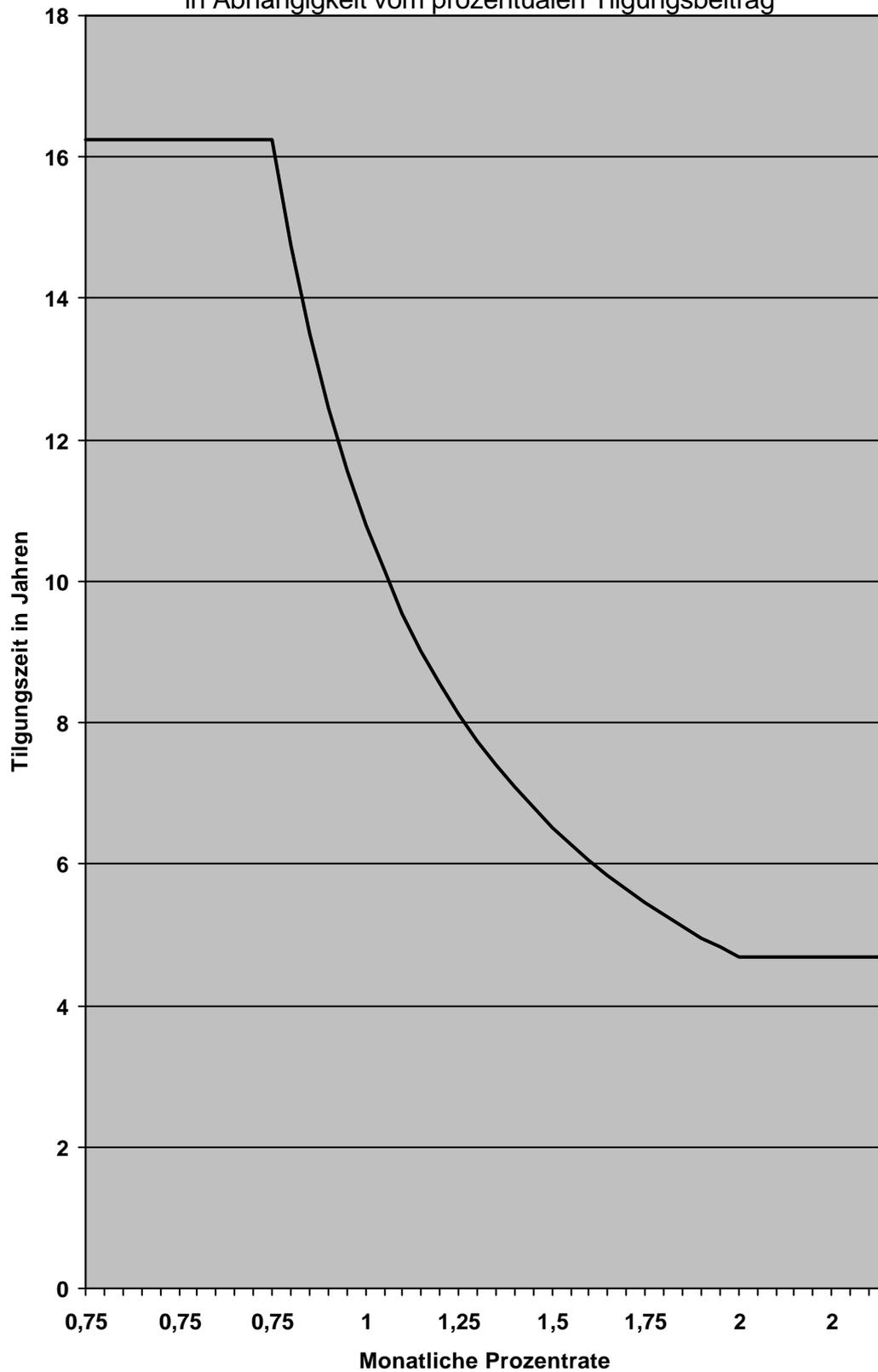






Figur 7

Tilgungszeiten von Bauspardarlehen im
Tarif R 66 der Dresdner Bauspar AG
in Abhängigkeit vom prozentualen Tilgungsbeitrag



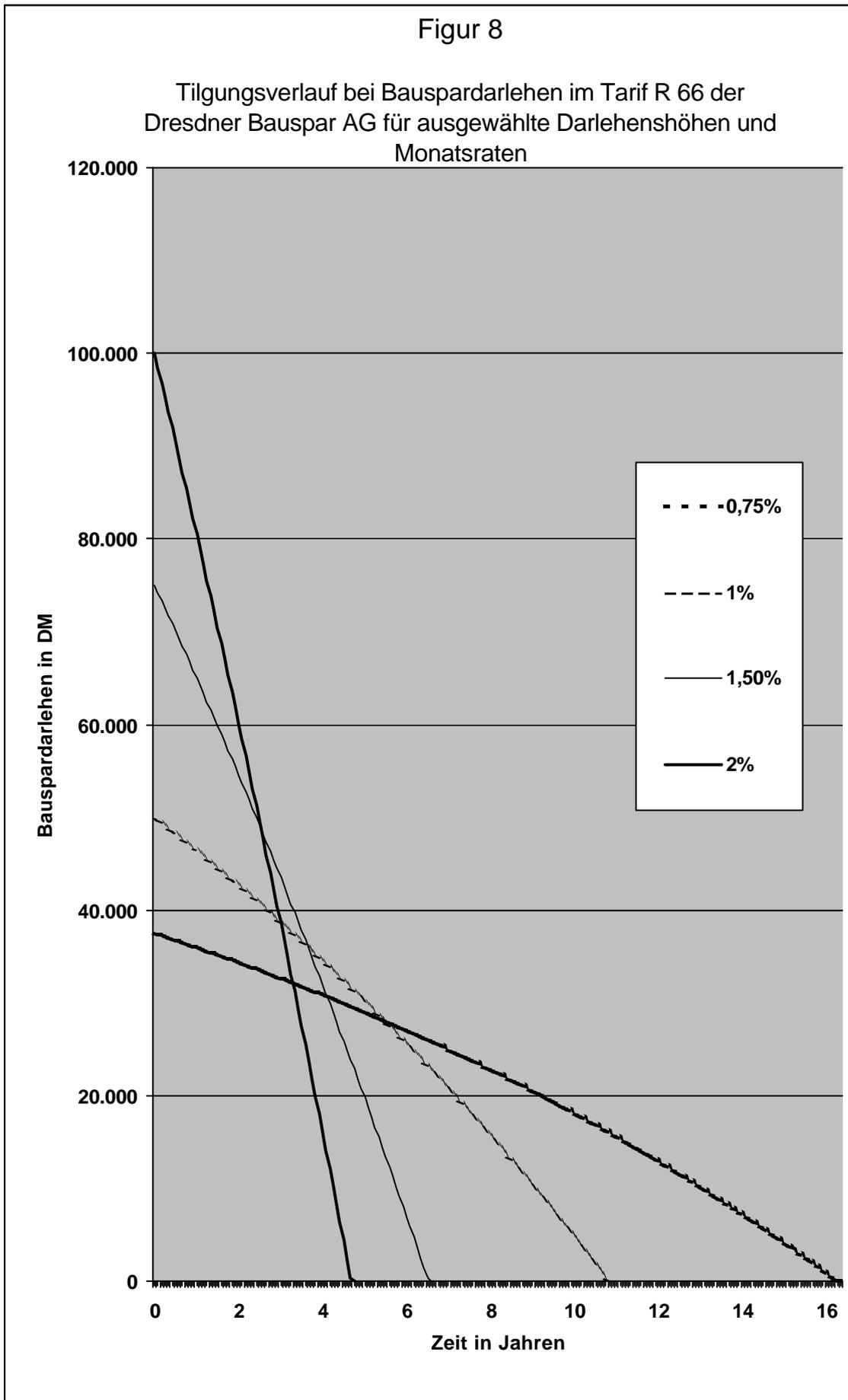


Tabelle 1						
Bauspartarif LeoRun der Leonberger Bausparkasse						
Bauspartechnische Kennzahlen für 3%o-Regelsparer						
bei Zuteilung mit der Mindestbewertungszahl						
Darlehens-	Tilgungsbeitrag monatlich in Promille der Bausparsumme					
zinssatz	4	5	6	7	8	10
	I. Wartezeit in Monaten					
2	209	175	150	145	139	131
3	187	156	146	138	134	124
4	161	146	137	131	124	115
4,5	149	141	133	124	119	109
5	145	134	125	117	111	101
5,3	140	129	120	111	105	96
	II. Bauspar Guthaben bei Zuteilung in Prozent der Bausparsumme (Prozent Guthaben)					
2	74,81	60,82	51,02	49,11	46,84	43,84
3	65,67	53,33	49,49	46,46	44,96	41,25
4	55,28	49,49	44,08	43,84	41,25	37,96
4,5	50,64	47,59	44,58	41,25	39,42	35,80
5	49,11	44,96	41,62	38,69	36,88	32,95
5,3	47,21	43,10	39,78	36,52	34,37	31,18
	III. Bewertungszahl					
2	61,16	61,66	64,12	77,92	88,02	107,18
3	48,26	48,35	60,56	70,25	81,48	95,54
4	35,15	42,06	52,99	62,97	69,26	81,61
4,5	29,86	39,09	49,78	56,13	63,54	72,93
5	28,18	35,12	43,72	49,70	54,94	62,23
5,3	26,19	32,44	40,13	44,52	48,92	55,95
	IV. Tilgungszeit in Monaten					
2	67,98	85,85	89,71	79,22	71,99	60,26
3	98,92	108,86	96,78	86,90	77,26	65,00
4	143,70	126,45	109,57	95,72	86,33	71,19
4,5	170,64	136,89	116,44	103,44	91,38	75,29
5	187,14	151,72	128,35	111,98	98,93	80,67
5,3	204,83	163,13	136,55	119,17	104,70	84,21
	V. Individuelles Sparrer-Kassen-Leistungsverhältnis (iSKLV)					
2	813,04	283,31	157,01	159,63	153,95	153,90
3	217,23	144,77	131,48	123,07	127,06	120,71
4	118,68	98,06	93,51	94,19	89,36	88,26
4,5	75,24	80,10	79,68	73,60	74,58	71,71
5	61,63	60,84	59,44	57,08	56,36	54,35
5,3	49,60	49,94	49,29	46,06	45,57	45,43

Tabelle 2						
Bauspartarif LeoRun der Leonberger Bausparkasse						
Bauspartechnische Kennzahlen für Schnellsparer						
bei Zuteilung mit der Mindestbewertungszahl						
Darlehens-	Tilgungsbeitrag monatlich in Promille der Bausparsumme					
zinssatz	4	5	6	7	8	10
I. Wartezeit in Monaten bei Sofortansparung von 50 % der Bausparsumme						
2	131	93	66	52	43	32
3	106	74	53	41	34	25
4	79	56	40	31	25	19
4,5	66	46	33	26	21	17*
5	52	36	26	20	17	17*
5,3	43	30	21	17	17*	17*
II. Wartezeit in Monaten bei Sofortansparung von 40 % der Bausparsumme						
2	160	126	105	87	76	62
3	134	110	89	74	64	50
4	117	93	74	61	50	39
4,5	104	82	62	51	44	34
5	87	68	51	42	36	26
5,3	77	60	44	36	30	23
III. Wartezeit in Monaten bei Sofortansparung von 30 % der Bausparsumme						
2	266	230	192	163	144	114
3	242	206	167	140	122	97
4	210	170	134	112	97	74
4,5	190	150	118	98	83	63
5	163	126	98	79	66	50
5,3	146	110	84	67	57	43
*: Zuteilung nach Ablauf der Mindestsparzeit						
IV. Individuelles Sparer-Kassen-Leistungsverhältnis (iSKLV) der 40%-Schnellsparer						
2	209,62	182,67	171,13	156,40	151,61	149,10
3	142,25	138,81	128,22	120,37	116,72	111,03
4	103,16	100,69	94,04	89,38	82,60	80,20
4,5	81,10	80,97	72,52	69,84	69,38	67,50
5	58,33	60,22	54,95	53,89	53,96	49,21
5,3	46,91	49,72	45,01	44,29	43,06	42,53

Tabelle 3											
Zusammenhang zwischen Tilgungsbeitrag B und Tilgungszeit t											
beim BHW-Tarif Dispo maXX (30-Tage-Modell der Darlehensverzinsung)											
Tilgungsbeitrag B			Tilgungszeit t des Bauspardarlehens bei Zinssatz:								
in Prozent			5%			4%			3%		
monatl.	viertelj.	jährlich	Monate	Quartale	Jahre	Monate	Quartale	Jahre	Monate	Quartale	Jahre
0.7	2.1	8.4	217.50	72.50	18.13	194.31	64.77	16.19	176.95	58.98	14.75
0.8	2.4	9.6	176.92	58.97	14.74	161.97	53.99	13.50	150.06	50.02	12.51
0.9	2.7	10.8	149.50	49.83	12.46	139.02	46.34	11.58	130.33	43.44	10.86
1.0	3.0	12.0	129.61	43.20	10.80	121.84	40.61	10.15	115.22	38.41	9.60
1.1	3.3	13.2	114.49	38.16	9.54	108.48	36.16	9.04	103.26	34.42	8.61
1.2	3.6	14.4	102.57	34.19	8.55	97.79	32.60	8.15	93.56	31.19	7.80
1.3	3.9	15.6	92.92	30.97	7.74	89.03	29.68	7.42	85.54	28.51	7.13
1.4	4.2	16.8	84.95	28.32	7.08	81.72	27.24	6.81	78.78	26.26	6.57
1.5	4.5	18.0	78.26	26.09	6.52	75.52	25.17	6.29	73.02	24.34	6.08
1.6	4.8	19.2	72.54	24.18	6.05	70.20	23.40	5.85	68.04	22.68	5.67
1.7	5.1	20.4	67.61	22.54	5.63	65.59	21.86	5.47	63.71	21.24	5.31
1.8	5.4	21.6	63.31	21.10	5.28	61.54	20.51	5.13	59.89	19.96	4.99
1.9	5.7	22.8	59.53	19.84	4.96	57.97	19.32	4.83	56.50	18.83	4.71
2.0	6.0	24.0	56.18	18.73	4.68	54.79	18.26	4.57	53.48	17.83	4.46
2.1	6.3	25.2	53.18	17.73	4.43	51.94	17.31	4.33	50.76	16.92	4.23
2.2	6.6	26.4	50.49	16.83	4.21	49.37	16.46	4.11	48.31	16.10	4.03
2.3	6.9	27.6	48.06	16.02	4.01	47.05	15.68	3.92	46.09	15.36	3.84
2.4	7.2	28.8	45.86	15.29	3.82	44.93	14.98	3.74	44.06	14.69	3.67
2.5	7.5	30.0	43.84	14.61	3.65	43.00	14.33	3.58	42.20	14.07	3.52
2.6	7.8	31.2	42.00	14.00	3.50	41.23	13.74	3.44	40.49	13.50	3.37
2.7	8.1	32.4	40.31	13.44	3.36	39.60	13.20	3.30	38.91	12.97	3.24
2.8	8.4	33.6	38.74	12.91	3.23	38.09	12.70	3.17	37.46	12.49	3.12
2.9	8.7	34.8	37.30	12.43	3.11	36.69	12.23	3.06	36.11	12.04	3.01
3.0	9.0	36.0	35.96	11.99	3.00	35.39	11.80	2.95	34.85	11.62	2.90

Tabelle 4											
Zusammenhang zwischen Tilgungsbeitrag B und Tilgungszeit t											
beim Tarif A der Vereinsbank Victoria Bauspar AG											
(30-Tage-Modell der Darlehensverzinsung)											
Tilgungsbeitrag B			Tilgungszeit t			Tilgungszeit t			Tilgungsbeitrag B		
in Prozent			Zinssatz von 4,75% jährlich			für ein 4,75%iges Darlehen von 100.000 DM					
monatl.	viertelj.	jährlich	Monate	Quartale	Jahre	Jahre	Quartale	Monate	monatl.	im Quartal	
0,7	2,1	8,4	210,99	70,33	17,58	1,5	6	18	5766,81	17300,42	
0,8	2,4	9,6	172,83	57,61	14,40	2,0	8	24	4375,95	13127,85	
0,9	2,7	10,8	146,69	48,90	12,22	2,5	10	30	3541,75	10625,25	
1,0	3,0	12,0	127,55	42,52	10,63	3,0	12	36	2985,88	8957,63	
1,1	3,3	13,2	112,91	37,64	9,41	3,5	14	42	2589,05	7767,15	
1,2	3,6	14,4	101,32	33,77	8,44	4,0	16	48	2291,62	6874,86	
1,3	3,9	15,6	91,91	30,64	7,66	4,5	18	54	2060,46	6181,39	
1,4	4,2	16,8	84,12	28,04	7,01	5,0	20	60	1875,69	5627,07	
1,5	4,5	18,0	77,55	25,85	6,46	5,5	22	66	1724,66	5173,97	
1,6	4,8	19,2	71,94	23,98	6,00	6,0	24	72	1598,92	4796,77	
1,7	5,1	20,4	67,10	22,37	5,59	6,5	26	78	1492,65	4477,96	
1,8	5,4	21,6	62,86	20,95	5,24	7,0	28	84	1401,67	4205,02	
1,9	5,7	22,8	59,14	19,71	4,93	7,5	30	90	1322,93	3968,79	
2,0	6,0	24,0	55,83	18,61	4,65	8,0	32	96	1254,12	3762,37	
2,1	6,3	25,2	52,87	17,62	4,41	8,5	34	102	1193,50	3580,51	
2,2	6,6	26,4	50,21	16,74	4,18	9,0	36	108	1139,70	3419,11	
2,3	6,9	27,6	47,81	15,94	3,98	9,5	38	114	1091,65	3274,95	
2,4	7,2	28,8	45,62	15,21	3,80	10,0	40	120	1048,48	3145,43	
2,5	7,5	30,0	43,63	14,54	3,64	10,5	42	126	1009,49	3028,47	
2,6	7,8	31,2	41,81	13,94	3,48	11,0	44	132	974,11	2922,34	
2,7	8,1	32,4	40,13	13,38	3,34	11,5	46	138	941,88	2825,65	
2,8	8,4	33,6	38,58	12,86	3,22	12,0	48	144	912,40	2737,20	
2,9	8,7	34,8	37,15	12,38	3,10	12,5	50	150	885,34	2656,01	
3,0	9,0	36,0	35,82	11,94	2,98	13,0	52	156	860,41	2581,23	
3,1	9,3	37,2	34,58	11,53	2,88	13,5	54	162	837,39	2512,17	
3,2	9,6	38,4	33,42	11,14	2,79	14,0	56	168	816,07	2448,20	
3,3	9,9	39,6	32,34	10,78	2,70	14,5	58	174	796,26	2388,79	
3,4	10,2	40,8	31,33	10,44	2,61	15,0	60	180	777,83	2333,50	
3,5	10,5	42,0	30,38	10,13	2,53	15,5	62	186	760,64	2281,91	
3,6	10,8	43,2	29,49	9,83	2,46	16,0	64	192	744,56	2233,69	
3,7	11,1	44,4	28,64	9,55	2,39	16,5	66	198	729,51	2188,53	
3,8	11,4	45,6	27,84	9,28	2,32	17,0	68	204	715,38	2146,15	
3,9	11,7	46,8	27,09	9,03	2,26	17,5	70	210	702,11	2106,32	
4,0	12,0	48,0	26,38	8,79	2,20	18,0	72	216	689,61	2068,82	
4,1	12,3	49,2	25,70	8,57	2,14						
4,2	12,6	50,4	25,06	8,35	2,09						
4,3	12,9	51,6	24,45	8,15	2,04						
4,4	13,2	52,8	23,86	7,95	1,99						
4,5	13,5	54,0	23,31	7,77	1,94						
4,6	13,8	55,2	22,78	7,59	1,90						
4,7	14,1	56,4	22,27	7,42	1,86						
4,8	14,4	57,6	21,79	7,26	1,82						
4,9	14,7	58,8	21,32	7,11	1,78						
5,0	15,0	60,0	20,88	6,96	1,74						