

Bausparen

# BELIEBT WIE EH UND JE

Auf dem Weg zur eigenen Immobilie ist der Bausparvertrag ein wichtiger Baustein. Eine Studie im Auftrag von FOCUS-MONEY hat drei verschiedene Varianten getestet



Mit freundlicher Empfehlung  
der SIGNAL IDUNA Bauspar AG



**E**ines ist sicher: Die Rente ist es nicht. Dieses Bonmot bringt die Sorge vieler Deutscher in mittleren Jahren zum Ausdruck, dass ihnen die gesetzliche Rente allein im Alter zu einem sorgenfreien Ruhestand nicht reichen wird. Eine sinnvolle Vorsorgemaßnahme ist es, Wohneigentum zu erwerben. Der Weg dorthin führt in den meisten Fällen nach wie vor über einen Bausparvertrag: Rund 30 Millionen Bausparverträge besitzen die Deutschen. Das ist zwar etwas weniger als 1997, als der Bausparboom mit 33 Millionen Verträgen seinen bisherigen Höhepunkt erreichte, aber weit mehr als in all den Jahrzehnten zuvor.

**Sparen fürs Darlehen.** Das Prinzip des Bausparvertrags ist immer gleich: Der Sparer sammelt Kapital an, damit

er von der Bausparkasse ein niedrig verzinstes Darlehen bekommt, mit dem er dann ein Haus oder eine Wohnung finanziert. Auch der Ablauf hat sich seit Erfindung des Bausparens vor gut 130 Jahren grundsätzlich nicht geändert: Der Sparer zahlt Beiträge auf ein Konto ein, wo sie verzinst werden. Nach der vereinbarten Laufzeit kann er dann über das Kapital verfügen und zusätzlich ein Darlehen mit einem bereits bei Vertragsbeginn festgelegten Zinssatz in Anspruch nehmen.

**Mehr Freiheit.** Neben dem herkömmlichen Modell des Bausparens haben sich aber verschiedene Varianten entwickelt, die den Bausparern mehr Möglichkeiten geben – etwa, wenn es mit dem geplanten Wohnungs- oder ►

METHODE

# Drei Fälle und sieben Lösungen

Das Institut für Vermögensaufbau (IVA) fragte bei den acht Landesbausparkassen und den elf aktiven Mitgliedern des Verbands der Privaten Bausparkassen Angebote zu drei Musterfällen ab. Sieben der 19 Anbieter, allesamt private Bausparkassen, reichten Angebote ein.

## Testfall 1 – klassisches Bausparen:

Ein Anleger möchte in genau sieben Jahren eine Eigentumswohnung für 350000 Euro kaufen und selbst nutzen. Dafür kann er monatlich 900 Euro ansparen, wobei er über kein Vermögen, aber auch keine Verbindlichkeiten verfügt. Derzeit zahlt er monatlich 800 Euro Miete. Das Geld steht ab dem Zeitpunkt des Immobilienkaufs für Darlehenstilgungen zur Verfügung. Die Zuteilung des Bausparvertrags darf maximal ein Jahr später erfolgen. Die Bausparsumme ist nicht vorgegeben und soll von der Bausparkasse bestmöglich ermittelt werden. Zum Zeitpunkt des Wohnungskaufs ist eine Aufzahlung des Bausparvertrags aus Kreditmitteln bis zu einer Höhe von 30000 Euro zulässig. Mit den liquiden Mitteln von monatlich 1700 Euro müssen während der Rückzahlungsphase das Bauspardarlehen sowie ein standardisiertes Hypothekendarlehen bedient werden, mit dem der Kaufbetrag finanziert wird, der über die Bausparsumme hinausgeht. Das Hypothekendarlehen darf dabei über einen beliebigen Zeitraum tilgungsfrei gestellt werden, die monatlichen Zinsen müssen aber bedient werden. Für das Hypothekendarlehen wird ein Effektivzins von 4,40 Prozent unterstellt (entspricht dem durchschnittlichen Hypothekenzinssatz im Neugeschäft mit zehn Jahren Zinsbindung für den Zeitraum Juli 1997 bis Juni 2017). Um den Teilnehmern größtmögliche Freiheit einzuräumen, wird neben der Aufzahlung des Bausparvertrags um bis zu 30000 Euro auch die Vorfinanzierung der Bausparsumme um maximal ein Jahr zugestanden. Läuft die Finanzierung bei zwei Musterangeboten im gleichen Monat aus, entscheidet die Höhe der Abschlussrate über die Platzierung.

**Sieger:** Das beste Angebot für klassisches Bausparen ermöglicht die vollständige Finanzierung der Immobilie innerhalb der kürzesten Zeit, wobei Bauspardarlehen und Hypothekendarlehen in vollem Umfang getilgt sein müssen. Da die Höhe der monatlichen Tilgungsraten konstant ist, bedeutet

eine kürzere Finanzierungsdauer zugleich niedrigere Gesamtkosten für den Immobilienkauf.

**Testfall 2 – flexibles Bausparen:** Ein Anleger möchte in zehn Jahren eine Eigentumswohnung für 350000 Euro erwerben und eventuell vermieten. Dafür kann er monatlich 900 Euro ansparen. Guthaben oder Verbindlichkeiten gibt es keine. Nach dem Immobilienkauf stehen weitere 600 Euro pro Monat (insgesamt also 1500 Euro) für Tilgungsleistungen und Zinszahlungen zur Verfügung, die entweder durch Mieteinnahmen gedeckt sind oder vom Anleger zusätzlich aufgebracht werden können. Allerdings ist nicht ganz sicher, dass der Kauf stattfindet und das Bauspardarlehen in Anspruch genommen wird. Eine Auszahlung des angesparten Guthabens könnte ebenfalls erfolgen (ist aber weniger wahrscheinlich als der Kauf). Eine Aufzahlung des Bausparvertrags um bis zu 30000 Euro aus Darlehensmitteln ist zum Kaufzeitpunkt möglich. Die Höhe der Bausparsumme ist vom Anbieter bestmöglich zu bestimmen. Dabei gilt: Im Fall des Immobilienkaufs müssen mit der monatlichen Liquidität von 1500 Euro sowohl das Bauspardarlehen als auch ein standardisiertes Hypothekendarlehen bedient werden, mit dem der über die Bausparsumme hinausgehende Teil der Kaufsumme beglichen wird. Die übrigen Konditionen entsprechen dem Testfall 1.

**Sieger:** Das beste Angebot schafft die attraktivste Kombination aus der Variante mit dem Verzicht auf das Bauspardarlehen und der Variante der vollständigen Finanzierung. Das Ergebnis der Verzicht-Variante geht mit 40 Prozent in die Bewertung ein, die Vollfinanzierung mit dem Wert der Immobilie zum Ende der Sparphase mit 60 Prozent. Dieser Wert wird, ausgehend vom Zeitpunkt der vollständigen Finanzierung, so weit diskontiert, dass er zeitlich mit der Auszahlung des Guthabens nach zehn Jahren Ansparen vergleichbar ist.

## Testfall 3 – zinssicheres Bausparen:

Einem Anleger stehen 100000 Euro zur Verfügung, die er sofort in den Kauf einer Eigentumswohnung für 350000 Euro investieren möchte, die er nach dem Kauf selbst bezieht. Für die Tilgung der benötigten 250000 Euro kann er monatlich 1500 Euro aufbringen. Wegen der niedrigen Darlehenszinsen möchte er eine Zinsbindung

über die gesamte Finanzierungsdauer bis zur vollständigen Tilgung. Diese kann wahlweise über ein Hypothekendarlehen oder eine Kombifinanzierung umgesetzt werden. Dabei wird ein Bausparvertrag angespart und über ein tilgungsfreies Darlehen in Höhe der Bausparsumme vorfinanziert. Zum Zuteilungstermin wird das Darlehen durch die Bausparsumme abgelöst, sodass ab dann nur noch das Bauspardarlehen zu tilgen ist. **Sieger:** Das beste Finanzierungsangebot ermöglicht die Finanzierung der 250000 Euro mit der monatlichen Rate von 1500 Euro bei vollständiger Zinsbindung zu den niedrigsten Gesamtkosten.

## Testfall 1: klassisches Bausparen

Rang	Anbieter
1	Signal Iduna Bauspar AG
2	Alte Leipziger Bauspar AG
3	BHW Bausparkasse
4	Deutsche Bank Bauspar AG
5	Wüstenrot Bausparkasse AG
6	Bausparkasse Schwäbisch Hall
7	Debeka Bausparkasse AG

## Testfall 2: flexibles Bausparen

Rang	Anbieter
1	Signal Iduna Bauspar AG
2	BHW Bausparkasse
3	Deutsche Bank Bauspar AG
4	Alte Leipziger Bauspar AG
5	Bausparkasse Schwäbisch Hall
6	Debeka Bausparkasse AG

## Testfall 3: zinssicheres Bausparen

Rang	Anbieter
1	Alte Leipziger Bauspar AG
2	Debeka Bausparkasse AG
3	Signal Iduna Bauspar AG
4	Deutsche Bank Bauspar AG
5	BHW Bausparkasse
6	Bausparkasse Schwäbisch Hall
7	Wüstenrot Bausparkasse AG

Beträge teilweise gerundet; <sup>1</sup>abhängig vom Zeitpunkt der vollständigen Finanzierung; <sup>2</sup>z. B. Kontogebühr/Darlehensgebühr

Hauskauf nach einigen Jahren doch nichts wird und sie sich dann den angesparten Betrag auszahlen lassen. In Zeiten der Immer-noch-Niedrigzinsen mit aber absehbar steigenden Zinssätzen ist auch die Option einer möglichst langen – oder sogar erst mit der vollständigen Abzahlung endenden – Zinsbindung für potenzielle Immobilienkäufer eine wichtige Frage.

Das Institut für Vermögensaufbau in München (IVA) hat für FOCUS-MONEY drei konkrete Testfälle modelliert, um die beste Bausparkasse zu ermitteln. Dabei bestand die Aufgabe für die Bausparkassen darin, eine Immobilienfinanzierung mit den vorgegebenen Eckdaten mit und ohne Darlehensverzicht (Testfall: klassisch/flexibel) sowie mit fixem Zins bis zur vollständigen Tilgung (Testfall: zinssicher) bestmöglich zu gestalten. Die Methode erläutern wir im Kasten links, die Ergebnisse finden Sie in den Tabellen unten. In der Gesamtbetrachtung war die Signal

Iduna Bauspar AG der klare Sieger: Sie belegte beim Bausparkassenvergleich zweimal Platz eins und einmal Platz drei. Im Gesamtklassament ebenfalls sehr gut schnitt die Alte Leipziger Bauspar AG ab, die einmal Platz eins und einmal Platz zwei schaffte.

Gegenüber der teuersten Offerte im Wettbewerb lag der Vorteil beim klassischen Bausparen (Testfall 1) übrigens bei fast 6800 Euro, beim zinssicheren Bausparen (Testfall 3) bis zur kompletten Tilgung sogar bei über 9400 Euro. Den deutlichsten Unterschied zwischen Angeboten gab es aber mit mehr als 14 100 Euro beim flexiblen Bausparen (Testfall 2). Ein Vergleich lohnt sich also in jedem Fall – nicht nur, weil die Rente nicht sicher ist. Sondern auch deswegen, weil allein mit dem eingesparten Geld schon viele Monatsraten bezahlt werden können. ■

HANS SEDLMAIER

Tarif	Abschlussgebühr	Bausparsumme inkl. Aufzahlung	Guthaben bei ZT (enthält Aufzahlung)	Bauspardarlehen	Guthabenzins nominal	Darlehenszins nominal	Gesamtfinanzierung (Jahre/Monate)	Gesamtkosten Immobilienfinanzierung
<b>FREIraum F45</b>	<b>1000,00€</b>	<b>190 000,00€</b>	<b>75 801,27€</b>	<b>114 198,73€</b>	<b>0,50%</b>	<b>2,50%</b>	<b>26 Jahre/0 Monate</b>	<b>463 124,85€</b>
AL Baufinanz 2,5	1050,00€	169 593,75€	75 093,75€	94 500,00€	0,25%	2,50%	26 Jahre/1 Monat	464 083,37€
WohnBausparen Plus	1920,00€	192 000,00€	73 844,54€	118 155,46€	0,10%	2,35%	26 Jahre/1 Monat	464 717,73€
WohnBausparen Plus FX2	1780,00€	178 000,00€	74 075,81€	103 924,19€	0,10%	2,35%	26 Jahre/2 Monate	465 573,29€
Wohnsparen D/P Premium 2,00	1735,80€	157 800,00€	74 017,44€	83 782,56€	0,10%	2,00%	26 Jahre/3 Monate	467 595,97€
Fuchs 03 Fuchslmmo 2 (XJ)	1800,00€	180 000,00€	73 967,38€	106 032,62€	0,10%	2,40%	26 Jahre/4 Monate	468 577,71€
BS4	1500,00€	150 000,00€	75 024,99€	74 975,01€	0,30%	2,55%	26 Jahre/4 Monate	469 908,76€

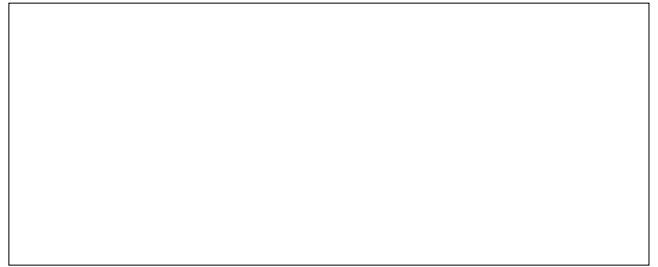
Tarif	Abschlussgebühr	Guthaben bei Zuteilung (inkl. Aufzahlung)	Bausparsumme inkl. Aufzahlung	Auszahlung bei Darlehensverzicht	Guthabenzins (regulär)	Darlehenszins	Immobilienwert zum Ende der Sparphase (diskontiert <sup>1)</sup> )	Ergebnis (60% Immobilienwert + 40% Auszahlungswert)	Tilgungsrate
<b>FREIraum F45</b>	<b>1400,00€</b>	<b>109 128,83€</b>	<b>285 000,00€</b>	<b>109 128,83€</b>	<b>0,50%</b>	<b>2,50%</b>	<b>276 207,91€</b>	<b>209 376,28€</b>	<b>1240,00€</b>
WohnBausparen Plus	2750,00€	106 584,19€	275 000,00€	107 207,45€	0,10%	2,35%	271 943,82€	206 049,27€	1094,00€
WohnBausparen Plus FX2	2780,00€	105 754,87€	278 000,00€	107 455,29€	0,10%	2,35%	271 423,72€	205 836,35€	1244,00€
AL Baufinanz 2,5	2181,00€	106 978,74€	237 838,74€	106 978,74€	0,25%	2,50%	265 920,05€	202 343,53€	872,40€
Fuchs 03 Fuchslmmo 1 (XV)	2420,00€	105 990,27€	242 000,00€	107 330,60€	0,10%	2,85%	259 130,49€	198 410,53€	1013,00€
BS4	2140,00€	107 765,36€	214 000,00€	107 765,36€	0,30%	1,40%	253 561,65€	195 243,13€	1169,00€

Tarif	Abschlussgebühr	sonstige jährliche Gebühren <sup>2)</sup>	Dauer Gesamtfinanzierung Jahre/Monate	Effektivzins	Gesamtkosten Darlehen
AL Baufinanz 2,5	2500,00€	jährlich 15,00€	15 Jahre, 9 Monate	1,70%	284 697,52€
DBD	2500,00€	–	15 Jahre, 10 Monate	1,71%	284 863,16€
<b>FREIraum F45</b>	<b>2500,00€</b>	<b>jährlich 15,00€</b>	<b>16 Jahre, 0 Monate</b>	<b>1,73%</b>	<b>285 708,43€</b>
WohnBausparen Plus FX2	2500,00€	–	16 Jahre, 0 Monate	1,86%	288 609,93€
WohnBausparen Plus	2500,00€	jährlich 12,00€	16 Jahre, 2 Monate	1,97%	291 185,99€
Fuchs 03 Fuchslmmo 1 (XL)	2500,00€	jährlich 12,00€	16 Jahre, 4 Monate	2,01%	292 989,75€
Wohnsparen D/P Premium 1,25	2750,00€	einmalig 2549,42€/jährlich 15,00€	16 Jahre, 5 Monate	2,06%	294 120,99€

Die Inhalte des Sonderdrucks stellen einen Nachdruck des in der FOCUS-MONEY-Ausgabe 51/2017 erschienenen Artikels „Beliebt wie eh und je“ dar. Dieser wurde redaktionell unabhängig verfasst. Die Signal Iduna Bauspar AG hat nachträglich um einen Sonderdruck gebeten.

Quelle: Institut für Vermögensaufbau (IVA)

Ihr Ansprechpartner vor Ort  
wünscht Ihnen viel Spaß mit dem  
FOCUS-MONEY-Artikel zum Thema  
Bausparen „Beliebt wie eh und je“.



Der Sonderdruck wurde Ihnen  
überreicht durch:



## Für Ihre Notizen

Area for notes, consisting of 12 horizontal light blue lines.