



**TEST** Wohn-Riester

# Mit Riester ins Eigenheim

Nach der Riester-Geld-Rente bieten Banken und Bausparkassen jetzt auch Wohn-Riester-Produkte an. Damit werden Immobilien als Altersvorsorge gefördert. ÖKO-TEST hat geprüft, ob sich die neuen Angebote lohnen.

**Die staatliche Finanzspritze** zur Förderung der Altersvorsorge können Bundesbürger ab sofort auch nutzen, um den Traum von den eigenen vier Wänden zu realisieren. Neben Bank- und Fondssparplänen sowie Rentenversicherungen zum Aufbau einer Riester-Geldrente sind seit Ende vergangenen Jahres erstmals auch Produkte zum Aufbau einer sogenannten Eigenheimrente am Markt. Die entsprechen-

den gesetzlichen Rahmenbedingungen, das sogenannte Eigenheimrentengesetz, wurde bereits Mitte 2008 verabschiedet und rückwirkend zum 1. Januar 2008 in Kraft gesetzt.

Seither ist es nicht nur erlaubt, angespartes Guthaben aus Riester-Verträgen komplett zu entnehmen, um es als Eigenkapital für den Bau oder Kauf einer selbst genutzten Immobilie einzusetzen. Vielmehr können

Riester-Sparer die Baufinanzierung für ihr Eigenheim oder ihre Eigentumswohnung erstmals auch direkt mit staatlicher Förderung gestalten. Rund 450 sogenannte Wohn-Riester-Produkte haben sich Banken und Bausparkassen dafür bereits zertifizieren lassen.

Doch nur ein Bruchteil der neuen Angebote ist auch schon erhältlich. Zum Starttermin der neuen Wohn-Riester-Produkte im Novem-

ber 2008 waren zunächst nur die Bausparkassen dabei. Sie bieten für die neue Eigenheimrente spezielle Bausparverträge an, die sowohl in der Anspar- als auch in der Darlehensphase mit Riester-Zulage gefördert werden. Banken und Sparkassen haben sich dagegen Hypothekendarlehen zertifizieren lassen. Bei diesen sogenannten Riester-Darlehen fließen die Zulagen direkt in die Tilgung des Kredits. Das klingt vielversprechend. Denn der Bauherr spart dadurch Zinsen und profitiert von der schnelleren Rückzahlung der Schulden.

Allerdings sind die Baugeldgeber mit Angeboten für Riester-Darlehen insgesamt noch sehr zögerlich. Der Grund ist simpel: Wohn-Riester-Angebote gelten

– wie einst die Riester-Rente – als kompliziert. Denn die Anbieter müssen hier nicht nur prüfen, ob der Bauherr förderberechtigt ist. Darüber hinaus müssen Riester-Darlehen auch bis zum Rentenbeginn, spätestens bis zum 68. Lebensjahr, komplett getilgt sein. Schließlich will der Staat mit der neuen Eigenheimrente nur jene Sparer fördern, die im Alter vom mietfreien Wohnen im eigenen Heim profitieren.

Kurz: Die ersparte Miete soll später quasi wegfallen, das staatliche Renteneinkommen ersetzen und den Eigenheimrentnern ein Auskommen im Alter sichern. Außerdem gibt es den staatlichen Zuschuss für die Finanzierung nicht umsonst. Auf das geförderte Kapital müssen Wohn-Riester-Sparer im Alter Steuern zahlen. Die Steuerschuld kann mit Rentenbeginn gegen einen Nachlass von 30 Prozent sofort getilgt werden oder über Ratenzahlungen bis zur Vollendung des 85. Lebensjahres. Dann gibt es jedoch keinen Rabatt.

ÖKO-TEST wollte deshalb genau wissen, ob sich die neue Eigenheimrente lohnt, und hat die neuen Wohn-Riester-Angebote unter die Lupe genommen. Dabei wurden die Konditionen von 27 förderfähigen Bauspartarifen von acht Bausparkassen und die Konditionen von fünf Riester-Darlehen von vier Banken und einem Versicherer geprüft, wobei die Riester-Darlehen teilweise auch über Baugeld-Vermittler mit leicht abgewandelten Konditionen erhältlich sind.

Alle Anbieter haben wir zudem jeweils um ein konkretes Angebot für eine vierköpfige Familie gebeten. Im Fall, der den Bausparkassen vorgelegt wurde, will ein 40-jähriges Durchschnittsverdiener-Ehepaar mit zwei

Kindern einerseits für das Alter vorsorgen und andererseits in sieben Jahren bauen. Die Kassen sollten deshalb einen Vorschlag unterbreiten, der in sieben Jahren in eine Finanzierung eingebaut werden kann. Im Fall, der an die Baugeldvermittler und Banken ging, hat das gleiche Ehepaar bereits ganz konkrete Kaufpläne und sucht für sein neues Eigenheim im Wert von 200.000 Euro eine passende Finanzierung mit Riester-Zulage. Der Kreditbedarf beträgt dabei insgesamt 150.000 Euro. Um die Ergebnisse der beiden Musterfälle bewerten zu können, wurden die Angebote jeweils einer ungeforderten Spar- und Finanzierungsvariante gegenübergestellt.

### Das Testergebnis auf einen Blick

■ Bei zehnjähriger Zinsbindung können sich Riester-Darlehen, die sofort zur Verfügung stehen, lohnen. Für den 150.000-Euro-Kredit liegt die gesamte Zinsbelastung beim günstigsten Anbieter, der Interhyp, bei knapp 91.700 Euro. Ein ungefordertes Hypothekendarlehen kostet dagegen im

besten Fall rund 98.200 Euro Zinsen, marktüblich sind sogar 129.900. Das entspricht einer Mehrbelastung von 38.200 Euro.

■ Mit 20-jähriger Zinsbindung waren nur zwei Riester-Darlehen im Angebot. Hier liegt allerdings das ungeforderte Hypothekendarlehen mit Topkonditionen und einer Zinsbelastung von insgesamt 106.300 Euro vorn. Für das Riester-Darlehen zahlt die Baufamilie im günstigsten Fall 111.900 Euro. Das sind jedoch immerhin noch 25.000 weniger als für ein ungefordertes Hypothekendarlehen zu marktüblichen Konditionen.

■ Riester-Bausparverträge lohnen sich wegen der niedrigen Guthabenzinsen nur, wenn tatsächlich gebaut oder Wohneigentum gekauft wird – und Baugeld nicht noch günstiger wird als derzeit. Eine in etwa sieben Jahren zur Verfügung stehende 150.000-Euro-Finanzierung kostet bei der günstigsten Bausparkasse, der LBS Nord, insgesamt 67.100 Euro an Zinsen. Eine ungeforderte Finanzierung kommt mit 79.200 Euro insgesamt 12.100 Euro teurer. Während die Gesamtlaufzeit der Finanzierung bei der

besten Bausparkasse gut 18 Jahre beträgt, läuft die ungeforderte Finanzierung fast 20 Jahre lang.

■ Alle Vorteile der Riester-Finanzierung können jedoch durch Fallstricke in der Vertragsgestaltung zunichtegemacht werden. Denn mit dem Gesetz hat die Regierung ein bürokratisches Monstrum geschaffen. Genaue Vorschriften für die Ausgestaltung sind bislang nicht einmal aus dem Finanzministerium zu bekommen. Daher weisen die von den Anbietern zu führenden sogenannten Wohnförderkonten im Test erhebliche Unterschiede auf. Bei den Bausparverträgen liegen sie zwischen 14.900 und 36.200 Euro, bei den Darlehen zwischen 15.700 und 71.400 Euro. Da diese Wohnförderkonten nach Rentenbeginn versteuert werden müssen, ergibt sich je nachdem, wie die Anbieter die Vorschriften interpretieren, eine erhebliche Differenz bei der Steuerbelastung.

### Das Testergebnis Riester-Darlehen

■ Häuschen anschaffen und Zulagen kassieren, dieses neue Fördermodell kann sich lohnen. Vor allem Riester-Sparer mit hohem Förderanspruch oder Besserverdiener profitieren. Doch die Gestaltung der Baufinanzierung mit Wohn-Riester-Produkten birgt auch Risiken. Wer nicht gut informiert ins Immobilienabenteuer einsteigt, kann ein böses Erwachen erleben. Schlimmstenfalls steht er im Alter ohne Geld für einen auskömmlichen Ruhestand da.

■ Deshalb gilt: Wer auf Riester bauen will, sollte erst einmal prüfen, ob er die Belastung einer Eigenheimfinanzierung auch ohne Förderung tragen kann. Dar-

### Unsere Empfehlungen

- ✓ Grundsätzlich gilt: Nur wer die Last der Eigenheimfinanzierung auch ohne Förderung tragen kann, sollte zu Wohn-Riester-Angeboten greifen. Helfen nur die Zulagen die Finanzierung zu schultern, drohen bei der Eigenheimrente zu viele Risiken.
- ✓ Attraktiv sind vor allem Wohn-Riester-Darlehen. Denn die zusätzliche Tilgung durch Zulagen spart erhebliche Zinskosten.
- ✓ Bauherren sollten die Angebote aber sorgfältig prüfen. Interessant sind nur Angebote die kostenfreie Sondertilgungen zulassen und auf Zusatzkosten wie Kontogebühren und Servicepauschalen verzichten.
- ✓ Ob sich die Nutzung von Riester-Bausparverträgen lohnt, hängt dagegen auch vom Zinsumfeld ab. Angesichts derzeit niedriger Baugeldzinsen sind viele Bauspardarlehen zu teuer.
- ✓ Die Eigenheimrente ist kein einfaches Produkt. Wer die Zulagenförderung für die eigenen vier Wände nutzen will, sollte sich daher vor Vertragsabschluss umfassend beraten lassen.

über hinaus sollte die neue Eigenheimrente im Alter nicht die einzige Zusatzvorsorge neben der Rente vom Staat sein. Sonst reicht die Liquidität im Alter womöglich nicht aus. Nur wenn diese Rahmenbedingungen erfüllt sind, machen Wohn-Riester-Angebote Sinn.

■ Wer allerdings feste Baupläne und Anspruch auf Förderung hat, für den sind vor allem Riester-Darlehen attraktiv. Zwar glänzen die ersten Anbieter von Riester-Darlehen nicht unbedingt mit Topzinskonditionen. Denn die Spitzenreiter unter den Baugeldgebern halten sich mit Riester-Darlehen noch zurück. Dafür sind die neuen Verträge für die Eigenheimfinanzierung im Schnitt weder günstiger noch teurer als ungeförderter Baukredite. Die derzeit am Markt befindlichen Anbieter machen bei den Zinskonditionen für ihre Riester-Darlehen und für ungeförderter Hypothekendarlehen keinen Unterschied.

■ Doch auch wenn Riester-Bauherren keinen Zinsvorteil erzielen, zahlen sich Riester-Darlehen aus. Das gilt zumindest, wenn der Fördervorteil über der späteren Steuerlast für das Wohnförderkonto liegt. Der Grund ist simpel: Weil die Zulagen als Sondertilgung auf den Vertrag fließen, wird das Riester-Darlehen schneller getilgt als eine ungeförderter Hypothek. Das spart Finanzierungskosten und zwar umso mehr, je höher der Zulagenanspruch ist.

■ So könnte das Ehepaar aus unserem Musterfall mit einem Riester-Darlehen bis zu 38.199 Euro und mehr an Zinskosten sparen, als wenn es sein Eigenheim bei einem durchschnittlichen Baugeldgeber ungeförderter finanziert. Das dicke Plus ergibt sich zunächst allein dadurch, dass der Staat die

Familie mit Zulagen bei der Tilgung unterstützt. Denn das Ehepaar hat jährlich Anspruch auf zwei Grundzulagen von 154 Euro und solange die Kinder in Ausbildung sind, kommen zwei Kinderzulagen von je 185 Euro hinzu. Macht insgesamt 678 Euro, die jährlich als Sondertilgung auf die Verträge fließen.

■ Um in den Genuss der vollen Förderung zu kommen, müssen die Bauherren den Kredit allerdings splitten. Denn bei Riester-Darlehen braucht jeder Ehepartner einen eigenen Vertrag. In der Baufinanzierung ist das eigentlich ein Nachteil. Denn ihre günstigsten Zinsen rücken die Banken immer nur für große Beträge raus. Trotzdem rechnet sich der Riester-Vertrag. Denn der Turbogang bei der Tilgung gleicht den kleinen Zinsnachteil locker aus.

■ Sogar im Vergleich zu unserem Top-Baugeldangebot schneiden die Riester-Offerten unterm Strich besser ab – obwohl das auf den ersten Blick ganz anders aussieht. Denn das von ÖKO-TEST ermittelte Bestangebot für Baugeld, ein ungeförderter Hypothekendarlehen mit zehn Jahren Zinsbindung, kostete zum Stichtag unse-

rer Untersuchung effektiv nur 4,37 Prozent Zinsen. Verglichen damit waren selbst die Spitzenreiter unter den Riester-Darlehen mit zehn Jahren Zinsbindung, die Angebote von der Interhyp und von der Verbraucherzentrale Bremen (VZ-Bremen), um bis zu 0,29 Prozentpunkte teurer.

■ Weil unsere Musterfamilie über die Laufzeit hinweg aber insgesamt bis zu 15.408 Euro an Zulagen vom Staat erhält, die als Sondertilgung auf den Vertrag fließen, wird der Zinsnachteil locker überkompensiert. Unterm Strich sind daher sogar fast alle Riester-Darlehen deutlich günstiger als das ungeförderter Top-Baugeldangebot.

■ Den besten Schnitt bei den Finanzierungskosten machen Riester-Finanzierer derzeit bei der Interhyp und bei der Verbraucherzentrale Bremen (VZ-Bremen), die neuerdings nicht nur Baufinanzierungsberatung anbietet, sondern auch gleich die passenden Darlehen vermitteln kann, ohne den bei Vermittlern üblichen Zinszuschlag zu verlangen. Für die Beratung müssen Bauherren bei der VZ-Bremen aber zahlen. Das Honorar, im Musterfall 500 Euro, haben wir auf das Darlehen aufgeschlagen

und mitverzinst – was die Konditionen der Bremer Verbraucherschützer etwas teurer macht.

■ Die Interhyp rückt das Riester-Darlehen zu den angegebenen Estandskonditionen dagegen nur an informierte Onlinekunden heraus. Wer einen der Interhyp-Berater aufsucht, zahlt dagegen Zinszuschlag.

■ Trotzdem sind beide Angebote top. Bei der VZ-Bremen sind die Darlehen dank Zulagentilgung bereits Anfang 2033 – fast drei Jahre vor Rentenbeginn – komplett zurückgezahlt. Bei der Interhyp endet das Riester-Darlehen für die Frau sogar schon im Sommer 2031, während der Mann den Kredit Ende 2033 abschließen kann. Das große Plus dank Turbotilgung: Bei der Interhyp fallen insgesamt nur 91.667,79 Euro Zinskosten an, bei der VZ-Bremen sind es 96.468,98 Euro. Zum Vergleich: Beim ungeförderter Darlehen haben sich die Finanzierungskosten dagegen bis Rentenbeginn des Ehepaares im Dezember 2035 schon auf 98.212 Euro addiert. Damit nicht genug: Weil das ungeförderter Darlehen im Musterfall bis dahin noch gar nicht getilgt ist, muss das Paar nach Renteneintritt noch weitere 10.337 Euro Kredit abstottern.

■ Mehr noch: Gleiche Monatsbelastung wie bei der ungeförderter Finanzierung vorausgesetzt, können die Riester-Bauherren nach Tilgung des Baukredits die verbleibenden Monatsraten bis Rentenbeginn noch auf die hohe Kante legen. Bei drei Prozent Habenzinsen können sie sich so ein Finanzpolster von bis zu 32.978,87 Euro ansparen. Mit diesem Geld können sie später dann die Steuern auf das Wohnförderkonto bezahlen – und behalten je



nach Höhe des individuellen Steuersatzes im Alter sogar noch etwas übrig (siehe Seite 104).

■ Obendrein lässt sich die Finanzierung weiter optimieren. Denn wer mit Riester baut, kann nicht nur die Zulagen als Sondertilgung auf den Vertrag fließen lassen. Werden die eigenen Tilgungsbeiträge plus die Zulagen in der Steuererklärung angegeben, springt – je nach persönlichem Steuersatz – sogar noch eine Steuererstattung heraus. Dieses Geld sollten Riesterbauherren idealerweise ebenfalls als Sondertilgung in den Vertrag einzahlen. Dann werden Laufzeit und Zinskosten des Kredits weiter verkürzt.

■ In unserem Musterfall könnte das Ehepaar mit 50.000 Euro Bruttogehalt neben den 678 Euro Zulagen (154 Euro Grundzulage jeweils für den Mann und die Frau plus 185 Euro Zulage pro Kind) zum Beispiel bis zu 1.191 Euro Steuerersparnis pro Jahr erzielen, wenn jeweils insgesamt 3.422 Euro pro Jahr aus eigenen Mitteln als Tilgung für den Kredit aufgebracht werden.

■ Einziges Problem: Solche zusätzlichen Sondertilgungen sind nicht bei allen Baugeldgebern kostenfrei möglich. Die Baugeldvermittler Interhyp und die VZ-Bremen sowie die Allianz Lebensversicherung lassen bei ihren Riester-Darlehen zwar Sondertilgungen bis zu 2.100 Euro kostenfrei zu. Gehen die Zahlungen darüber hinaus, wird jedoch ein Zinszuschlag fällig (0,01 bis 0,05 Prozentpunkte, abhängig von der Höhe der Sondertilgungsoption). Anbieter wie Dr. Klein, die Freie Hypo GmbH und die Wüstenrot Bank lassen dagegen grundsätzlich Sondertilgungen bis zu fünf Prozent der Dar-



lehenssumme kostenfrei zu. Bei der Kreissparkasse Köln ist der Zinszuschlag von 0,07 Prozent für Sondertilgungen bis zu fünf Prozent bei allen Riester-Darlehen dagegen von vornherein einkalkuliert. Denn bei den Kölnern kann auch die Zulage sonst nicht kostenfrei auf den Vertrag fließen.

■ Die Beispiele zeigen: Wer mit Riester bauen will, muss sehr genau auf die Vertragsvarianten achten, um das individuell passende Angebot zu finden. Für Besserverdiener, die auch die Steuerersparnis aus dem Riester-Sonderausgabenabzug in die Tilgung stecken wollen, sind Riester-Darlehen mit hoher kostenfreier Sondertilgungsoption ideal. Wer den Vertrag dagegen nur mit dem Förderhöchstbetrag füllen will, kommt auch mit 2.100 Euro kostenfreier Sondertilgungsmöglichkeit aus.

■ Auch die sonstigen Vertragskosten sollen Riesterbauherren im Blick behalten. Während zum Beispiel fünf der zehn Anbieter von Riester-Darlehen keine Kontoführungsgebühren berechnen, fallen bei Accedo, Dr. Klein, der Freien Hypo und der Wüstenrot Bank jährlich zwölf Euro dafür an.

■ Der Baugeldvermittler MkiB lässt sich sogar die Führung des vom Gesetzgeber vorgeschriebenen Wohnförderkontos extra vergüten. Stolze zwölf Euro pro Monat soll der Service bei der MKiB zum Beispiel kosten. Die restlichen Anbieter im Test führen das Förderkonto dagegen kostenfrei.

■ Bei Wohn-Riester-Angeboten sind aber nicht nur solche Vertragsdetails wichtig. Vielmehr sollte auch die Darlehenssumme förderoptimal gestaltet werden, damit der Vorteil aus der Förderung höher ist, als die Steuerzahlung auf das Wohnförderkonto im Alter. Um die maximale Förderung zu erhalten, müssen pro Vertrag zum Beispiel mindestens 2.100 Euro im Jahr getilgt werden. Das setzt bei Darlehen von 75.000 Euro für Mann und Frau wie im Musterfall eine Anfangstilgung von 2,8 Prozent abzüglich Zulagen voraus. Wer als Durchschnittsverdiener eine derart hohe Tilgungslast nicht schultern kann, gestaltet sein Riester-Darlehen daher besser zulagenoptimal. Dann setzt er nur jenen Betrag als Anfangstilgung ein, den er laut Riester-Bedingungen zum Erhalt der vollen Zu-

lagen zahlen muss – und passt die Darlehenssumme entsprechend an. Das hat den Vorteil, dass nicht die vollen 2.100 Euro auf das Wohnförderkonto fließen, sondern nur jene vier Prozent vom Bruttoeinkommen, die zum Erhalt der Zulagen notwendig sind. Das wären beim Mann im Musterfall 1.400 Euro und bei der Frau 600 Euro anstelle von 4.200 Euro bei maximaler Förderung. Das große Plus dabei: Je niedriger die geförderten Tilgungsbeiträge sind, desto geringer ist die zu versteuernde Summe, die sich bis zum Alter auf dem Wohnförderkonto ansammelt. Im Gegenzug kann dann vielleicht nicht die gesamte Finanzierung mit Riester-Darlehen erfolgen. Die Riesterbauherren brauchen also eventuell noch einen ungeforderten Restkredit. Das ist aber problemlos möglich. Riester-Darlehen lassen sich sogar mit zinsgünstigen KfW-Krediten und anderen Fördermitteln kombinieren.

■ In unserem Musterfall kam aber einzig die Kreissparkasse Halle auf die pfiffige Idee, die Darlehen derart zulagenoptimal zu gestalten. Weil die Frau in unserem Musterfall mit einem Einkommen von 15.000 Euro nur sehr geringe Eigenbeiträge zahlen muss, um die vollen Zulagen zu erhalten und weil sie selbst bei höheren Tilgungsleistungen kaum nennenswerte Steuervorteile erhält, empfiehlt die Kreissparkasse Halle ihr nur ein kleines Darlehen von 27.250 Euro, bei dem zudem ein Teil der Standardtilgung mit den Zulagen verrechnet wird. So fließen zunächst pro Jahr nur wenig mehr als 600 Euro aus eigenen Tilgungsleistungen plus Zulagen auf den Vertrag. Der Mann schließt dagegen ein Riester-Darlehen über

74.400 Euro ab, bei dem der Förderhöchstbetrag von 2.100 Euro schon nach wenigen Vertragsjahren voll ausgeschöpft wird. Den Rest vom Kreditbedarf deckt dann ein ungeförderter Hypothekendarlehen über 48.350 Euro. Ergebnis: Bei einer solchen Dreiteilung des Kreditbetrags schöpft die Familie die Förderung voll aus und kann sogar noch bis zu 2.700 Euro an Tilgungsleistungen beim Finanzamt als Riester-Sonderausgabe geltend machen. Das bringt dem Paar immerhin zusätzlich bis zu 764 Euro Steuererstattung pro Jahr. Darüber hinaus wächst das Wohnförderkonto nicht so stark, weil für die Frau jährlich nur 600 Euro plus 2.100 Euro für den Mann eingestellt werden. Ergebnis: Auch die Steuerlast im Alter bleibt moderat.

■ Ob bei einem solchen Darlehenssplitting immer auch die günstigsten Zinskonditionen erreicht werden, steht dagegen auf einem anderen Blatt. Top-Zinskonditionen für die Riester-Darlehen bietet die Kreissparkasse Halle jedenfalls nicht. In der Praxis dürfte es nicht einfach werden, ein Riester-Darlehen unter Zins- und Fördergesichtspunkten zugleich zu optimieren. Die notwendigen Tricks und Kniffe sind den Baugeldgebern längst noch nicht überall vertraut. Allerdings sind die meisten Angebote auch erst seit wenigen Wochen am Markt.

■ Obendrein bereitet das Bundesfinanzministerium derzeit erst noch eine Verwaltungsanweisung vor, die genau regelt, wie und bis zu welcher Höhe und zu welchem Termin die geförderten Tilgungsleistungen und die Zulagen auf dem Konto zu verbuchen und ab wann sie zu verzinsen sind. Bis dahin stochern viele Anbieter beim Wohnförderkonto noch im

Nebel, weil sie nicht exakt wissen, wie die Eigenbeiträge und Zulagen zu verbuchen sind (siehe Kasten).

ÖKO-TEST hat die Angaben und Berechnungsmodelle zum Wohnförderkonto daher erst gar nicht bewertet. Sämtliche Angaben in den Tabellen dienen nur als „Hausnummer“, um Bauherren zu illustrieren, wie viel Geld sich



bis zum Rentenbeginn steuerpflichtig auf dem Konto ansammeln kann.

■ Abgesehen von solchen Handicaps und „Kinderkrankheiten“ versprechen Riester-Darlehen jedoch ein gutes Geschäft – sofern der Bauherr die Belastung einer Baufinanzierung dauerhaft tragen kann. Denn so viel ist sicher: Bei Riester-Darlehen muss die Tilgung bis Rentenbeginn abgeschlossen sein. Das schreibt der Gesetzgeber vor. Wer ein Darlehen mit Zehnjahreszinsbindung wählt, sollte die Belastung daher nicht zu knapp kalkulieren. Falls die Zinsen für Baugeld bei Ablauf der Zinsbindung in zehn Jahren deutlich über dem aktuellen Niveau liegen,

droht eine merklich höhere Monatsbelastung – und das kann die ganze Finanzierung schnell ins Wanken bringen, wenn der Eigenheimbesitzer sie nicht tragen kann.

■ Anders als bei ungeförderter Hypotheken haben Riester-Bauherren zudem wenig Spielraum, um die Monatsrate beim Baugeld zu senken. Sie können mit der Bank

■ Riester-Bauherren, die solche Probleme meiden wollen, sollten die aktuell niedrigen Zinsen daher nutzen, um die Konditionen gleich für 15 oder 20 Jahre festzuschreiben. Das bringt Kalkulationsicherheit. Noch gibt es zwar nur wenige Offerten mit langer Zinsbindung bei Riester-Darlehen. Doch je mehr das neue Finanzierungsmodell in Mode kommt, desto stärker wird sich das Angebot ausweiten.

### Das Testergebnis Riester-Bauspar- verträge

■ Zinssicherheit ist natürlich ein Stichwort, das auch die Bausparkassen gern aufgreifen. Denn Bauspar-Sofort-Finanzierungen, bei denen der Bauherr parallel zu einem Vorausdarlehen, für das zunächst nur Zinsen, aber keine Tilgungen geleistet werden, einen Bausparvertrag mit Anspruch auf ein zinsgünstiges Bauspardarlehen bespart, sind auch in die Förderung einbezogen. Weil solche Kombinationsfinanzierungen trotz vermeintlicher Zinssicherheit regelmäßig teurer sind als andere Finanzierungsmodelle, hat ÖKO-TEST diese Baufinanzierungsvarianten jedoch nicht untersucht.

■ Stattdessen wurden Angebote für Riester-Sparer geprüft, die in etwa sieben Jahren bauen wollen und ihr Eigenkapital in dieser Zeit mit Riester-Förderung noch etwas aufstocken wollen. Ergebnis:

■ Riester-Bausparverträge unterscheiden sich kaum von ihren ungeförderter Varianten – mit einer Ausnahme: Die Abschlussgebühr wird bei Riester-Verträgen auf fünf Jahre verteilt. Das schreibt der Gesetzgeber so vor, und diese Kostenverteilung bringt Riester-Bausparern einen Tick mehr Zinsertrag Ansonsten gilt: Die

Sparzinsen sind auch bei geförderten Verträgen niedrig. Je nach Anbieter zahlen die Kassen 0,5 bis 1,5 Prozent Habenzinsen für den Vertrag. Mit dem Zinsverzicht in der Ansparphase sichern sich Riester-Bausparer allerdings den Anspruch auf ein zinsgünstiges Darlehen, wobei die Sollzinsen je nach Vertragsvariante, Tarif und Anbieter nominal zwischen 1,75 und 4,9 Prozent liegen.

■ Wird der Vertrag später nicht zur Baufinanzierung verwendet, machen Riester-Bausparer allerdings ein schlechtes Geschäft. Zwar können sie sich das Guthaben aus dem Bausparvertrag ab Rentenbeginn auch als lebenslange Rente oder Auszahlplan auszahlen lassen. Doch bei Minizinsen von 0,5 bis 1,5 Prozent ist – trotz Zulagenförderung – keine üppige Rente zu erwarten.

■ Wenn der Traum vom Eigenheim platzt, sollten Riester-Bausparer sich daher nicht scheuen, das Guthaben möglichst rasch in einen besser verzinsten Riester-Banksparkplan oder eine Riester-Rente zu überführen. Das ist förderunschädlich möglich, und mit Ausnahme der Landesbausparkasse Hessen-Thüringen verlangen die Bausparkassen – anders als Riester-Rentenanbieter – auch keine Wechselgebühr für den Ausstieg aus dem Vertrag.

■ Alternativ bieten einige Bausparkassen auch Tarife an, die einen Zinszuschlag gewähren, wenn der Bausparer auf das Darlehen verzichtet. So sind beim Wüstenrot Wohn-Riester-Vertrag, Tarifvariante R, in diesem Fall bis zu vier Prozent Habenzinsen drin. Bei der Allianz Dresdner Bauspar AG kann der Zinszuschlag maximal sogar vier Prozentpunkte betragen.

## So funktioniert Wohn-Riester

Mit dem neuen Eigenheimrentengesetz (EigRentG) werden Anschaffung oder Bau einer selbst genutzten Immobilie gefördert. Dabei hat der Gesetzgeber vor allem die Vorschriften zur Entnahme von Kapital aus einem geförderten Vertrag deutlich verbessert. Ab sofort dürfen einem Riester-Vertrag bis zu 100 Prozent des Guthabens entnommen werden, ohne dass dies zu einer schädlichen Verwendung führt. Einzige Bedingung: Das Geld muss

- zur Anschaffung oder Herstellung einer inländischen selbst genutzten Wohnung,
- zum Erwerb von Geschäftsanteilen an einer eingetragenen Genossenschaft für die Selbstnutzung eines Genossenschaftswohnung,
- für den Erwerb von einem eigentumsähnlichen Dauerwohnrecht (zum Beispiel Erwerb eines lebenslangen Wohnrechts in einem Senioren- und Pflegeheim)
- oder zu Beginn der Rentenphase zur Entschuldung einer selbst genutzten Immobilie genutzt werden.

Einzige Ausnahme: Bei Altverträgen – und dazu zählen Riester-Verträge, die vor dem 1. Januar 2008 abgeschlossen wurden – ist die komplette Entnahme des Angesparten bis Ende 2009 nur dann möglich, wenn das geförderte Kapital mindestens 10.000 Euro beträgt. Andernfalls kann das in Altverträgen angesparte Kapital in dieser Zeit nicht für den Hauserwerb eingesetzt werden.

Gefördert werden zudem nicht nur die Sparleistungen zum Aufbau von Eigenkapital, das später beim Bau oder Kauf der Immobilie eingesetzt wird. Eigenbeitrag und Förderung können auch direkt als Tilgung bei der Immobilienfinanzierung eingesetzt werden. Voraussetzung ist lediglich, dass der jährliche Mindesteigenbeitrag plus die Zulagen in ein entsprechend zertifiziertes Riester-Darlehen oder auf einen zertifizierten Bausparvertrag fließen.

### Die Förderung

Für alle Riester-Verträge gilt: Anders als nach früheren Förderregeln muss das für den Eigenheimerwerb entnommene Geld nicht wieder auf den Vertrag zurückfließen, sondern verbleibt in der Immobilie. Gleichzeitig wird der Entnahmebetrag ebenso wie die jährlichen geförderten Tilgungsleistungen und die erhaltenen Zulagen auf einem Wohnförderkonto verbucht und mit zwei Prozent jährlich verzinst. Das so ermittelte Förderkapital muss ab Rentenbeginn als „Eigenheimrente“ versteuert werden. Spätester Termin für den Beginn der Steuerpflicht ist die Vollendung des 68. Lebensjahres. Denn bis dahin muss das Riester-Darlehen auf jeden Fall komplett getilgt sein.

Der Fiskus verlangt seinen Tribut allerdings nicht auf einen Schlag. Der Riester-Bauherr kann vielmehr wählen, ob er die Steuern auf

das gesamte Wohnförderkapital auf einen Schlag entrichten will. Dann wird ihm ein Rabatt von 30 Prozent des Betrags gewährt, der sich auf dem Wohnförderkonto rechnerisch angesammelt hat. De facto muss er also nur 70 Prozent des Förderkapitals mit dem persönlichen Steuersatz versteuern.



Alternativ kann er sich auch für jährliche Besteuerung entscheiden. Dann wird der komplette Betrag auf dem Wohnförderkonto durch die Jahre bis zum 85. Lebensjahr geteilt. Der so ermittelte Jahresbetrag wird dann als fiktive „Eigenheimrente“ mit dem persönlichen Einkommensteuersatz versteuert. Und Jahr für Jahr reduziert sich das Wohnförderkonto um den bereits versteuerten Betrag.

### Die Selbstnutzung

Weitere Bedingung für die Eigenheimrente ist, dass der Riester-Geförderte seine eigenen vier Wände auch bzw. gerade im Rentenalter selbst bewohnt. Wird die Immobilie vor Rentenbeginn wieder verkauft, muss das auf dem Wohnförderkonto verbuchte Kapital nachversteuert werden. Einzige Ausnahme: Der Verkaufserlös wird in eine neue selbst genutzte Wohnung investiert. Oder der Riester-Geförderte zahlt den Restbetrag von seinem Wohnförderkonto auf einen anderen Riester-Vertrag ein.

Falls der Riester-Sparer verstirbt und seine Ehefrau in der selbst genutzten Immobilie wohnen bleibt, führt sie das Wohnförderkonto unverändert fort.

Wird die Wohnung infolge eines beruflichen Umzugs des Riester-Sparers nur zeitweise nicht mehr selbst genutzt, kann sie – entgeltlich oder unentgeltlich – vermietet werden, ohne dass der Wohn-Riester-Vertrag förderschädlich beendet wird. Voraussetzung ist jedoch, dass die Überlassung der Wohnung von vornherein zeitlich befristet wird, der Riester-Sparer die spätere Wiederaufnahme der Selbstnutzung beabsichtigt und er auch spätestens mit 67 wieder dort einzieht. Ansonsten gelten bei Vermietung die gleichen Regeln wie beim Verkauf: Das gilt als förderschädlicher Abbruch des Vertrags.

In beiden Fällen sind die Zusatzzinsen jedoch variabel und hängen von der Umlaufrendite öffentlicher Anleihen ab. Bei Wüstenrot gibt es den Zuschlag zudem maximal für zehn Jahre. Obendrein bezahlt der Riester-Bausparer die Option auf höhere Habenzinsen hier mit vergleichsweise teuren Bauzinsen. Kurz: Die Option auf Zinszuschlag lohnt selten. Wer wirklich nicht bauen will, wechselt daher besser den Vertrag.

■ Eigenheimaspiranten unter den Riester-Sparern sollten dagegen ausschließlich Tarife mit niedrigem Darlehenszins bevorzugen und das zinsgünstige Bauspardarlehen dann auch in Anspruch nehmen. Dann lohnt sich der Riester-Vertrag. Im Musterfall sind wir davon ausgegangen, dass die Familie mit zwei Kindern die Riester-Förderung auf zwei Bausparverträge fließen lässt, die zunächst sieben Jahre bespart werden. In dieser Zeit zahlt das Ehepaar jeweils exakt vier

Prozent des jeweiligen Einkommens abzüglich Zulagen aus eigenen Mitteln auf den Vertrag. Hinzu kommen Jahr für Jahr die Zulagen vom Staat. Anschließend realisiert das Paar seinen Traum vom eigenen Heim, wobei der Kreditbedarf durch die Auszahlung aus den beiden Bausparverträgen sowie durch ein ungeförderetes Restdarlehen gedeckt wird.

■ Nach Zuteilung der beiden Bausparverträge fließen die Zulagen dann als Sondertilgung auf den jeweiligen Bausparvertrag. Dadurch wird das Bauspardarlehen besonders schnell getilgt und der verbleibende Monatsbetrag kann anschließend zur beschleunigten Tilgung des Restkredits eingesetzt werden. Bei dieser Vertragsgestaltung ist das Haus durchweg schon ein bis zwei Jahre vor Rentenbeginn schuldenfrei. Genau wie beim Riester-Darlehen kann die bisherige Monatsrate dann zinsbringend angelegt werden. Auf diese Weise baut das Paar wiederum

ein Guthaben zur Tilgung der Steuerschuld aus dem Wohnförderkonto auf.

■ Diese Kombination aus geförderten Bauspardarlehen und ungefördertem Restkredit kann sich lohnen. Anders als beim Riester-Darlehen hängt das aber stark davon ab, wie viel die ungeförderete Hypothek kostet bzw. wie viel Zinsertrag der Anleger bei einem ungefördereten Bausparplan erzielen kann. Im Musterfall sind wir davon ausgegangen, dass der Sparer beim ungefördereten Sparplan 3,5 Prozent Zinsen erzielt und für den Baukredit in sieben Jahren zu 4,9 Prozent Zinsen nominal (5,01 Prozent effektiv) zahlt. Das entspricht den aktuellen Konditionen für gute bis durchschnittliche Banksparpläne mit sieben Jahren Laufzeit und einer durchschnittlichen Hypothek mit zehn Jahren Zinsbindung. Verglichen mit dieser ungefördereten Variante sind die meisten Angebote der Bausparkassen günstiger – was aber schlicht an

der Zulagenförderung liegt. Denn in der Ansparphase puschen die Zulagen den Aufbau des Eigenkapitals, in der Auszahlphase beschleunigen sie die Tilgung des Bauspardarlehens.

■ Bei veränderten Modellannahmen kommt der Vergleich jedoch schnell ins Wanken. Schon bei einem Absinken der Baugeldkonditionen auf 4,5 Prozent kippt der Trend. Teure Bauspartarife, wie die Angebote der LBS West und Bremen sowie die Offerte der LBS Thüringen und der Allianz Dresdner Bauspar AG kommen dann nicht mehr mit. Bei Baugeldzinsen von 4,35 Prozent ist der ungeförderete Kredit in vielen Fällen günstiger als die Kombination aus Riester-Bausparvertrag plus Restkredit – was allerdings auch an der wenig förderoptimalen Ausgestaltung der Verträge liegt.

■ Weil die Ehefrau laut Vorgaben nur so viel in den Bausparvertrag einzahlt, wie zum Erhalt der Zulagen notwendig ist, kann sie zum Beispiel nur einen vergleichsweise kleinen Vertrag mit 8.000 bis 10.000 Euro Bausparsumme abschließen. Sonst wäre der Vertrag in sieben Jahren nicht zuteilungsreif. Je kleiner der Vertrag, desto niedriger ist üblicherweise auch der Zulagenanspruch. Im Schnitt kann sich die Frau daher maximal 5.000 bis 6.000 Euro Bauspardarlehen sichern – und dieser Kredit ist zudem außerordentlich schnell getilgt. Schließlich fließen bei der Frau neben der Grundzulage gleich zwei Kinderzulagen auf den Vertrag. Kurz: Die Frau kann nur wenige Jahre von der Förderung profitieren und verschenkt unterm Strich Förderpotenzial. Deshalb sollte die Familie die restlichen Kin-





Das Wohnförderkonto

## Der Fiskus baut mit

**Mit dem neuen Wohn-Riester** will der Staat Häuslebauer stärker unterstützen. Doch weil die geförderten Tilgungsbeiträge quasi steuerfrei in die Immobilie fließen, müssen Wohn-Riester-Sparer für das geförderte Kapital Steuern zahlen.

Die Anbieter sind daher verpflichtet, für jeden Wohn-Riester-Vertrag ein eigenes Wohnförderkonto zu führen. Darauf werden die geförderten Tilgungsbeiträge sowie die auf das Riester-Darlehen oder den Bausparvertrag geflossenen Zulagen verbucht.

Die Frage ist nur, wann und wie das geschieht. Nach den neuen Regelungen im Einkommensteuergesetz (EStG) müssen alle Tilgungsleistungen im Zeitpunkt der unmittelbaren Darlehenstilgung erfasst werden (§ 92 a Abs. 2 EStG). Doch dann, so reklamieren die Anbieter, steht ja noch gar nicht fest, ob der Wohn-Riester-Kunde für diese Beiträge auch einen Förderantrag stellt bzw. ob die Beiträge auch in voller Höhe gefördert werden. Deshalb wollen sie die Beiträge erst verbuchen, wenn die Meldung der Zulagenstelle über die Förderung vorliegt. Das passiert aber frühestens ein, maximal Anfang des dritten Jahres nach Einzahlung der Tilgungsbeiträge

auf den Vertrag. Für Riester-Kunden ist der späte Buchungstermin zweifelsohne von Vorteil: Je später die Beiträge auf das Wohnförderkonto fließen, desto später beginnt auch die Verzinsung. Ob das Finanzamt das allerdings später genauso sieht, steht dagegen auf einem anderen Blatt.

Auch die Frage, was mit den Zulagen passiert, wenn das Darlehen längst getilgt ist, wird strittig diskutiert. Oft wird der Darlehensvertrag dann schon Monate bisweilen sogar ein oder zwei Jahre lang nicht mehr existieren und das Wohnförderkonto wird längst von der Zulagenstelle weitergeführt. Dennoch haben die Kunden noch Anspruch auf Zulagen – und die werden vermutlich den Anbietern zufließen. Einige wollen die Zulagen dann direkt an den Sparer auszahlen – quasi als nachträgliche Steuerfreistellung der Tilgungsbeiträge. Das ist zwar löblich, bedeutet aber für die Anbieter erheblichen bürokratischen Aufwand, obwohl die Geschäftsbeziehung eigentlich längst beendet ist. Außerdem müssen die Zulagen dann gleichzeitig auch auf dem Wohnförderkonto verbucht werden.

Das ist für die Eigenheimrentner ärgerlich, weil bei diesem Verfahren die rechte Hand gibt, was die linke wieder nimmt. Denn das Wohnförderkonto muss ab Rentenbeginn schließlich versteuert werden. Ganz Pfißige plädieren deshalb dafür, für die letzten Tilgungszahlungen gar keine Zulage mehr zu beanspruchen. Ob das so einfach möglich ist, vermag aber derzeit auch niemand zu sagen. Selbst das Bundesfinanzministerium, dem ÖKO-TEST seine Fragen vorlegte, musste offenbar passen. Trotz mehrmaliger Nachfrage warteten wir bis Redaktionsschluss vergeblich auf die Antwort aus Berlin.

Dabei gibt es eine Fülle weiterer Fragen, die zu klären sind – vor allem wenn Sparer die Verträge optimal gestalten wollen. Speziell bei Bausparverträgen taucht zum Beispiel das Problem auf, wie mit dem angesparten Guthaben bei Zuteilung der Verträge verfahren wird. Denn der Betrag wird dann ja zur Tilgung des Immobilienkredits eingesetzt, muss also ins Wohnförderkonto eingestellt werden. Doch gilt das für den ganzen Betrag oder nur für den geförderten Teil – und wie ist mit den Zinsen drauf zu verfahren, wenn das Guthaben sowohl gefördert als auch ungefördert angespart wurde?

Das Gleiche gilt in der Darlehensphase. Einige Bausparkassen lassen grundsätzlich Tilgungsbeiträge bis zu 2.100 Euro im Jahr auf das Förderkonto laufen. Das ist der Förderhöchstbetrag. Den kann und will der Eigenheimrentner aber vielleicht gar nicht in Anspruch nehmen. Doch kann er allein durch seinen Zulagantrag dafür sorgen, dass nur jener Betrag auf dem Konto verbucht wird, der in seinem Fall zum Erhalt der vollen Zulage notwendig ist? Oder muss dafür von vornherein der Vertrag maßgeschneidert werden, weil die Anbieter beim Wohn-Riester sonst geförderte und ungeförderte Beträge nicht auseinanderhalten können?

Die Beispiele zeigen, dass der Gesetzgeber einmal wieder ein bürokratisches Monstrum geschaffen hat, das dringend in ein Korsett mit praktikablen Regelungen einzuschnüren ist. Sonst wird die Eigenheimrente zum Rohrkrepiert, weil die Anbieter den bürokratischen Aufwand scheuen und die Verbraucher Angst haben, die Steuerschuld könne im Alter so stark wachsen, dass sie den Fördervorteil aufzehrt.



derzulagen nach Tilgung des Bauspardarlehens der Ehefrau wenigstens auf den Vertrag des Mannes fließen lassen. Das hilft, die Finanzierungskosten in diesem Modell weiter zu senken. Ein entsprechendes Angebot lieferte im Musterfall nur die Wüstenrot Bausparkasse. Bei allen anderen verfallen die Riester-Zulagen für die Kinder nach Beendigung des Vertrags für die Frau.

■ Noch besser wäre es freilich, wenn sich das Paar bereits vor Abschluss der Verträge überlegt, wer die

Kinderzulagen erhält. Denn anders als bei der Riester-Geldrente gilt: Um sich einen möglichst hohen Anspruch auf ein zinsgünstiges Bauspardarlehen zu sichern, kann es sinnvoller sein, die Zulagen auf den Vertrag des Mannes fließen zu lassen. Der kann dann einen Vertrag mit höherer Bausparsumme abschließen. Das gilt besonders bei der Allianz Dresdner Bauspar AG. Denn anders als bei den Konkurrenzprodukten hängt die Höhe des Darlehensanspruchs hier unter anderem von der

Summe der bereits erwirtschafteten Zinserträge ab. Hohe Einzahlungen in der Ansparphase erhöhen daher den Darlehensanspruch.

■ Bei allen Riester-Bausparverträgen gilt zudem: Je niedriger die Zinsen für das Bauspardarlehen im Vergleich zu herkömmlichen Baugeldkonditionen sind, desto weniger Sinn macht es, ausgerechnet das zinsgünstige Bauspardarlehen mit Turbogang zu tilgen. Mit einem Trick lassen sich daher auch Wohn-Riester-Bausparverträge optimieren. Der Sparer muss nur beantragen, dass die Zulagen mit der regulären Bausparrate verrechnet werden und nicht als zusätzliche Sondertilgung auf den Vertrag fließen. Dann sinkt die Monatsbelastung für den Bausparvertrag und das ersparte Geld kann zur schnelleren Rückzahlung des teuren Restkredits eingesetzt werden.

■ Auch etwaige Steuerersparnisse aus dem Riester-Sonderausgabenabzug sollten erst einmal zur Tilgung des teuren Restkredits genutzt werden. Dann wird die Riester-Förderung bei den neuen Wohn-Riester-Verträgen optimal genutzt. Trotzdem gilt für Bausparverträge: ob ihr Einsatz in der Baufinanzierung lohnt, hängt entscheidend vom Zinsumfeld ab. In Niedrigzinszeiten wie momentan, wo die Konditionen für zehnjährige Hypothekendarlehen schon wieder unter die Vier-

Prozent-Marke rutschen, sind Bauspardarlehen mit 3,8 bis 3,25 Prozent Zinsen keine Alternative. Deshalb gilt: Wer das Eigenkapital für die eigenen vier Wände erst noch ansparen will, bastelt besser seinen eigenen Wohn-Riester-Vertrag. Dazu fließt das Geld in der Ansparphase in einen renditestarken Riester-Banksparplan. Das in diesem Vertrag gebildete Kapital kann dann vollständig entnommen und als Eigenkapital für die Baufinanzierung eingesetzt werden. Das hat den positiven Effekt, dass der Kreditbedarf von Anfang an niedriger ist. Und die verbleibende Finanzierungslücke wird mit einem förderoptimalen Riester-Darlehen geschlossen. Bei dieser individuellen Vertragsgestaltung lassen sich Zins- und Fördervorteile ganz für den persönlichen Bedarf optimieren. Das ist für Sparer zweifelsohne lukrativer als ein Wohn-Riester-Angebot von der Stange.

### So viel bringt die Förderung

Wer die eigenen vier Wände mit einem Riester-Darlehen erzielt, kann – trotz Steuerlast im Alter – rund 20.000 Euro Finanzierungskosten sparen. Im nachfolgenden Musterfall haben wir die Aufwendungen für ein Haus im Wert von 210.000 Euro verglichen (Kaufpreis der Immobilie inklusive Nebenkosten), das einmal mit einem ungeförderten Hypothekendarlehen von einem Top-Baugeldgeber (Bestangebot) und einmal mit einem Top-Wohn-Riester-Darlehen (Interhyp) finanziert werden soll.

Während der Bauherr im Modellfall ohne Eigenheimrente, dem ungeförderten Darlehen, insgesamt 248.212,21 Euro aus eigenen

### Finanzierung im Vergleich

Geleistete Zahlungen	Finanzierung mit Riester-Darlehen	Ohne Eigenheimrente
Eigene Tilgungsleistungen	227.183,79	248.212,21
Steuer auf Wohnförderkonto <sup>1)</sup>	23.458,55	–
Guthaben aus angesparten Raten	32.978,87	10.337,46
Vorhandenes Eigenkapital	60.000,00	60.000,00
Gesamtkosten Finanzierung	277.663,47	297.874,75

1) bei einem Grenzsteuersatz im Alter von 25 Prozent

Mitteln an Tilgungsleistungen aufbringen muss, fallen für das Riester-Darlehen nur 227.183,79 Euro an. Allerdings muss der Riester-Bauherr die Summe aus geförderten Tilgungsbeiträgen plus Zulagen einschließlich zwei Prozent Zinsen pro Jahr ab Rentenbeginn versteuern.

Im Musterfall wurde unterstellt, dass er die Steuerschuld auf einen Schlag tilgen will. In diesem Fall erlässt der Fiskus dem Ehepaar von den insgesamt 134.048,84 Euro, die sich bis Rentenbeginn auf dem Wohnförderkonto angesammelt haben, 30 Prozent der Summe. Bleiben 93.834,19

Euro, die zu versteuern sind. Bei einem Grenzsteuersatz von 25 Prozent im Alter müsste das Paar 23.458,55 Euro zusätzlich an Steuern zahlen. Weil es dank schneller Tilgung des Riesters-Darlehens aus den ersparten Finanzierungsbeiträgen aber noch ein Guthaben von 32.978,87 Euro aufbauen konnte, bleibt ihm unterm Strich sogar noch 9.520 Euro vom Ersparten übrig. Insgesamt muss die Familie inklusive Eigenkapital daher 277.663,47 Euro für die Finanzierung des Eigenheims aufbringen. Obwohl beim Modell ohne Eigenheimrente keine Steuerlast

droht, ist diese Variante mit 297.874,75 Euro sogar rund 20.000 Euro teurer.

Das zeigt, dass sich beim Riester-Darlehen allein die Förderung durch Zulagen lohnt. Hätte das Paar auch seine Steuerersparnis, die es in der Ansparphase dank Riesters-Sonderausgabenabzug erzielen kann, zusätzlich auf den Vertrag gezahlt, sähe die Rechnung für die Wohn-Riester-Finanzierer sogar noch besser aus.

Darüber hinaus dürfte die ratenweise Tilgung der Steuerschuld im Alter in vielen Fällen die steuerlich attraktivere Variante sein. Dann gibt es zwar keinen Rabatt

auf den Wohnförderbetrag. Doch gleichzeitig wird der Betrag auf dem Konto auf die Jahre bis zum 85. Lebensjahr verteilt. Dadurch sind pro Jahr nur 7.447,16 Euro aus dem Wohnförderkonto zu versteuern. Das Ehepaar klettert als Rentner folglich nicht so hoch in der Steuerprogression. Außerdem wird das Wohnförderkonto ab Rentenbeginn nicht mehr verzinst, während das angesparte Guthaben weiterhin Zinsfrüchte tragen kann. Unterm Strich steht sich das Paar daher bei ratenweiser Abzahlung der Steuerlast noch günstiger.

*Barbara Sternberger-Frey*

**Legende Bausparverträge:** Angebote sortiert nach der Gesamtlaufzeit der Finanzierung in Monaten. Zur Ermittlung der Laufzeit wurde unterstellt, dass der Bausparvertrag im Musterfall von jedem Vertragspartner sieben Jahre lang förderoptimal bespart wurde (84 Sparraten á 103,83 Euro für den Vertrag des Mannes und 6,33 Euro pro Monat für den Vertrag der Frau, bei der Frau war wegen des geringen Eigenbeitrags auch jährliche Zahlung möglich). Die Zulagen wurden dem Vertrag im Musterfall jeweils im Folgejahr am 30.06. gutgeschrieben. Dabei erhielt der Mann 154 Euro Grundzulage. Auf den Vertrag der Frau flossen neben der Grundzulage auch die beiden Kinderzulagen. Nach Zuteilung des Bausparvertrags wurden die Zulagen als Sondertilgung für das Bauspardarlehen eingesetzt. Eine Verrechnung der Zulagen mit der Regelsparrate war nur im letzten Tilgungsjahr zur Herabsetzung der Schlussrate möglich, sofern die Zulage andernfalls an den Sparer hätte ausgekehrt werden müssen. Sofern der jährliche Tilgungsbeitrag des Vertrags unter dem erforderlichen Eigenbeitrag für den Erhalt der vollen Zulage lag, wurden dem Vertrag im Folgejahr nur anteilige Zulagen gutgeschrieben.

Ab Baubeginn (oder Kauf des Hauses) stehen der Familie monatlich 915,21 Euro zur Verfügung, um die Raten für beide Bauspardarlehen, ein ergänzendes Hypothekendarlehen und einen möglichen Zwischenkredit zu zahlen. Der Effektivzins für das Hypothekendarlehen und den Zwischenkredit beträgt 5,01 Prozent (4,9 % nominal). Am günstigsten ist der Tarif mit der kürzesten Gesamtlaufzeit. Zum Vergleich wurden die Laufzeiten einer bausparfreien Finanzierung ermittelt. Dabei wurden in den ersten 84 Monaten die gleichen Eigenbeiträge wie beim Bausparvertrag auf einen ungeforderten Banksparvertrag mit 3,5 Prozent Nominalzins eingezahlt. Der ungefordert angesparte Betrag mindert den Kreditbedarf, der im Musterfall 150.000 Euro beträgt (Kaufpreis des Hauses inklusive Nebenkosten 210.000 Euro, abzüglich 60.000 Euro sonstiges Eigenkapital). Ist der Kombinationskredit aus Bausparvertrag plus Hypothekendarlehen vor Rentenbeginn des Ehepaares am 01.12.2035 getilgt, werden die restlichen Monatsraten bis zu diesem Termin zinsbringend angelegt. Unterstellt sind dabei drei Prozent Zinsen. Das erzielbare Guthaben ist in der Tabelle ausgewiesen und kann zur Tilgung der Steuerschulden aus dem Wohnförderkonto dienen.

#### **Anforderungen an die Tarife:**

Untersucht wurden ausschließlich Bausparverträge, die nach dem neuen Eigenheimrentengesetz förderfähig sind und von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht zertifiziert wurden.

Der Musterfall: Hier wurde unterstellt, dass ein Ehepaar mit zwei Kindern, beide 40 Jahre alt, die Kinder drei und fünf Jahre alt, zunächst sieben Jahre sparen und dann eine selbst genutzte Immobilie im Wert von 210.000 Euro einschließlich Nebenkosten (5 Prozent vom Kaufpreis von 200.000 Euro erwerben will. Das Paar kann dann weitere 60.000 Euro aus eigenen Mitteln aufbringen und benötigt 150.000 Euro Kredit. Das Paar ist förderberechtigt. Er verdient 35.000 Euro brutto, sie 15.000 Euro. Die beiden Kinder werden voraus-

sichtlich bis zum Ende der Ausbildung (24. Lebensjahr) förderberechtigt sein. Das Paar möchte die Zulagen für die Finanzierung nutzen und jeweils vier Prozent vom Einkommen als förderfähigen Tilgungsbeitrag (inkl. Zulagen) in den Vertrag einzahlen.

**Die Testmethode:** Sämtliche Vertragsangaben wurden von ÖKO-TEST per Fragebogen direkt bei den Anbietern erhoben, überprüft und durchgerechnet, sowie mit den Anbietern danach zur Freigabe abgestimmt.

**Legende Darlehen:** Anbieter sortiert nach den jeweiligen Zinskosten im Musterfall. Je niedriger die gesamten Zinskosten, desto günstiger das Angebot. Bei der Berechnung der Finanzierungskosten wurden die Zulagen als Sondertilgung dem Vertrag gutgeschrieben. Die Gutschrift erfolgte jeweils ein Jahr nach Einbringung der eigenen Tilgungsleistungen in den Vertrag. Dem Vertrag des Mannes wurde jeweils nur die Grundzulage gutgeschrieben. Auf den Vertrag der Frau flossen daneben auch die beiden Kinderzulagen. Sofern die jährliche Tilgungsleistung laut Darlehensverlauf in einem Kalenderjahr den erforderlichen Eigenbeitrag zum Erhalt der vollen Zulage unterschreitet, wurden dem Vertrag im Folgejahr nur die entsprechend anteilige Zulage gutgeschrieben.

Ist das Riester-Darlehen bereits vor Rentenbeginn getilgt, wurden die bis Rentenbeginn verbleibenden Monatsraten zinsbringend angelegt. Dabei wurde eine Verzinsung von drei Prozent unterstellt. Die ermittelten Guthaben sind in der Tabelle ausgewiesen und helfen die Steuerlast des Wohnförderkontos zu tragen.

**Der Musterfall:** Im Musterfall wurde unterstellt, dass ein Ehepaar mit zwei Kindern, beide 40 Jahre alt, die Kinder drei und fünf Jahre alt, eine selbst genutzte Immobilie im Wert von 210.000 Euro einschließlich Nebenkosten (5 Prozent vom Kaufpreis von 200.000 Euro) erwirbt. Das Paar kann 60.000 Euro aus eigenen Mitteln aufbringen und benötigt 150.000 Euro Kredit. Das Paar ist förderberechtigt. Er verdient 35.000 Euro brutto, sie 15.000 Euro. Die beiden Kinder werden voraussichtlich bis zum Ende der Ausbildung (24. Lebensjahr) förderberechtigt sein. Das Paar möchte die Zulagen für die Finanzierung nutzen und jeweils vier Prozent vom Einkommen als förderfähigen Tilgungsbeitrag (inkl. Zulagen) in den Vertrag einzahlen. Zur Tilgung des Kredits können monatlich 800 Euro aufgebracht werden.

Unter Berücksichtigung der Zulagen wurde anhand der Kreditkonditionen des jeweiligen Anbieters die Zinskosten für die gesamte Laufzeit des Kredits, längstens bis zum 1. Dezember 2035, ermittelt. Dabei wurde unterstellt, dass die Anschlussfinanzierung nach Ablauf der Zinsbindung zum gleichen Zinssatz fortgeführt werden kann.

**Anforderungen an die Produkte:** Untersucht wurden ausschließlich Riester-Baudarlehen, die nach dem neuen Eigenheimrentengesetz förderfähig sind und von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht zertifiziert wurden.

**Die Testmethode:** Sämtliche Vertragsangaben wurden von ÖKO-TEST per Fragebogen direkt bei den Anbietern erhoben, überprüft und durchgerechnet, sowie mit den Anbietern danach zur Freigabe abgestimmt.

TEST Riester-Bausparverträge, Konditionen																						
Produkt	Bausparkasse	Angebot gilt	Mindest-Bausparsumme in Euro	Abschlussgebühren in % der Bausparsumme	Erstattung der Abschlussgebühren bei Darlehensverzicht	Darlehensgebühren in % vom Darlehensbetrag	Kontoführungsgebühren in Euro pro Jahr	Regelsparrate in % der Bausparsumme pro Monat	Mindestsparguthaben für Vertragszuteilung in % der Bausparsumme	Mindestwartezeit bis Zuteilung bei Regelbesparung	Mindestwartezeit bis Zuteilung bei Sofort-einzahlung	Guthabenzinsen in % pro Jahr	Zinsschlag bei Verzicht auf Darlehen in %-Punkte pro Jahr	Zusatzkosten für Kündigung	maximale Darlehenshöhe in % der Beleihungsgrenze	Darlehenszins nominal in % pro Jahr	Darlehenszins effektiv in % pro Jahr	monatliche Tilgungsrate regulär in % der Bausparsumme	Verrechnung mit Zulagen	Anmerkungen		
<b>WohnRiester Plus</b>	Allianz Dresdner Bauspar	bundesweit	5.000	1	nein	keine	keine	3	mindestens 24 Monate und Darlehensanspruch von mindestens 5.000 Euro	abhängig von der Höhe Bausparsumme	25 Monate	0,50	aktuell 1,0	nein	80	2,95	3,20 - 3,22	5,5 - 20,0	möglich	Zinsschlag bei Verzicht auf Darlehen: bis zu 4 %, abhängig von der Umlaufrendite. Monatliche Tilgungsrate regulär in % des Darlehens, nicht der Bausparsumme		
<b>Schwäbisch Hall Tarif Fuchs WohnRente</b>	Bausparkasse Schwäbisch Hall	bundesweit	10.000	1	nein	keine	keine	4	25	10 1/4 Jahre	53 - 54 Monate	1,00	1,0 Treueprämie	nein	80	2,95	3,17	4,0	möglich	Zinsschlag bei Verzicht auf Darlehen: Sofern der Vertrag bei Zuteilung bereits 7 Sparjahre besteht und 12 Monaten Treuezeit ( Zeit ab erstmöglichem Zuteilungstermin) eingehalten werden, besteht Anspruch auf eine Treueprämie in Höhe der gutgeschriebenen Guthabenzinsen. Die Treueprämie entfällt, wenn das Guthaben die Bausparsumme erreicht. Effektiver Jahreszins ab Zuteilung bei Standardzuteilung. Besonderheiten der Tarifvariante: z.B. Wahl- und Mehrzuteilung.		
<b>Classic FR</b>	LBS Hessen-Thüringen	regional	10.000	1	nein	keine	15,00	4	40	102 Monate	51 Monate	0,50	nein	100 Euro	80	2,65	3,35	6,0	möglich	Mindestwartezeit bis Zuteilung bei Soforteinzahlung: bei 40% Soforteinzahlung. Darlehenszins effektiv in % pro Jahr: angegeben ist der effektive Jahreszins ab Zuteilung gemäß Preisangabenverordnung. Besonderheit der Tarifvariante: keine Ermäßigung, Erhöhung, Teilung möglich.		
<b>FR</b>	LBS Landesbausparkasse Baden-Württemberg	regional	50.000	1	nein	keine	9,00	4	40	101 Monate	48 Monate	0,50	nein	nein	80	2,95	3,22	6,0	möglich			
<b>MR</b>	LBS Landesbausparkasse Baden-Württemberg	regional	50.000	1	nein	keine	9,00	4	40	98 Monate	43 Monate	1,50	nein	nein	80	3,95	4,24	6,0	möglich			
<b>SR</b>	LBS Landesbausparkasse Baden-Württemberg	regional	keine Angabe	1	nein	keine	9,00	4	40	98 Monate	43 Monate	1,50	nein	nein	80	4,25	4,55	6,0	möglich			
<b>BR</b>	LBS Landesbausparkasse Baden-Württemberg	regional	keine Angabe	1	nein	keine	9,00	4	40	117 Monate	84 Monate (wegen Mindestsparzeit 7 Jahre)	3,00 (inkl. 1,50 Bonus)	nein	nein	80	4,75	5,15	8,0	möglich			
<b>Riester-Classic S</b>	LBS Landesbausparkasse Bremen	regional	5.000	1	nein	keine	18,00	4	40	97 Monate	43 Monate	1,50	nein	nein	80	3,80	4,51	6,0	möglich	Kontogebühren = Servicepauschale (wird nur in der Sparphase erhoben). Mindestwartezeit bis Zuteilung unter Berücksichtigung des Serviceentgelts bei einer durchschnittlichen Bausparsumme von 25.000 €. Effektivzins des Darlehens gem. PAngV		
<b>Riester-Classic L</b>	LBS Landesbausparkasse Bremen	regional	5.000	1	nein	keine	18,00	3	40	137 Monate	72 Monate	1,50	nein	nein	80	3,80	4,27	4,0	möglich	Kontogebühren = Servicepauschale (wird nur in der Sparphase erhoben). Mindestwartezeit bis Zuteilung unter Berücksichtigung des Serviceentgelts bei einer durchschnittlichen Bausparsumme von 25.000 €. Effektivzins des Darlehens gem. PAngV		
<b>Riester-Classic N</b>	LBS Landesbausparkasse Bremen	regional	5.000	1	nein	keine	18,00	4	40	117 Monate	76 Monate	0,75	nein	nein	80	1,75	2,08	8,0	möglich	Kontogebühren = Servicepauschale (wird nur in der Sparphase erhoben). Mindestwartezeit bis Zuteilung unter Berücksichtigung des Serviceentgelts bei einer durchschnittlichen Bausparsumme von 25.000 €. Effektivzins des Darlehens gem. PAngV		
<b>Riester-Classic F</b>	LBS Landesbausparkasse Bremen	regional	10.000	1	nein	keine	18,00	4	40	107 Monate	58 Monate	0,75	nein	nein	80	3,25	3,83	5,0	möglich	Kontogebühren = Servicepauschale (wird nur in der Sparphase erhoben). Mindestwartezeit bis Zuteilung unter Berücksichtigung des Serviceentgelts bei einer durchschnittlichen Bausparsumme von 25.000 €. Effektivzins des Darlehens gem. PAngV		
<b>Riester-Classic F Maxi</b>	LBS Landesbausparkasse Bremen	regional	25.000	1	nein	keine	18,00	4	40	107 Monate	58 Monate	0,75	nein	nein	80	2,95	3,53	5,0	möglich	Kontogebühren = Servicepauschale (wird nur in der Sparphase erhoben). Mindestwartezeit bis Zuteilung unter Berücksichtigung des Serviceentgelts bei einer durchschnittlichen Bausparsumme von 25.000 €. Effektivzins des Darlehens gem. PAngV		
<b>Classic WR (RU)</b>	LBS Norddeutsche Landesbausparkasse Berlin-Hannover	regional	10.000	1	nein	keine	12,00	4	40	10 Jahre 3 Monate	keine Angabe	1,00	nein	nein	100	3,75	3,95	4,0	möglich	Kontoführungsgebühr = Servicepauschale		
<b>Classic WR (RV)</b>	LBS Norddeutsche Landesbausparkasse Berlin-Hannover	regional	10.000	1	nein	keine	12,00	4	40	8 Jahre 11 Monate	keine Angabe	1,00	nein	nein	100	3,75	4,04	6,0	möglich	Kontoführungsgebühr = Servicepauschale		
<b>Classic Top Finanz WR (RF)</b>	LBS Norddeutsche Landesbausparkasse Berlin-Hannover	regional	50.000	1	nein	keine	12,00	4	40	8 Jahre 9 Monate	keine Angabe	0,50	nein	nein	100	2,95	3,22	6,0	möglich	Kontoführungsgebühr = Servicepauschale		
<b>Classic Mini WR (RM)</b>	LBS Norddeutsche Landesbausparkasse Berlin-Hannover	regional	10.000	1	nein	keine	12,00	4	40	10 Jahre 3 Monate	keine Angabe	1,00	nein	nein	100	1,95	2,28	8,0	möglich	Kontoführungsgebühr = Servicepauschale		
<b>Riester-Classic S</b>	LBS Westdeutsche Landesbausparkasse	regional	5.000	1	nein	keine	18,00	4	40	97 Monate	43 Monate	1,50	nein	nein	80	3,80	4,51 / 4,76	6,0	möglich	Kontogebühren = Servicepauschale (wird nur in der Sparphase erhoben). Mindestwartezeit bis Zuteilung unter Berücksichtigung des Serviceentgelts bei einer durchschnittlichen Bausparsumme von 25.000 €. Effektivzins des Darlehens gem. PAngV / incl. der obligatorischen Risiko-Lebensversicherung.		
<b>Riester-Classic L</b>	LBS Westdeutsche Landesbausparkasse	regional	5.000	1	nein	keine	18,00	3	40	137 Monate	72 Monate	1,50	nein	nein	80	3,80	4,27 / 4,55	4,0	möglich	Kontogebühren = Servicepauschale (wird nur in der Sparphase erhoben). Mindestwartezeit bis Zuteilung unter Berücksichtigung des Serviceentgelts bei einer durchschnittlichen Bausparsumme von 25.000 €. Effektivzins des Darlehens gem. PAngV / incl. der obligatorischen Risiko-Lebensversicherung.		
<b>Riester-Classic N</b>	LBS Westdeutsche Landesbausparkasse	regional	5.000	1	nein	keine	18,00	4	40	117 Monate	76 Monate	0,75	nein	nein	80	1,75	2,08 / 2,32	8,0	möglich	Kontogebühren = Servicepauschale (wird nur in der Sparphase erhoben). Mindestwartezeit bis Zuteilung unter Berücksichtigung des Serviceentgelts bei einer durchschnittlichen Bausparsumme von 25.000 €. Effektivzins des Darlehens gem. PAngV / incl. der obligatorischen Risiko-Lebensversicherung.		
<b>Riester-Classic F</b>	LBS Westdeutsche Landesbausparkasse	regional	10.000	1	nein	keine	18,00	4	40	107 Monate	58 Monate	0,75	nein	nein	80	3,25	3,83 / 4,09	5,0	möglich	Kontogebühren = Servicepauschale (wird nur in der Sparphase erhoben). Mindestwartezeit bis Zuteilung unter Berücksichtigung des Serviceentgelts bei einer durchschnittlichen Bausparsumme von 25.000 €. Effektivzins des Darlehens gem. PAngV / incl. der obligatorischen Risiko-Lebensversicherung.		
<b>Riester-Classic F Maxi</b>	LBS Westdeutsche Landesbausparkasse	regional	25.000	1	nein	keine	18,00	4	40	107 Monate	58 Monate	0,75	nein	nein	80	2,95	3,53 / 3,78	5,0	möglich	Kontogebühren = Servicepauschale (wird nur in der Sparphase erhoben). Mindestwartezeit bis Zuteilung unter Berücksichtigung des Serviceentgelts bei einer durchschnittlichen Bausparsumme von 25.000 €. Effektivzins des Darlehens gem. PAngV / incl. der obligatorischen Risiko-Lebensversicherung.		
<b>Wohn-Riester, Tarifvariante FX</b>	Wüstenrot Bausparkasse	bundesweit	50.000	1	nein	keine	keine	5	30	69 Monate	15 Monate	0,50	nein	nein	80	2,80	3,00 - 3,31	4 - 10	möglich	Mindestwartezeit bis Zuteilung bei Soforteinzahlung: nach Einzahlung in Höhe von 50 % der Bausparsumme.		
<b>Wohn-Riester, Tarifvariante F 1,6</b>	Wüstenrot Bausparkasse	bundesweit	10.000	1	nein	keine	9,20	5	30	94 Monate	36 Monate	0,50	nein	nein	80	1,60	1,77 - 2,03	4 - 10	möglich	Mindestwartezeit bis Zuteilung bei Soforteinzahlung: nach Einzahlung in Höhe von 50 % der Bausparsumme.		
<b>Wohn-Riester, Tarifvariante F 2,6</b>	Wüstenrot Bausparkasse	bundesweit	10.000	1	nein	keine	9,20	5	30	88 Monate	28 Monate	0,50	nein	nein	80	2,60	2,80 - 3,10	4 - 10	möglich	Mindestwartezeit bis Zuteilung bei Soforteinzahlung: nach Einzahlung in Höhe von 50 % der Bausparsumme.		
<b>Wohn-Riester, Tarifvariante F 3,6</b>	Wüstenrot Bausparkasse	bundesweit	10.000	1	nein	keine	9,20	5	30	73 Monate	15 Monate	0,50	nein	nein	80	3,60	3,83 - 4,17	4 - 10	möglich	Mindestwartezeit bis Zuteilung bei Soforteinzahlung: nach Einzahlung in Höhe von 50 % der Bausparsumme.		
<b>Wohn-Riester, Tarifvariante R</b>	Wüstenrot Bausparkasse	bundesweit	10.000	1	nein	2	9,20	6	50	87 Monate	43 Monate	1,00	1,5 - 3,0 variabel	nein	80	4,90	5,78	5,0	möglich	Zinsschlag bei Verzicht auf Darlehen: Bei Darlehensverzicht nach Zuteilung und einer Sparzeit von mindestens 7 Jahren erhöhen sich die Guthabenzinsen auf 2,5 - 4,0 %. Der Zinsschlag ist abhängig von der Umlaufrendite. Mindestwartezeit bis Zuteilung bei Soforteinzahlung: nach Einzahlung in Höhe von 50 % der Bausparsumme.		
<b>Wohn-Riester, Tarifvariante U</b>	Wüstenrot Bausparkasse	bundesweit	10.000	1	nein	2	9,20	5	40	96 Monate	38 Monate	1,00	1,0	nein	80	3,90	4,59	5,0	möglich	Zinsschlag bei Verzicht auf Darlehen: Bei Darlehensverzicht nach Zuteilung und einer Sparzeit von mindestens 7 Jahren erhöhen sich die Guthabenzinsen auf 2 %. Mindestwartezeit bis Zuteilung bei Soforteinzahlung: nach Einzahlung in Höhe von 50 % der Bausparsumme. Nach einem Wechsel in die Tarifvariante F werden die Guthabenzinsen halbiert, und es wird eine Darlehensgebühr erhoben.		

<b>TEST Riester-Darlehen, Konditionen</b>	<b>ACCEDO</b>	<b>Allianz Lebensversicherung</b>	<b>Dr. Klein</b>	<b>Freie Hypo</b>	<b>Interhyp</b>	<b>Kreissparkasse Halle</b>	<b>Kreissparkasse Köln</b>	<b>MkiB</b>	<b>Verbraucherzentrale Bremen</b>	<b>Wüstenrot Bank</b>
Angebot gilt	bundesweit	bundesweit	bundesweit	bundesweit	bundesweit	regional	regional	bundesweit	bundesweit	bundesweit
Höchstalter bei Vertragsabschluss	63	individuelle Prüfung	63	63	65	kein Höchstalter	keine Angabe	kein Höchstalter, Entschuldung bis 68	individuelle Prüfung	kein Höchstalter, Empfehlung 54
Darlehensbetrag in Euro mindestens	25.000	10.000	25.000	25.000	50.000	10.000	keine Angabe	25.000	10.000	25.000
Darlehensbetrag in Euro höchstens	194.600	keine Obergrenze	194.600	194.600	keine Obergrenze	keine Obergrenze	keine Obergrenze	keine Obergrenze	keine Obergrenze	keine Obergrenze
Rangfolge des Darlehens	muß im 1. Rang stehen	muß im 1. Rang stehen	muß im 1. Rang stehen	muß im 1. Rang stehen	kann bis 60 % Beleihung auch im 2. Rang stehen	kann auch im 2. Rang stehen	kann auch im 2. Rang stehen	im 2. Rang, wenn ungefördertes Darlehen der Bank im 1. Rang steht	muß im 1. Rang stehen	kann auch im 2. Rang stehen
Zinssatz nominal in %	4,91	4,54	4,70	4,74	4,38	4,75 (10J.) / 4,85 (20J.)	4,70	4,74	4,49 (10J.) / 4,90 (20J.)	4,78
Zinssatz gilt bis % Beleihungswert	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe	keine Angabe	individuell	keine Angabe	60	keine Angabe	60
Zinssatz gilt bis % Kaufpreis	50	80	50	50	80	individuell	keine Angabe	54	80	keine Angabe
Zinsbindung in Jahren	5 bis 20	5 bis 25	5 bis 20	5 bis 20	10	bis 20	5 bis 15	10	5 bis 25	10
Auszahlungskurs	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Effektivzins pro Jahr	5,02%	4,65%	4,80%	4,84%	4,49%	4,86% (10J.) / 4,96% (20J.)	4,80%	4,84%	4,61%(10 J.) / 5,04% (20 J.)	4,89%
Teilzahlungszuschläge	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein
Bereitstellungszinsen	0,25% pro Monat	0,25% pro Monat	0,25% pro Monat	0,25% pro Monat	0,25% pro Monat	0,25% pro Monat	0,25% pro Monat	0,25% pro Monat	0,25% pro Monat	0,25% pro Monat
Bereitstellungszinsen ab	4. Monat	4. Monat (bei Neubau ab 7. Monat)	4. Monat	4. Monat	4. Monat	7. Monat	3. Monat, individuelle Regelung möglich	4. Monat	4. Monat (bei Neubau ab 7. Monat)	7. Monat
Zulagen als Sondertilgung möglich	feste Termine	jederzeit möglich, aber Zulagen kommen zu festen Terminen	feste Termine	feste Termine	keine Angabe	jederzeit möglich	jederzeit möglich	jederzeit möglich	jederzeit möglich, aber Zulagen kommen zu festen Terminen	jederzeit möglich
kostenlose Sondertilgung pro Jahr	bis 5%	bis 2.100 Euro	bis 5%	bis 5%	bis 2.100 Euro	bis 5%	nein	bis 5%	bis 2.100 Euro	bis 5%
Möglichkeit zum Tilgungswechsel	bis 3 mal	auf Anfrage	bis 3 mal	bis 3 mal	1-mal	bis 2 mal	nein	bis 2 mal	auf Anfrage	beliebig oft
Zinszuschlag pro Jahr für kostenpflichtige Sondertilgung bis 5 %	entfällt	0,01 % pro Prozent Sondertilgung	entfällt	entfällt	bis 0,05%	entfällt	0,07%	entfällt	0,01 % pro Prozent Sondertilgung	entfällt
Zinszuschlag pro Jahr für kostenpflichtige Sondertilgung bis 10 %	0,10%	keine Angabe	eventuell möglich, 0,10 %	eventuell möglich, 0,10 %	nicht möglich	entfällt	0,15%	0,10%	keine Angabe	keine Angabe
Mindestbetrag pro Sondertilgung	2.500	keine Angabe	2.500	2.500	kein Mindestbetrag	keine Angabe	keine Angabe	1.500	keine Angabe	keine Angabe
Zinsvorteil für Schnelltilger	nein	nein	nein	nein	nein	ja	keine Angabe	ja	nein	nein
Kontoführungsgebühren pro Jahr	12 Euro	nein	12 Euro	12 Euro	nein	nein	nein	nein	nein	12 Euro
Kosten für Wohnförderkonto	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein	12 Euro / Monat	nein	nein
Schätzkosten	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein
Gutachten notwendig ab Objektwert	300.000	500.000	300.000	300.000	bei Objekten älter Baujahr 1950	nein	keine Angabe	keine Angabe	500.000	abhängig von der Darlehenssumme
Kombination des Riester-Darlehen möglich mit	herkömmlichen Darlehen und Kfz-Darlehen	herkömmlichen Darlehen und Kfz-Darlehen	herkömmlichen Darlehen und Kfz-Darlehen	herkömmlichen Darlehen und Kfz-Darlehen	herkömmlichen Darlehen und Kfz-Darlehen	herkömmlichen Darlehen und Kfz-Darlehen	herkömmlichen Darlehen und Kfz-Darlehen	herkömmlichen Darlehen und Kfz-Darlehen	herkömmlichen Darlehen und Kfz-Darlehen	herkömmlichen Darlehen und Kfz-Darlehen
Anmerkungen		Zinsvorteil von 0,05 Prozentpunkten bei Abschluss oder vorhandenem Riester-Renten-Vertrag möglich.			Einstandskonditionen, über Vermittler ggf. nur mit Zinszuschlag erhältlich; Zinsvorteil von 0,05 Prozentpunkten bei Abschluss oder vorhandenem Riester-Renten-Vertrag möglich.		Bedingung für Riester-Darlehen: Gesamtfinanzierung über KSK Köln; Zinszuschlag für 5 % Sondertilgung bereits in den genannten Zinskonditionen enthalten.		zzgl. Beratungskosten von 500 Euro, Effektivzins steigt inkl. Beratungskosten auf 4,61 % (10 J.) bzw. 5,08 % (20 J.)	

<b>TEST Riester Bausparverträge, Ergebnisse</b>																		
Produkt	Bausparkasse	Vertrag für	Bausparsumme	Guthabenzins pro Jahr	Etwaige Sonderzahlung nach 7 Jahren	Zwischenkredit nötig für Monate	Gesamtauszahlung bei Zuteilung	Rate Bauspardarlehen pro Monat	Tilgungsdauer in Monaten	Zins Bauspardarlehen nominal pro Jahr	Summe aller Sondertilgungen aus Zulagen	Stand Wohnförderkonto zu Rentenbeginn laut Anbieter	notwendiger Restkredit	Zinskosten insgesamt	Guthaben/Restkredit am 01.12.2035	Gesamtlaufzeit der Finanzierung	Anmerkungen	
Classic WR (RU)	LBS Norddeutsche Landesbausparkasse Berlin-Hannover	Mann	20.000,00 €	1,00%	keine	nein	20.000,00 €	120,00 €	89,7	3,75%	2.108,30 €	keine Angabe	120.000,00 €	67.109,13 €	20.300,67 €	<b>217,4 Monate</b>		
Classic WR (RV)	LBS Norddeutsche Landesbausparkasse Berlin-Hannover	Frau	10.000,00 €	1,00%	1.678,71 €	nein	10.000,00 €	60,00 €	50,9	3,75%	5.240,00 €	keine Angabe	siehe Mann	siehe Mann	siehe Mann	siehe Mann		
SR	LBS Landesbausparkasse Baden-Württemberg	Mann	28.000,00 €	1,50%	1.256,10 €	9	28.000,00 €	168,00 €	112,9	4,25%	2.464,00 €	keine Angabe	110.710,61 €	68.812,26 €	19.713,11 €	<b>218,1 Monate</b>		
BR	LBS Landesbausparkasse Baden-Württemberg	Frau	13.000,00 €	1,50%	454,00 €	21	13.000,00 €	78,00 €	73,6	4,25%	7.336,00 €	keine Angabe	siehe Mann	siehe Mann	siehe Mann	siehe Mann		
Schwäbisch Hall Tarif Fuchs WohnRente	Bausparkasse Schwäbisch Hall	Mann	17.000,00 €	1,00%	589,16 €	18	26.250,00 €	168,00 €	96,6	2,95%	2.325,77 €	36.237,51 €	109.378,77 €	69.057,43 €	19.066,83 €	<b>218,8 Monate</b>		
Schwäbisch Hall Tarif Fuchs WohnRente	Bausparkasse Schwäbisch Hall	Frau	15.000,00 €	1,00%	3.789,61 €	29	18.750,00 €	120,00 €	69,7	2,95%	6.812,00 €	23.851,02 €	siehe Mann	siehe Mann	siehe Mann	siehe Mann		
Classic FR	LBS Hessen-Thüringen	Mann	21.000,00 €	0,50%	keine	4	21.000,00 €	126,00 €	91,9	2,65%	2.144,95 €	keine Angabe	119.476,00 €	68.462,76 €	17.979,70 €	<b>219,8 Monate</b>		
Classic FR	LBS Hessen-Thüringen	Frau	10.000,00 €	0,50%	476,00 €	16	10.000,00 €	60,00 €	54,1	2,65%	6.288,00 €	keine Angabe	siehe Mann	siehe Mann	siehe Mann	siehe Mann		
Wohn-Riester, Tarifvariante F 3,6	Wüstenrot Bausparkasse	Mann	22.000,00 €	0,50%	keine	nein	22.000,00 €	130,20 €	98,1	3,60%	3.358,77 €	32.740,00 €	118.000,00 €	68.618,75 €	17.511,66 €	<b>220,3 Monate</b>	Zulagenoption, wenn der Vertrag der Frau beendet ist, beantragt der Mann ab 2021 die Kinderzulagen.	
Wohn-Riester, Tarifvariante F 3,6	Wüstenrot Bausparkasse	Frau	10.000,00 €	0,50%	keine	nein	10.000,00 €	95,77 €	51,5	3,60%	6.288,00 €	16.213,00 €	siehe Mann	siehe Mann	siehe Mann	siehe Mann	siehe Mann	
Riester-Classic S	LBS Landesbausparkasse Bremen	Mann	24.000,00 €	1,50%	keine	2	24.000,00 €	144,00 €	107,1	3,80%	2.304,61 €	keine Angabe	118.000,00 €	68.714,16 €	16.868,01 €	<b>220,5 Monate</b>		
Riester-Classic S	LBS Landesbausparkasse Bremen	Frau	8.000,00 €	1,50%	keine	nein	8.000,00 €	48,00 €	54,0	3,80%	5.764,00 €	keine Angabe	siehe Mann	siehe Mann	siehe Mann	siehe Mann		
Riester-Classic S	LBS Westdeutsche Landesbausparkasse	Mann	24.000,00 €	1,50%	keine	2	24.000,00 €	144,00 €	107,1	3,80%	2.304,61 €	keine Angabe	118.000,00 €	68.714,16 €	16.868,01 €	<b>220,5 Monate</b>	Risiko-Lebensversicherung nicht einkalkuliert, Abschluss obligatorisch, sofern keine andere Risikopolice vorhanden ist.	
Riester-Classic S	LBS Westdeutsche Landesbausparkasse	Frau	8.000,00 €	1,50%	keine	nein	8.000,00 €	48,00 €	54,0	3,80%	5.764,00 €	keine Angabe	siehe Mann	siehe Mann	siehe Mann	siehe Mann	siehe Mann	
Riester-Classic F	LBS Landesbausparkasse Bremen	Mann	21.000,00 €	0,75%	keine	5	21.000,00 €	105,00 €	118,2	3,25%	2.318,53 €	keine Angabe	121.000,00 €	69.382,80 €	16.092,91 €	<b>221,8 Monate</b>		
Riester-Classic S	LBS Landesbausparkasse Bremen	Frau	8.000,00 €	1,50%	keine	nein	8.000,00 €	48,00 €	54,0	3,80%	5.764,00 €	keine Angabe	siehe Mann	siehe Mann	siehe Mann	siehe Mann		
Riester-Classic F	LBS Westdeutsche Landesbausparkasse	Mann	21.000,00 €	0,75%	keine	5	21.000,00 €	105,00 €	118,2	3,25%	2.318,53 €	keine Angabe	121.000,00 €	69.382,80 €	16.092,91 €	<b>221,8 Monate</b>	Risiko-Lebensversicherung nicht einkalkuliert, Abschluss obligatorisch, sofern keine andere Risikopolice vorhanden ist.	
Riester-Classic S	LBS Westdeutsche Landesbausparkasse	Frau	8.000,00 €	1,50%	keine	nein	8.000,00 €	48,00 €	54,0	3,80%	5.764,00 €	keine Angabe	siehe Mann	siehe Mann	siehe Mann	siehe Mann	siehe Mann	
WohnRiester Plus	Allianz Dresdner Bauspar	Mann	10.000,00 €	0,50%	keine	nein	19.710,22 €	139,00 €	71,9	2,95%	1.848,00 €	28.759,00 €	121.604,00 €	69.645,92 €	15.307,24 €	<b>222,6 Monate</b>		
WohnRiester Plus	Allianz Dresdner Bauspar	Frau	5.000,00 €	0,50%	keine	2	8.685,16 €	99,00 €	36,9	2,95%	4.716,00 €	14.891,00 €	siehe Mann	siehe Mann	siehe Mann	siehe Mann		
ungeförderter Sparvertrag mit Hypothekendarlehen	Banken / Sparkassen	Ehepaar	entfällt	3,50%	entfällt	entfällt	10.479,67 €	Kreditrate 915,21 €	entfällt	4,90%	entfällt	entfällt	139.520,33 €	79.215,26 €	-0,36 €	<b>239 Monate</b>	Zins Bauspardarlehen effektiv pro Jahr = Zins für das Hypothekendarlehen.	

<b>TEST Riester-Darlehen, Ergebnisse</b>		Kreditsumme	Zinssatz pro Jahr nominal	Auszahlung	Monatsrate in Euro	anfängliche Tilgungsrate pro Jahr	Effektivzins pro Jahr laut Anbieter	Effektivzins pro Jahr im Modellfall	Summe aller Sondertilgungen aus Zulagen	Gesamtlaufzeit der Finanzierung	Restschuld / Guthaben am 1.12.2035	Stand Wohnförderkonto im Dezember 2035 laut Anbieter	Zinskosten insgesamt	Anmerkungen
Produkt	Kreditnehmer													
<b>10 Jahre Zinsbindung</b>														
Interhyp	Mann	75.000 €	4,38 %	100%	400,00 €	2,02 %	4,49 %	4,50 %	3.696 €	299,6 Monate	32.978,87 €	69.596,25 €	<b>91.667,79 €</b>	Zinsen nominal = Einstandskonditionen, je nach Vermittler kann der Nominalzins etwas höher ausfallen
Interhyp	Frau	75.000 €	4,38 %	100%	397,50 €	1,98 %	4,49 %	4,50 %	10.788 €	270,1 Monate	siehe Mann	64.452,59 €	siehe Mann	siehe Mann
Verbraucherzentrale Bremen	Mann	75.250 €	4,49 %	100%	413,12 €	2,12 %	4,65 %	4,66 %	3.542 €	290,7 Monate	26.946,66 €	47.420,95 €	<b>96.468,98 €</b>	Beratungsgebühr von 500 Euro als Aufschlag auf das Darlehen (jeweils + 250 Euro) berücksichtigt.
Verbraucherzentrale Bremen	Frau	75.250 €	4,49 %	100%	386,88 €	1,68 %	4,65 %	4,65 %	10.942 €	290,5 Monate	siehe Mann	20.394,49 €	siehe Mann	siehe Mann
Allianz Lebensversicherung	Mann	75.000 €	4,54 %	100%	400,00 €	2,01 %	4,65 %	4,67 %	3.850 €	308,8 Monate	26.092,11 €	71.380,70 €	<b>98.159,51 €</b>	
Allianz Lebensversicherung	Frau	75.000 €	4,54 %	100%	400,00 €	2,01 %	4,65 %	4,67 %	10.788 €	274,9 Monate	siehe Mann	64.560,50 €	siehe Mann	
ungefö. Darlehen - Bestangebot	Ehepaar	150.000 €	4,28 %	100%	800,00 €	2,12 %	entfällt	4,37 %	entfällt	310,27 Monate	10.337,46 €	entfällt	<b>98.212,21 €</b>	Konditionen vom 8.Januar 2009
Kreissparkasse Köln	Mann	75.000 €	4,70 %	100%	400,00 €	1,70 %	4,80 %	4,80 %	4.004 €	319,1 Monate	18.226,61 €	keine Angabe	<b>105.764,46 €</b>	Angaben mit Unsicherheiten behaftet, weil die Daten mit dem Anbieter noch nicht abgeglichen werden konnten
Kreissparkasse Köln	Frau	75.000 €	4,70 %	100%	400,00 €	1,70 %	4,80 %	4,80 %	10.942 €	283,1 Monate	siehe Mann	keine Angabe	siehe Mann	siehe Mann
Dr. Klein	Mann	75.000 €	4,70 %	100%	400,00 €	1,70 %	4,80 %	4,82 %	4.004 €	320,6 Monate	17.148,71 €	keine Angabe	<b>106.346,68 €</b>	
Dr. Klein	Frau	75.000 €	4,70 %	100%	400,00 €	1,70 %	4,80 %	4,82 %	10.942 €	284,3 Monate	siehe Mann	keine Angabe	siehe Mann	
Freie Hypo	Mann	75.000 €	4,74 %	100%	400,00 €	1,66 %	4,84 %	4,87 %	4.004 €	324,5 Monate	15.009,70 €	keine Angabe	<b>108.381,10 €</b>	
Freie Hypo	Frau	75.000 €	4,74 %	100%	400,00 €	1,66 %	4,84 %	4,87 %	10.942 €	286,6 Monate	siehe Mann	keine Angabe	siehe Mann	
Kreissparkasse Halle	Mann	74.400 €	4,75 %	100%	396,63 €	1,65 %	4,86 %	4,86 %	4.004 €	324,8 Monate	15.311,07 €	50.203,67 €	<b>108.661,59 €</b>	Stand Wohnförderkonto 1.1.2036
Kreissparkasse Halle	Frau	27.250 €	4,75 %	100%	114,01 €	0,30 %	4,86 %	4,86 %	11.250 €	315,8 Monate	siehe Mann	34.794,03 €	siehe Mann	siehe Mann
Kreissparkasse Halle - Hypothekendarlehen	Ehepaar	48.350 €	4,75 %	100%	289,00 €	2,42 %	4,44 %	4,86 %	entfällt	274,7 Monate	siehe Mann	entfällt	siehe Mann	Angaben mit Unsicherheiten behaftet, weil die Daten mit dem Anbieter noch nicht abgeglichen werden konnten
Wüstenrot Bank	Mann	75.000 €	4,78 %	100%	410,00 €	1,78 %	4,89 %	4,91 %	3.850 €	310,9 Monate	13.072,87 €	67.885,82 €	<b>109.917,43 €</b>	
Wüstenrot Bank	Frau	75.000 €	4,78 %	100%	390,00 €	1,46 %	4,89 %	4,91 %	11.096 €	302,8 Monate	siehe Mann	65.834,26 €	siehe Mann	
Kreissparkasse Köln	Mann	75.000 €	4,70 %	100%	400,00 €	1,70 %	4,80 %	4,80 %	4.004 €	319,1 Monate	12.796,31 €	keine Angabe	<b>112.561,26 €</b>	Angaben mit Unsicherheiten behaftet, weil die Daten mit dem Anbieter noch nicht abgeglichen werden konnten
Kreissparkasse Köln	Frau	75.000 €	4,70 %	100%	375,00 €	1,30 %	4,80 %	4,80 %	11.404 €	318,8 Monate	siehe Mann	keine Angabe	siehe Mann	siehe Mann
MkiB	Mann	84.000 €	4,74 %	100%	465,00 €	1,90 %	4,84 %	5,10 %	4.004 €	316,9 Monate	4.113,85 €	15.716,00 €	<b>114.983,44 €</b>	Barwert der Kosten für das Wohnförderkonto als Aufschlag auf das Darlehen berücksichtigt.
MkiB	Frau	67.440 €	4,74 %	100%	335,00 €	1,35 %	4,84 %	4,85 %	11.404 €	318,8 Monate	siehe Mann	keine Angabe	siehe Mann	siehe Mann
Accedo	Mann	75.000 €	4,91 %	100%	412,50 €	1,69 %	5,02 %	5,05 %	3.850 €	315,8 Monate	5.964,77 €	keine Angabe	<b>116.950,78 €</b>	
Accedo	Frau	75.000 €	4,91 %	100%	387,50 €	1,29 %	5,02 %	5,05 %	11.250 €	315,3 Monate	siehe Mann	keine Angabe	siehe Mann	
ungefö. Darlehen - marktüblich	Ehepaar	150.000 €	4,85 %	100%	800,00 €	1,55 %	entfällt	4,96 %	entfällt	mehr als 323 Monate	-21.466,79 €	entfällt	<b>129.866,79 €</b>	Konditionen vom 8.Januar 2009
<b>20 Jahre Zinsbindung</b>														
ungefö. Darlehen - Bestangebot	Ehepaar	150.000 €	4,44 %	100%	800,00 €	1,96 %	entfällt	4,53 %	entfällt	220,34 Monate	2.131,32 €	entfällt	<b>106.273,31 €</b>	Konditionen vom 8.Januar 2009
Kreissparkasse Halle	Mann	74.400 €	4,85 %	100%	400,90 €	1,62 %	4,86 %	4,96 %	4.004 €	322,86 Monate	12.445,83 €	50.203,67 €	<b>111.914,38 €</b>	Stand Wohnförderkonto 1.1.2036
Kreissparkasse Halle	Frau	27.250 €	4,85 %	100%	115,10 €	2,19 %	4,86 %	4,96 %	11.404 €	317,4 Monate	siehe Mann	34.794,03 €	siehe Mann	siehe Mann
Kreissparkasse Halle - Hypothekendarlehen	Ehepaar	48.350 €	4,75 %	100%	284,00 €	2,30 %	4,44 %	4,86 %	entfällt	283,57 Monate	siehe Mann	entfällt	siehe Mann	Angaben mit Unsicherheiten behaftet, weil die Daten mit dem Anbieter noch nicht abgeglichen werden konnten
Verbraucherzentrale Bremen	Mann	75.250 €	4,90 %	100%	413,12 €	1,71 %	5,08 %	5,08 %	3.850 €	314,8 Monate	6.038,14 €	50.369,47 €	<b>117.011,09 €</b>	Beratungsgebühr von 500 Euro als Aufschlag auf das Darlehen (jeweils + 250 Euro) berücksichtigt.
Verbraucherzentrale Bremen	Frau	75.250 €	4,90 %	100%	386,88 €	1,29 %	5,08 %	5,08 %	11.250 €	316,2 Monate	siehe Mann	21.630,73 €	siehe Mann	siehe Mann
ungefö. Darlehen - marktüblich	Ehepaar	150.000 €	4,96 %	100%	800,00 €	1,44 %	entfällt	5,07 %	entfällt	mehr als 323 Monate	-28.430,40 €	entfällt	<b>136.830,40 €</b>	Konditionen vom 8.Januar 2009