

Klassiker der Baufinanzierung feiert Comeback

Bausparverträge werden bei Häuslebauern wieder beliebter

- Staatliche Zuschüsse machen sie auch für Anleger attraktiv

VON HARALD CZYCHOLL

Bausparen hat sein Spießerimage längst abgeschüttelt und ist zu einer Art Eier legenden Wollmilchsau der Geldanlage mutiert. Denn der Bausparvertrag kann nicht nur bei der Finanzierung des Eigenheims helfen. Vielmehr ist er auch für viele Bundesbürger interessant, denen es um eine lukrative Geldanlage geht. Möglich wird dies durch staatliche Zuschüsse wie die Arbeitnehmersparzulage und die Wohnungsbauprämie (siehe Kasten). Mit einer Verbreitung von 57 Prozent rangiert diese Anlageform noch vor dem klassischen Sparbuch. Nur die Lebensversicherung ist verbreiteter.

Drei Bausparer-Typen

Drei Typen von Bausparern unterscheidet die Internetplattform Bausparkassen-vergleich.de: Der Finanzierer-Typ spart, um später zu bauen und das Bauspardarlehen in Anspruch zu nehmen. Der Sparer-Typ dagegen betrachtet das Bausparen als reine Geldanlage. Der Alles-ist-möglich-Typ schließlich weiß noch nicht, was er mit dem Geld einmal anfangen wird. Wie sinnvoll ein Bausparvertrag für den Einzelnen ist, hängt von der konkreten Ausgestaltung ab.

„Wer sicher bauen will, für den kann sich ein Bausparvertrag lohnen“, sagt Marc Lederer, Berater beim Bremer Finanzdienstleister Hesse + Partner. Schließlich lassen sich heute die Konditionen bestimmen, wie Jahre später gebaut und finanziert wird (siehe Modellrechnung). Für bestimmte Anlegergruppen lohnt sich der Bausparvertrag aber auch als reines Instrument. Dafür müssen die Sparer jedoch einigermaßen sicher sein, dass sie das Geld sieben Jahre lang nicht benötigen.

So lange müssen die Anleger das Kapital nämlich liegen lassen, damit sie in den Genuss staatlicher Zuschüsse gelangen. Die Rechnung geht außerdem nur dann auf, wenn das Einkommen während der Laufzeit einen bestimmten Betrag nicht überschreitet (zu den Grenzen siehe Kasten). Der Bauspar-

vertrag kann sich indes auch für Besserverdiener lohnen, wenn sie für ihre jugendlichen Kinder einen Kontrakt abschließen wollen. Denn die Wohnungsbauprämie gibt es für Sparer ab dem 16. Lebensjahr, und Kindern steht unabhängig vom Einkommen der Eltern ein eigener Freibetrag zu. Und dadurch kann sich diese Sparform unter Umständen als renditeträchtiges Geschenk lohnen.

Bis zu sechs Prozent Rendite

Arno Gottschalk, Finanzexperte der Verbraucherzentrale Bremen, rät den Sparern, sich vorher gut zu informieren: „Wer vor dem Abschluss eines Vertrages steht, sollte sich zunächst klarmachen, dass

Bausparen nicht gleich Bausparen ist. Es gibt Tarife, die sind tatsächlich und ausschließlich darauf ausgelegt, dass später ein zinsgünstiges Darlehen für eine Baufinanzierung aufgenommen wird.“ Bei diesen Angeboten sei deshalb der Guthabenzins in der Ansparphase sehr niedrig und liege meist nur bei 1,5 bis 2 Prozent. „Es gibt aber auch Tarife, die eine deutlich höhere Guthabenverzinsung ermöglichen. Sie sind in der Regel so gestaltet, dass die Bausparkasse bei einem Verzicht auf das Darlehen einen Bonus zahlt und mitunter auch die Abschlussgebühr erstattet.“ Mit diesen Angeboten kann eine Verzinsung von rund fünf Prozent erzielt werden. Inklusiv der staatlichen Förderung sind sogar Renditen von deutlich über sechs Prozent möglich.

Andererseits locken Geldinstitute und Finanzmakler momentan mit Hypothekenzinsen auf historischem Tiefststand. Doch bei den Hypothekendarlehen für Bauherren müsse differenziert werden, sagt Karl-Heinz Glandorf von der Bausparkasse Schwäbisch Hall. „Vergleicht man lediglich die Bankkonditionen mit den Zinsen eines Bauspardarlehens, sieht letzteres auf den ersten Blick deutlich teurer aus. Das ist allerdings eine Milchmädchenrechnung.“ Die Bankkonditionen gelten nämlich nur bis zu 60 Prozent des Beleihungswertes, im sogenannten ersten Rang. Darüber hinaus, im zweiten Rang, wird es deutlich teurer. Weil Bauspardarlehen von vornherein in den zweiten Rang gestellt sind, gelten die günstigen Darlehenskonditionen auch für Beleihungssummen über 60 Prozent. Vielfach kann daher auch eine Kombination von Hypotheken- und Bauspardarlehen für die Baufinanzierung sinnvoll sein.

Auch Finanzwissenschaftler Heinrich Bockholt von der Fachhochschule Koblenz warnt davor, einen verbreiteten Denkfehler zu begehen. Baufinanzierer sollten bedenken, dass die Zinsen für reine Zweitrangdarlehen deutlich höher sind, als die oft von Banken angepriesenen attraktiven Sätze von um die 4,75 Prozent.

Auch Finanzwissenschaftler Heinrich Bockholt von der Fachhochschule Koblenz warnt davor, einen verbreiteten Denkfehler zu begehen. Baufinanzierer sollten bedenken, dass die Zinsen für reine Zweitrangdarlehen deutlich höher sind, als die oft von Banken angepriesenen attraktiven Sätze von um die 4,75 Prozent.

Raten nicht unterschätzen

Verbraucherschützer Gottschalk warnt davor, die eigenen finanziellen Möglichkeiten zu überschätzen: „Viele Bausparer meinen, dass der niedrige Kreditzins eines späteren Bauspardarlehens gleichbedeutend sei mit einer niedrigen monatlichen Belastung.“ Tatsächlich jedoch sei das Gegenteil der Fall. „Weil Bauspardarlehen zu meist innerhalb von acht bis elf Jahren zurückgezahlt werden müssen, ist die Tilgung regelmäßig erheblich höher als bei einem normalen Hypothekendarlehen, bei dem die Rückzahlung auf rund 30 Jahre gestreckt werden kann.“ Das belegt der Finanzexperte mit einer einfachen Rechnung: Bei einem Bausparvertrag über 100 000 Euro und einem Darlehen von 60 000 Euro liege die monatliche Rate für Zins- und Tilgung in der Regel bei 600 Euro. Bei einem Hypothekendarlehen mit einer anfänglichen Tilgung von einem Prozent und einem Zinssatz von beispielsweise fünf oder acht Prozent betrage die monatliche Rate für den gleichen Kreditbetrag demgegenüber nur 300 beziehungsweise 450 Euro.

Das Bauspardarlehen sei natürlich schneller abgezahlt, sagt Gottschalk, aber die Erfahrungen der Verbraucherzentrale zeigten im-

Fortsetzung

mer wieder, dass die monatliche Belastung der kritische Punkt für die Baufinanzierungen sei. „Viele, die über Jahre hinweg einen Bausparvertrag bespart haben, müssen deshalb bei der Finanzierung feststellen, dass sie sich das Bauspardarlehen wegen der hohen Belastung gar nicht leisten können. Wird dann für den Verzicht auf das Bauspardarlehen kein Bonus gezahlt, war das Bausparen ein Verlustgeschäft.“

Bausparvertrag oder Sparplan mit Hypothekendarlehen?

Womit fährt ein Bauherr besser: Mit einem klassischen Bausparvertrag oder wenn er monatlich die gleiche Summe in einen fest verzinsten Sparplan investiert und dieses Geld in Kombination mit einem Hypothekendarlehen zur Baufinanzierung einsetzt? Der Finanzwissenschaftler Professor Heinrich Bockholt von der Fachhochschule Koblenz hat für die WELT in einer Modellrechnung beide Fälle verglichen. Er kommt zu dem Schluss: Bausparer fahren günstiger – zumindest wenn sie wirklich bauen. In dem Rechenbei-

spiel geht der Finanzexperte von einer Baufinanzierung von 50 000 Euro aus. Diese sollen teilweise angespart, teilweise als Darlehen finanziert werden.

Beim Bauspardarlehen werden über 68 Monate jeweils 250 Euro eingezahlt. Bei einer Verzinsung von einem Prozent und Abschlussgebühren von 500 Euro ergibt sich hierbei eine angesparte Summe von 20 219,33 Euro. Der Rest, also 29 780,67 Euro, wird über ein Bauspardarlehen finanziert. Bei einem Effektivzinssatz von 3,78 Prozent ergeben sich hierbei Kosten für Zins und Tilgung von 35 211,50 Euro. In 117 Raten à 300 Euro (plus einmal 111,50 Euro) wird das Darlehen dann zurückgezahlt.

Im zweiten Fall werden 250 Euro über 68 Monate in einen Sparplan

eingezahlt. Hier wird das Geld mit 2,75 Prozent verzinst, so dass insgesamt 22 146,58 Euro angespart werden. Nun müssen die übrigen 27 853,42 Euro über ein Hypothekendarlehen finanziert werden. Um zumindest mit dem Bausparvertrag gleichzuziehen, dürfte der Effektivzinssatz für das Darlehen im zweiten Rang maximal 5,08 Prozent betragen – der günstigste derzeit am Markt verfügbare Satz liegt aber bei 5,54 Prozent. „Außerdem müssen die Zinsen beim Sparplan im Gegensatz zum Bausparvertrag versteuert werden“, so Bockholt. „Andersherum kann man die Ansparbeiträge risikoreicher angelegen. Dann besteht durch höhere Zinsen die Chance eines höheren Guthabens und damit eines niedrigeren Darlehens.“

Staatliche Förderung

Die gesetzlichen Rahmenbedingungen für das Bausparen schafft das Bausparkassengesetz. Der Staat unterstützt das Sparen für die eigenen vier Wände mit zwei Förderbausteinen: Der Fiskus honoriert bei Alleinstehenden eine jährliche Sparleistung von bis zu 512 Euro und bei Verheirateten bis zu 1 024 Euro mit einer Prämie in Höhe von 8,8 Prozent. Alleinstehende können jährlich folglich 45,06 Euro, Verheiratete 90,11 Euro an Wohnungsbauprämie erhalten. Voraussetzung ist, dass sie beim zu versteuernden

Jahreseinkommen unter 25 600 Euro bleiben (Verheiratete: 51 200 Euro). Allerdings liegt das zu versteuernde Einkommen oft spürbar unter dem Bruttoeinkommen. Zusätzlich zu den eigenen Sparbeträgen können auf dem Bausparvertrag die vermögenswirksamen Leistungen des Arbeitgebers angelegt werden. Hierfür gibt es die Arbeitnehmersparzulage in Höhe von neun Prozent, wenn das zu versteuernde Einkommen 17 900 Euro bei Alleinstehenden und 35 800 Euro bei Verheirateten nicht übersteigt.

Bausparvertrag

Mit einem Bausparvertrag spart der künftige Bauherr in der Regel die Hälfte seiner Bausparsumme an, die andere Hälfte der Bausparsumme bekommt er als Darlehen zu einem relativ niedrigen Zinssatz. Bereits bei Vertragsabschluss stehen sowohl die Spars als auch die Darlehenszinsen fest. Der Bausparer erhält also über die gesamte Vertragslaufzeit eine Zinsgarantie. Denn das Finanzierungssystem Bausparen funktioniert unabhängig von Zinsschwankungen am Kapitalmarkt.

Fortsetzung

Für jeden die richtige Kasse

| Finanzierer-Typ | | | | | | |
|-----------------------------------|------------|-----------------|------------------------|----------------------------|------------------------------|--|
| Bausparkasse | Tarif | Tarifvariante | Abschluss- gebühr * | Guthabenzins in Prozent | Bonus in Prozent ** | Darlehenszins (effektiv) in Prozent |
| LBS Baden Württemberg | Classic | N-8 | 1,0 | 0,5 | | 1,82 |
| BHW | Dispo maxx | 1,90% Darl.Zins | 1,0 | 1,0 | 1,5 | 2,07 |
| LBS Westdeutsche | Classic | N | 1,0 | 0,8 | | 2,08 |
| LBS Bremen | Classic | N | 1,0 | 0,8 | | 2,08 |
| Allianz Dresdner | 4 | 1 | 1,6 | 1,0 | 1,0 | 2,18 |
| LBS Hamburg | Classic | Mini 06 | 1,0 | 0,5 | | 2,23 |
| Sparer-Typ | | | | | | |
| Bausparkasse | Tarif | Tarifvariante | Abschluss- gebühr * | Guthabenzins in Prozent | Bonus in Prozent ** | Darlehenszins (effektiv) in Prozent |
| Aachener | N1 | Rendite | 1,6 | 1,5 | 2,50 | 2,64 |
| Deutscher Ring *** | Tarif E | | 1,6 | 1,5 | 2,50 | 4,67 |
| Alte Leipziger | easy | plus | 1,6 | 1,5 | 2,25 | 4,66 |
| Signal Iduna | F | 60 | 1,0 | 1,0 | 2,5 (früh. nach zehn Jahren) | 2,25 |
| Signal Iduna | F | 50 | 1,0 | 1,0 | 2,5 (früh. nach zehn Jahren) | 3,27 |
| Signal Iduna | F | 45 | 1,0 | 1,0 | 2,5 (früh. nach zehn Jahren) | 3,52 |
| Tarife für Unentschlossene | | | | | | |
| Bausparkasse | Tarif | Tarifvariante | Abschluss- gebühr * | Guthabenzins in Prozent | Bonus in Prozent ** | Darlehenszins (effektiv) in Prozent |
| BHW | Dispo maxx | 1,90% Darl.Zins | 1,0 | 1,0 | 1,50 | 2,07 |
| Alte Leipziger | easy | plus | 1,6 | 1,5 | 2,25 | 4,66 |
| Quelle | Q16 | Bonus | 1,0 | 1,0 | 2,35 | 4,03 |

Alle abgebildeten Angebote nehmen keine Darlehensgebühr

* Abschlussgebühr in Prozent der Bausparsumme, ** bei Darlehensverzicht, *** 2 Prozent Darlehensgebühr (berechnet auf Grundlage der Bauspardarlehenssumme)

Folgende Bausparkassen haben an dem Vergleich nicht teilgenommen: Bausparkasse Mainz AG, Debeka Bausparkasse AG, Wüstenrot Bausparkasse AG, Deutsche Bausparkasse Badenia AG, HUK Coburg Bausparkasse, Vereinsbank Victoria Bauspar AG