

Bausparen

SOLIDE FINANZIEREN

Mit welchen Bausparkassen Immobilienfinanzierer den Traum vom Eigenheim am günstigsten verwirklichen können.



Skandal-Rapper Sido will Spießer werden. Allen ernstes. Der Begriff sei viel zu negativ besetzt, gab der streitbare Berliner Musiker in einem Interview zu seinem 29. Geburtstag Ende 2009 bei www.clixoom.de zu Protokoll. Sein größter Wunsch: ein Häuschen am See, in dem er in Ruhe leben könne. Der vermeintlich biedere Traum vom Eigenheim wird zum Hip-Hop-Hit. Mit einer kleinen Einschränkung: Rapper Sido könnte sein Traumhaus vermutlich aus dem Stand bar bezahlen. Für Otto-Normal-Verbraucher indes lässt sich der weit verbreitete Wunsch nach dem Eigenheim in der Regel nur durch fleißiges Ansparen von Eigenkapital und einen zusätzlichen Kredit verwirklichen.

Was auch fleißig beherzigt wird. So verfügen die Bundesbürger laut Angaben des Verbandes der Privaten Bausparkassen über rund 30 Millionen Bausparverträge, in die regelmäßig Sparbeiträge fließen und die den Anspruch auf ein günstiges Darlehen sichern. Das Geschäft brummt allen Finanz- und Wirtschaftsturbulenzen zum Trotz. 3,3 Millionen neue Verträge mit einem Volumen von fast 89 Milliarden Euro wurden bei den privaten und den Landesbausparkassen in 2009 abgeschlossen. „Bausparen profitiert nach wie vor von seinem soliden Ruf“, ist Andreas J. Zehnder, Vorstandsvorsitzender des Bausparkassen-Verbandes, überzeugt. Zusammen mit dem Münchener Institut für Vermögensaufbau hat FOCUS-MONEY jetzt ermittelt, bei welchem Anbieter Kunden die attraktivsten Konditionen bekommen und damit eine Immobilie am günstigsten finanzieren.

Souveräner Sieg. Die Bausparkassen waren dabei aufgefordert, für zwei konk-

krete Finanzierungsfälle Angebote einzureichen (s. Methode S. 66). Die Signal Iduna Bauspar AG löste die Aufgaben am besten (s. auch Interview), gefolgt von der Bausparkasse Schwäbisch Hall und der BHW Bausparkasse. Im ersten Testfall finanzierte der Muster-Bausparer mit dem Signal-Iduna-Angebot sein Eigenheim immerhin rund 7700 Euro günstiger als mit dem des Zweitplatzierten. Zum teuersten Angebot betrug der Abstand sogar fast 21 600 Euro (s. Tabelle S. 66/67 oben). Im zweiten Testfall musste sich die Signal Iduna Bauspar AG der an der Spitze platzierten BHW in der Endabrechnung um hauchdünne 14 Euro geschlagen geben (s. Tabelle S. 66/67 unten). In Summe ergab sich jedoch ein souveräner Gesamtsieg (s. unten).

Der Vergleich von Bausparangeboten ist nicht trivial, mahnt Andreas Beck vom Institut für Vermögensaufbau. „Laien dürfen sich nicht von den vordergründigen Parametern Spar- und Darlehenszins ablenken lassen. Sie geben keine abschließende Auskunft, welches Produkt das attraktivste ist“, so der Experte. Durch ein hohes Maß an Freiheiten bei der Vertragsgestaltung könnten optisch zunächst identische Angebote zu unterschiedlichen Ergebnissen führen. Beim FOCUS-MONEY-Test etwa differieren die Kosten der Offerten im Testfall 1 von Schwäbisch-Hall und LBS Bayern trotz gleicher Bausparsumme und gleichen Zinssätzen um 1250 Euro. Wer vergleichen möchte, so Beck, der sollte daher immer möglichst die Sparraten und die Raten bei der Rückzahlung des Bauspardarlehens vorgeben und die Gesamtkosten der Finanzierung betrachten. ■ ▶

AXEL HARTMANN

Die Top-Bausparkassen

Anbieter	Rang Fall 1	Rang Fall 2	Gesamt
Signal Iduna Bauspar AG	1	2	1,5
BSK Schwäbisch-Hall	3	4	3,5
BHW BSK	7	1	4,0
HUK-Coburg BSK	6	3	4,5
Wüstenrot BSK	2	7	4,5
LBS Bayern	5	8	6,5
LBS Ostdeutsche BSK	4	9	6,5
Debeka BSK	9	5	7,0
LBS Baden-Württemberg	8	6	7,0

BSK=Bausparkasse

Quelle: FOCUS-MONEY



Frank Leinemann, Vorstand der Signal Iduna Bauspar AG



Ideale Absicherung

Signal Iduna Bauspar-Vorstand Frank Leinemann über die Aufgabe von Bausparverträgen

FOCUS-MONEY: Rezession, Eurokrise, Inflationsangst – spielt die Verunsicherung der Menschen den Bausparkassen in die Karten?

Frank Leinemann: Bausparen ist traditionell ein konservatives Thema. Und Sicherheit ist noch wichtiger für viele Verbraucher geworden. Bis zur Finanzkrise wurde unsere Branche gern belächelt. Nun zählt sich die vorsichtige Beleihungspolitik aus.

MONEY: Die Zinsen für Darlehen sind historisch niedrig. Wozu bausparen?

Leinemann: Top-Konditionen bekommen Kunden meist nur für die Hälfte des Finanzierungsbedarfs. Ein Bausparvertrag schließt die Lücke. Im Übrigen liegen die Darlehenszinssätze der Bausparkassen im Durchschnitt unter den Hypothekenzinsen der Banken. Entscheidend ist aber der geschlossene Spar- und Finanzierungskreislauf, der vom Kapitalmarkt unabhängig ist. Der Kunde kennt bei Vertragsabschluss exakt seine monatliche Belastung bis zum Ende der Finanzierung. Bausparen ist damit die ideale Absicherung gegen steigende Kapitalmarktzinsen.

MONEY: Dafür müssen Kunden einen niedrigen Sparzins in Kauf nehmen.

Leinemann: Niedrige Darlehenszinsen, hohe Sparzinsen – beides geht nicht. Es ist auch nicht unsere Kernaufgabe, hohe Renditen auszuloben, sondern den Menschen schuldenfreies Eigentum zu ermöglichen. Bausparverträge sind primär ein Finanzierungsinstrument mit einer ordentlichen Verzinsung. Hochzinstarife für Renditejäger sind selten geworden, und ich halte die Entwicklung auch für richtig. Staatliche Förderungen wie die Wohnungsbauprämie wären kaum zu rechtfertigen, wenn mietfreies Wohnen im Alter aus dem Fokus des Bausparens geriete.

MONEY: Was macht einen guten Bausparvertrag aus?

Leinemann: Attraktive Konditionen, Kostentransparenz und Flexibilität. Jobwechsel, Familienzunahme, Erbschaft – im Verlauf einer Ansparrphase können sich die Wünsche und Ziele eines Kunden ändern. Ein Bausparvertrag muss Handlungsalternativen bieten ohne zusätzliche Kosten.

METHODE

Zwei Varianten unter der Lupe

Im Bauspar-Check von FOCUS-MONEY sind nicht nur günstige Konditionen sondern auch flexible Guthabenverwendungen wichtig.

Im Auftrag von FOCUS-MONEY hat das Institut für Vermögensaufbau (www.institut-va.de) anhand von zwei Finanzierungsfällen die Angebote der Landesbausparkassen sowie der Mitglieder des Verbandes der Privaten Bausparkassen verglichen. 14 der 23 angefragten Unternehmen reichten Unterlagen ein. In die Endauswertung kamen neun Bausparkassen, die für beide Testfälle Lösungen parat hatten. Die abschließende Rangliste ergab sich aus dem Mittelwert der Platzierungen in den beiden Testfällen. Die Sortierung erfolgte jeweils nach den Gesamtfinanzierungskosten.

Testfall 1 „Finanzierung“: Ein Anleger möchte in zehn Jahren eine Eigentumswohnung erwerben. Für dieses Vorhaben kann er monatlich 500 Euro ansparen. Aktuell gibt er 1000 Euro monatlich für Miete aus, die ab dem Zeitpunkt des Immobilienkaufs für die Darlehens-tilgung zur Verfügung stehen. Der Preis der Immobilie beträgt 250000 EUR. Unterstellt wird, dass der Kauf nach genau zehn Jahren stattfindet, wobei die Zuteilung des Bausparvertrags (Vertragsbeginn 1.1.2010) maximal ein Jahr später erfolgen darf. Eine Bausparsumme ist nicht vorgegeben. Zum Zeitpunkt des Kaufs ist eine Aufzahlung des Bausparvertrages aus Darlehensmitteln bis zu einer Höhe von 30000 EUR möglich. Ebenso kann die Bausparsumme maximal ein Jahr vorfinanziert werden.

Mit den freien liquiden Mitteln von insgesamt 1500 Euro monatlich in der Finanzierungsphase müssen das Bauspardarlehen und für den Restkaufpreis – so vorhanden – ein standardisiertes Hypothekendarlehen bedient werden. Unterstellt ist für dieses ein effektiver jährlicher Zinssatz von 5,81 Prozent (entspricht durchschnittlichem Hypothekenzinssatz mit 10 Jahren Zinsbindung von Oktober 1994 bis September 2009). Da die Höhe der monatlichen Tilgungsraten konstant bleibt, ist dasjenige Bausparangebot im Testfall 1 das Beste, mit dem die vollständige Tilgung von Bauspar- und Hypothekendarlehen innerhalb des kürzesten Zeitraums gelingt. Läuft die Finanzierung bei zwei Mustergeboten im gleichen Monat aus, entscheidet die Höhe der Abschlussrate über die Platzierung.

Testfall 2 „Flexibilität“: Ein Anleger möchte in sieben Jahren eine Eigentumswohnung erwerben und diese ab dem Zeitpunkt des Immobilienkaufs eventuell vermieten. Für dieses Vorhaben kann er monatlich 800 Euro ansparen. Nach dem Immobilienkauf stehen weitere 700 Euro für die Darlehens-Tilgung zur Verfügung, die durch Mieteinnahmen gedeckt oder vom Anleger zusätzlich aufgebracht werden. Der Preis der Immobilie beträgt 250000 EUR. Der Kauf ist allerdings noch nicht ganz sicher. Ebenso könnte das angesparte Guthaben ausgezahlt werden. Die Bausparsumme kann frei gewählt werden, wobei eine Aufzahlung des Bausparvertrags um bis zu 30000 Euro aus Darlehensmitteln zum Zeitpunkt des Immobilienkaufs möglich ist.

Mit den freien liquiden Mitteln von insgesamt 1500 Euro monatlich in der Finanzierungsphase müssen das Bauspardarlehen und für den Restkaufpreis – so vorhanden – ein Hypothekendarlehen bedient werden. Unterstellt ist wie in Fall 1 ein Zins von 5,81 Prozent.

Um Immobilienfinanzierung und Guthabenabruf zu einer Kennziffer zusammenzufassen, wird wie folgt vorgegangen: Im Fall des Kaufs wird der Zeitraum ermittelt, innerhalb dessen alle Schulden getilgt sind. Anschließend werden der Wert der Immobilie und der Restbetrag der letzten monatlichen Rate vom Zeitpunkt der vollständigen Tilgung aus um jährlich 3,01 Prozent diskontiert (EONIA Geldmarktsatz der vergangenen zehn Jahre) und der Barwert zum 31.12.2017 ermittelt. Zu diesem Datum erfolgt bei Verzicht auf das Bauspardarlehen die Ausschüttung des angesparten Guthabens. Der diskontierte Immobilienwert/ Restbetrag der letzten Rate fließt mit 60 Prozent in das Ergebnis ein, das Guthaben mit 40 Prozent. Bestes Bausparangebot ist dasjenige mit der höchsten Endsumme aus beiden Komponenten.

Für beide Testfälle gilt: Da die Guthabenzinsen der betrachteten Bauspartarife im Allgemeinen unter dem Sparer-Pauschbetrag liegen, wird keine Abgeltungssteuer abgezogen. Zudem dürfen keine staatlichen und betrieblichen Zuschüsse (Vermögenswirksame Leistungen etc.) eingerechnet werden.

FÖRDERUNG

Zuschüsse für Bausparer

Wohnungsbauprämie (WoP): Wer ab einem Alter von 16 Jahren zwischen 50 und 512 Euro jährlich in einen Bausparvertrag einahlt, der erhält darauf 8,8 Prozent WoP im Jahr. Das macht bis zu 45 Euro. Ehepaare, die den doppelten Betrag (also maximal 1024 Euro) einzahlen, erhalten bis zu 90 Euro. Um die Prämie zu bekommen, darf das zu versteuernde Einkommen bei ledigen 25600 Euro und bei Verheirateten 51200 Euro im Jahr nicht übersteigen. Das zu versteuernde Einkommen ist das Einkommen nach Abzug von Werbungskosten, Freibeträgen und Sonderausgaben. Das Bruttoeinkommen darf also deutlich

über den genannten Beträgen liegen. Das angesparte Geld muss für Bau, Kauf oder die Modernisierung einer eigenen Immobilie genutzt werden. Nur wer bei Abschluss des Vertrages jünger als 25 Jahre ist, darf nach sieben Jahren frei über das Guthaben verfügen. Das Finanzamt überweist die WoP als Einmalzahlung, wenn seit Vertragsbeginn sieben Jahre vergangen sind oder der Bausparvertrag von der Bausparkasse zugeteilt wird.

Vermögenswirksame Leistungen und Arbeitnehmersparzulage: Wer von seinem Arbeitgeber vermögenswirksame Leistungen bekommt, kann damit in der Sparphase sein

Bausparguthaben aufstocken wie auch in der Darlehensphase das Bauspardarlehen tilgen. Obendrein winkt vom Finanzamt die Arbeitnehmersparzulage. Jährliche Einzahlungen bzw. Tilgungen von bis zu 470 Euro werden auf Antrag mit neun Prozent gefördert. Für Singles gibt es maximal 43 Euro, für verheiratete Paare 86 Euro, wenn sie 940 Euro im Jahr vermögenswirksam anlegen. Die Sparzulage fließt allerdings nur, wenn das jährliche zu versteuernde Einkommen 17900 Euro nicht übersteigt. Für Verheiratete liegt die Grenze doppelt so hoch.

Eigenheimrente: Seit der Einbeziehung selbstgenutzten Wohneigentums in die

staatlich geförderte Altersvorsorge (sog. genannter Wohn-Riester) im Jahr 2008, können auch Bausparer in der Spar- wie in der Darlehensphase Zulagen und Steuervorteile einstreichen. Die volle Zulage bekommt, wer vier Prozent seines Vorjahresbruttos spart bzw. für die Tilgung des Bauspardarlehen ausgibt. Allerdings sind nur eigens riester-zertifizierte Verträge förderfähig. Zudem muss der Zeitpunkt des Immobilienerwerbs nach dem 31.12.2007 liegen. Einzelne Bausparkassen bieten die Möglichkeit, bei bereits laufenden, älteren Verträgen, zumindest in der Darlehensphase die Förderung zu vereinnahmen, wenn das Darlehen noch nicht ausgezahlt wurde.

Ranking im Testfall 1

Anbieter	Tarif	Abschlussgebühr (in EUR)	Sonstige Gebühren ²⁾ (in EUR)	Guthabenzins nominal	Darlehenszins nominal	Bausparsumme gesamt ¹⁾ (in EUR)	Bausparguthaben bei Zuteilung ¹⁾ (in EUR)	Bauspardarlehen (in EUR)	Dauer Gesamtfinanzierung (Jahre/ Monate)	Gesamtkosten Immobilienfinanzierung (in EUR)
Signal Iduna Bauspar AG	F50	1000	0	1,00%	3,00%	197500	62009	135491	23/8	304354
Deutscher Ring BSK	Tarif M	1040	9 p.a.	1,25%	3,50%	195000	62644	132356	24/1	312071
Wüstenrot BSK	Finanzierer XXL	1893	0	0,50%	2,80%	189300	59596	129704	24/2	313064
Allianz Dresdner BSK	T1 40%	2020	10 p.a.	1,00%	3,40%	202000	81060	120940	24/3	315036
BSK Schwäbisch-Hall	Fuchs 01	2260	0	1,00%	3,50%	226000	90627	135373	24/6	319389
LBS Ostdeutsche BSK	Classic 06	1420	0	1,00%	3,50%	142000	61544	80456	24/6	319871
Deutsche BSK Badenia	Via Badenia ClassicFinanz	2373	9 p.a.	1,00%	3,45%	178300	60410	117890	24/7	320614
LBS Bayern	LBS F6+	2260	0	1,00%	3,50%	226000	90845	135155	24/7	320639
LBS Rheinland-Pfalz	Classic M	1840	12 p.a.	0,50%	2,95%	184000	73691	110309	24/8	321739
HUK-Coburg BSK	Finanzierungsbsp.	1750	0	1,00%	3,75%	218750	87792	130958	24/8	321947
BHW BSK	Dispo maXX	1790	12 p.a.	1,00%	3,75%	179000	61013	117987	24/8	322746
LBS Baden-Württemberg	Classic F5	1460	9 p.a.	0,50%	2,95%	146000	59924	86076	24/8	322815
LBS Schleswig-Holstein/HH	Classic Maxi	1620	0	0,50%	2,90%	162000	64855	97145	24/9	324390
Debeka BSK	k.A.	1620	1410	3,00%	5,00%	162000	67973	94027	24/10	325949

BSK=Bausparkasse; Beträge gerundet

¹⁾ inkl. eventueller Aufzahlungen und Mehrzuteilungen ; ²⁾ Konto- und Darlehensgebühren

Quelle: Institut für Vermögensaufbau

Ranking im Testfall 2

Anbieter	Tarif	Abschlussgebühr (in EUR) bei Darlehensverzicht	Abschlussgebühr (in EUR) bei Finanzierung	Sonstige Gebühren (in EUR)	Guthabenzins nominal (ohne Zinsbonus)	Darlehenszins nominal	Bausparsumme bei Immobilienkauf ²⁾ (in EUR)	Bausparguthaben bei Zuteilung ³⁾ (in EUR)	Bauspardarlehen (in EUR)	Dauer Gesamtfinanzierung (Jahre/Monate)	Auszahlung bei Darlehensverzicht	Bewertung Immobilie ¹⁾	Ergebnis (60% Immobilie/ 40% Darlehen)
BHW BSK	Dispo maXX	700	1800	12 p.a.	1,00%	3,75%	180000	67845	112155	21/1	73776	165307	128695
Signal Iduna Bauspar AG	Freiraum F50	900	900	0	1,00%	3,00%	180000	68660	111340	20/4	68660	168695	128681
HUK-Coburg BSK	Optionsbsp.	1650	1650	0	1,50%	4,00%	166372	83872	82500	21/3	73995	164703	128420
BSK Schwäbisch-Hall	Fuchs 01	690	1810	0	1,00%	3,50%	181000	72581	108419	20/11	71433	166268	128334
Debeka BSK	k.A.	1530	1530	1200	3,00%	5,00%	153000	73030	79970	21/3	73681	164519	128184
LBS Baden-Württemberg	Classic B	1120	1120	0	1,50%	4,75%	112000	69630	42370	21/3	73379	163990	127746
Wüstenrot BSK	Finanzierer XXL	1570	1570	0	0,50%	2,80%	157000	66832	90168	20/8	66776	167268	127071
LBS Bayern	LBS FU6	1610	1610	0	1,00%	3,75%	161000	67898	93102	21/1	70436	164719	127006
LBS Ostdeutsche BSK	Classic 06 C5	1510	1510	0	1,00%	3,95%	151000	68005	82955	21/0	69194	165253	126829

BSK=Bausparkasse; Beträge gerundet

¹⁾ Immobilienwert und Restbetrag der letzten Monatsrate vom Zeitpunkt

der vollständigen Tilgung diskontiert auf Barwert zum 31.12.2017 (Zinssatz 3,01%); ²⁾ inkl. evtl. Erhöhung bei Immobilienkauf; ³⁾ inkl. eventueller Aufzahlungen

Quelle: Institut für Vermögensaufbau