

Bausparen

Solide Strategie

Sie planen langfristig Ihre Immobilienfinanzierung? Dann ist in der aktuellen Niedrigzinsphase ein Bausparvertrag durchaus eine Überlegung wert. Eine Studie hat drei Spar-Varianten getestet

Neue Besen kehren gut. „Ich werde meinen eigenen Stil haben“, sagt sie selbstbewusst. Die Entscheidungen ihres Hauses wolle sie künftig den Bürgerinnen und Bürgern besser, verständlicher erklären. Und die Neuausrichtung der Klimapolitik ihrer Freundin, der EU-Kommissionspräsidentin Ursula von der Leyen, plane sie im Rahmen ihrer Amtsführung zu unterstützen. Auch auf den „digitalen Euro“ will die Dame künftig verstärkt ein Auge haben. Zumal ihr Haus hierbei Vorreiter sein könne.

„Anders sein“ als ihr Amtsvorgänger Mario Draghi. Das hat sich Christine Lagarde, seit 1. November 2019 neue Präsidentin der Europäischen Zentralbank (EZB), auf die Fahnen geschrieben. Gleichwohl hält Christine Lagarde an der ultralockeren Geldpolitik Draghis fest: So beließ der EZB-Rat auf seiner letzten Sitzung 2019 am 12. Dezember den Leitzins im Euro-Raum unverändert bei null Prozent. Was jene freut, die mit dem Immobilienkauf liebäugeln – bleiben doch mit der EZB-Entscheidung Hypothekenzinsen weiterhin tief im Keller. Der Bestzins etwa für zehnjährige Hypothekendarlehen pendelte sich laut einer Auswertung des Immobilienfinanzierers Dr. Klein im Dezember 2019 nominal bei 0,61 Prozent ein.

Blick nach vorn. Vom historischen Zinstief bei sofort verfügbaren Annuitäten profitieren hierzulande auch die Bauspardarlehen. Wer mit viel Vorlauf die Finanzierung eines Hauses oder einer Wohnung plant und damit erst in einigen Jahren einen Immobilienkredit braucht, kann über einen Bausparvertrag jetzt das aktuell günstige Zinsniveau zu seinen Gunsten langfristig einfrieren.

Mit dem Bausparer erwirbt der Kunde zum Ende der Sparphase das Recht auf ein zinsgünstiges Darlehen. Den Anspruch erkaufte er sich durch einen relativ niedrigen Guthabenzins während der Ansparphase. Die vertraglich fixierte Bausparsumme wird dabei zu einem festen An- ►



Sparbüchse: Immobilien sind teuer. Daher müssen Bauherren immer mehr Eigenkapital mitbringen



Familien-Haus: Mit Nachwuchs wollen viele raus aus der Miete

teil angespart, wobei zum Ende der Sparphase die Bausparkasse den zur vollen Bausparsumme noch offenen Betrag als Darlehen gewährt. Damit kann der Sparer zum Zuteilungstermin über die volle Bausparsumme verfügen.

Doch bei welchen Bausparkassen können Kunden gestrost abschließen? „Zumal höhere Guthabenzinsen während der Ansparphase tendenziell mit höheren Darlehenszinsen während der Darlehensphase einhergehen“, erklärt Andreas Ritter, Vorstandsmitglied beim Institut für Vermögensaufbau (IVA) in München. Und ein günstiges Verhältnis zwischen Guthaben- und Darlehenszins allein nicht unbedingt ein vorteilhaftes Bausparangebot darstelle. Vor diesem Hintergrund hat das IVA mit FOCUS-MONEY für drei Beispielfälle (s. Methode rechts) Finanzierungen von den Bausparkassen durchrechnen lassen und so die besten Institute ermittelt. Ergebnisse: Sowohl beim „klassischen“ als auch beim „flexiblen“ Bausparen hatte die Alte Leipziger Bauspar AG in der Analyse die Nase vorn. Beim „zinssicheren“ Sparen hingegen landete die Bausparkasse Schwäbisch Hall auf Platz eins (s. Tabellen rechts).

Zwischen den Zeilen. Der IVA-Bauspartest zeigt: „Scheinbar geringfügige Unterschiede zwischen den Konditionen der Bausparangebote haben beträchtlichen Einfluss auf den Vermögensaufbau“, so Ritter. Von immenser Bedeutung sei daher die optimale Auswahl von Bausparsumme, angestrebter Dauer bis zur Zuteilungsreife und monatlicher Belastung während der Spar- und Tilgungsphase. „Ob ein Bauspartarif für den individuellen Finanzierungsbedarf allerdings wirklich geeignet ist, kann der Laie nur einer Gesamtfinanzierungsrechnung entnehmen“, betont Ritter. Um eine solche Aufstellung sollten daher Privatpersonen unbedingt den Berater bitten. ■

THOMAS SCHICKLING

METHODE

Festes Fundament

Für die Analyse hat das Institut für Vermögensaufbau (IVA) in München bei 18 Bausparkassen Finanzierungsangebote auf Basis von drei vorgegebenen Testfällen abgefragt. Fünf der 18 Anbieter, alles private Bausparkassen, reichten schließlich dem IVA Musterangebote ein.

Testfall 1: Klassisches Bausparen

Vorgaben: Ein Anleger möchte in sieben Jahren eine Eigentumswohnung erwerben und sie selbst nutzen. Für dieses Vorhaben kann er monatlich 950 Euro ansparen, wobei zu Beginn der Ansparphase kein freies Vermögen und keine Verbindlichkeiten vorhanden sind. Weiterhin werden monatlich 650 Euro für Mietzahlungen aufgewendet, die ab dem Zeitpunkt des Immobilienkaufs für Zins- und Tilgungszahlungen zur Verfügung stehen. Der Kaufpreis der Wohnimmobilie beträgt 350 000 Euro. Die Finanzierung erfolgt über einen Bausparvertrag sowie ein ergänzendes Standard-Hypothekendarlehen zu einem jährlichen Effektivzins von 3,99 Prozent (entspricht dem Mittelwert im Zeitraum Juli 1999 bis Juni 2019 bei zehn Jahren Zinsbindung). Die Zuteilung des Bausparvertrags darf maximal ein Jahr nach dem Kauf der Immobilie erfolgen. Zudem ist eine Aufzahlung des Bausparvertrags aus Darlehensmitteln bis zu einer Höhe von 30 000 Euro zulässig. Ebenso wird die Vorfinanzierung der Bausparsumme um einen Zeitraum von maximal

Fall 1: Klassisches Bausparen

RANG	Institut
1	Alte Leipziger Bauspar AG
2	BHW Bausparkasse AG
3	Wüstenrot Bausparkasse AG

Fall 2: Flexibles Bausparen

RANG	Institut
1	Alte Leipziger Bauspar AG
2	BHW Bausparkasse AG
3	Debeka Bausparkasse AG

Fall 3: Zinssicheres Bausparen

RANG	Institut
1	Bausparkasse Schwäbisch Hall AG
2	Wüstenrot Bausparkasse AG
3	Debeka Bausparkasse AG
4	Alte Leipziger Bauspar AG

Quelle: Institut für Vermögensaufbau; Stand: Dezember 2019

einem Jahr zugestanden. Die monatliche Rate von 1600 Euro während der Finanzierungsphase des Bauspardarlehens und des Hypothekendarlehens darf jedoch nicht überschritten werden. Das Hypothekendarlehen kann allenfalls über einen beliebigen Zeitraum tilgungsfrei gestellt, die monatlichen Zinsen müssen jedoch bedient werden.

Bewertung: Die auf Basis dieser Vorgaben vorteilhafteste Bausparofferte ermöglicht Kunden die vollständige Finanzierung der Immobilie innerhalb der kürzesten Zeit, wobei sowohl Bauspar- als auch Hypothekendarlehen in vollem Umfang getilgt sein müssen. Da die Höhe der monatlichen Tilgungsraten konstant ist, bedeutet eine kürzere Finanzierungsdauer zugleich niedrigere Gesamtkosten für den Immobilienerwerb.

Testfall 2: Flexibles Bausparen

Vorgaben: Ein Anleger möchte in zehn Jahren eine Eigentumswohnung erwerben und eventuell vermieten. Für dieses Vorhaben kann er monatlich 1150 Euro ansparen. Bestehende Guthaben oder Verbindlichkeiten bleiben unberücksichtigt. Nach dem Immobilienkauf steht der identische Betrag von 1150 Euro pro Monat (insgesamt) für Zins- und Tilgungszahlungen zur Verfügung, die entweder durch Mieteinnahmen gedeckt oder vom Anleger zusätzlich aufgebracht werden können. Der Kaufpreis der Immobilie beträgt 350 000 Euro. Die Finanzierung erfolgt durch einen Bausparvertrag sowie – wie im ersten Testfall – ein Standard-Hypothekendarlehen zu 3,99 Prozent Zinsen p.a. In diesem Fall

ist jedoch nicht ganz sicher, dass der Immobilienkauf stattfindet und das Bauspardarlehen in Anspruch genommen wird. Eine Auszahlung des angesparten Guthabens könnte ebenfalls erfolgen, wenn auch mit geringerer Wahrscheinlichkeit als der Immobilienkauf. Eine Aufzahlung des Bausparvertrags um bis zu 30 000 Euro aus Darlehensmitteln ist zum Zeitpunkt des Immobilienkaufs optional möglich. Die Höhe der Bausparsumme soll vom Produktanbieter bestmöglich für den Kunden bestimmt werden. Im Fall des Immobilienkaufs müssen mit der monatlichen Liquidität von 1150 Euro sowohl Bauspar- als auch Standard-Darlehen bedient werden.

Bewertung: Zur Bestimmung des besten Bausparangebots hat das IVA die Auszahlung aus dem Bausparvertrag zum Ende der zehnjährigen Sparphase mit einem Gewicht von 40 Prozent und das auf Basis der monatlichen Zahlungsströme und der durchgeführten Immobilienfinanzierung innerhalb von 30 Jahren akkumulierte Gesamtvermögen mit einem Gewicht von 60 Prozent betrachtet. Letzteres wird über 20 Jahre diskontiert, sodass es zeitlich mit der Auszahlung des Sparguthabens nach zehn Jahren korrespondiert.

Testfall 3: Zinssicheres Bausparen

Vorgaben: Ein Anleger hat bereits ein Vermögen von 125 000 Euro angespart, das er in eine selbst genutzte Eigentumswohnung mit einem Kaufpreis von 350 000 Euro investieren will. Für Zinsen und Tilgung des noch offenen zu leihenden Betrags von 225 000 Euro stehen monatlich 1125 Euro zur Verfügung. Aufgrund der derzeit

noch sehr niedrigen Darlehenszinsen wünscht der Anleger eine Zinsbindung über die gesamte Finanzierungsdauer. Die vollständige Zinsbindung kann dabei wahlweise über ein Hypothekendarlehen mit ausreichend langer Zinsbindungsdauer oder über eine Kombifinanzierung umgesetzt werden. Bei Letzterer wird ein Bausparvertrag angespart und der Kaufpreis der Immobilie zunächst über ein tilgungsfreies Darlehen in Höhe der Bausparsumme vorfinanziert, das dann zum Zuteilungstermin durch die Bausparsumme abgelöst wird. Anschließend wird das Bauspardarlehen getilgt. Im Gegensatz zu den anderen Testfällen findet die Finanzierung der Immobilie nicht zum Ende einer festgelegten Sparphase in der Zukunft statt, sondern ganz aktuell im Herbst 2019.

Bewertung: Aus Kundensicht die beste Bausparofferte ist jene, welche die Finanzierung des offenen Betrags von 225 000 Euro unter Verwendung der verfügbaren monatlichen Rate von 1125 Euro und unter der Bedingung einer Zinsbindung bis zur vollständigen Ablösung aller Schulden zum niedrigsten effektiven Gesamtzinsatz ermöglicht.



Tarif	Abschlussgebühr	sonst. Gebühren (z.B. Kontogebühr)	Guthabenzins nominal p.a.	Darlehenszins nominal p.a.	Bausparsumme	Guthaben bei Zuteilung	Bauspardarlehen	Dauer Gesamtfinanzierung	Gesamtkosten Finanzierung
AL_Neo Klassik	1930,00 €	jährlich 15 €	0,20%	2,45%	193 000 €	78 301,67 €	114 698,33 €	26 Jahre, 7 Monate	455 746,72 €
WohnBausparen Plus	1840,00 €	jährlich 12 €	0,10%	2,35%	184 000 €	78 140,03 €	105 859,97 €	26 Jahre, 8 Monate	456 100,86 €
Wohnsparen D/P Premium 2,00	1832,60 €	einmal 1769,29 € / jährlich 15,00 €	0,10%	2,00%	166 600 €	78 135,56 €	88 464,44 €	26 Jahre, 9 Monate	458 443,01 €

Tarif	Abschlussgebühr	sonst. Gebühren (z.B. Kontogebühr)	Guthabenzins regulär	Darlehenszins	Bausparsumme ohne Aufzahlung	Guthaben b. Zuteilung (inkl. Aufzahlung)	Bauspardarlehen	Auszahlung bei Darlehensverzicht	Vermögen nach 30 Jahren (diskontiert)	Ergebnis (60% Vermögens-/ 40% Auszahlungswert)
AL_Neo Klassik	2.496,00 €	jährlich 15,00 €	0,20%	2,45%	312 000,00 €	136 698,58 €	175 301,42 €	136 698,58 €	252 896,77 €	206 417,49 €
WohnBausparen Plus	3.020,00 €	jährlich 12,00 €	0,10%	2,35%	300 850,00 €	136 721,50 €	165 278,50 €	137 167,22 €	247 060,62 €	203 103,26 €
BS4	2.690,00 €	–	0,30%	2,55%	269 000,00 €	137 334,07 €	131 665,93 €	137 334,07 €	243 936,95 €	201 295,80 €

Tarif	Abschlussgebühr	Sonstige Gebühren (z.B. Kontogebühr/Darlehensgebühr)	Effektivzins p.a.	Dauer Gesamtfinanzierung	Gesamtkosten Darlehen
Fuchs BauDarlehen	–	–	0,97%	18 Jahre, 3 Monate	245 520,18 €
Wohnsparen D/P Premium 1,25	2475,00 €	einmal 2229,50 € / jährlich 15,00 €	1,11%	18 Jahre, 6 Monate	248 706,93 €
DBD	2250,00 €	–	1,19%	18 Jahre, 6 Monate	250 512,98 €
AL_Neo Niedrig	2250,00 €	jährlich 15,00 €	1,57%	19 Jahre, 5 Monate	260 784,75 €