

Größte Vorsicht vor dem Bauspar-Bluff!

Bausparverträge bringen – auf dem Papier jedenfalls – in der Regel einen jährlichen Guthabenszins von 2,5% bis 4,5%. Die Zinsen werden jedoch oft weitgehend oder ganz durch die am Anfang fällige Abschlussgebühr und durch die jährlichen Kontogebühren wieder aufgeessen. Die tatsächliche Verzinsung der Sparraten liegt so meistens nur bei 0 bis 3% pro Jahr! Selbst die eventuell angebotene Rückerstattung der Abschlussgebühr bei Verzicht auf ein zuteiltes Darlehen ist meistens nur Bluff, da bei den üblichen Bausparsummen nach sieben Jahren überwiegend noch gar kein zuteilungsfähiges Darlehen vorhanden ist.

Auch unter Berücksichtigung von zehn Prozent staatlicher Arbeitnehmer-Sparzulage oder 10% Wohnungsbauprämie liegt die Effizienz-Rendite von siebenjährigen Bausparverträgen – nach Abzug der Gebühren – sehr oft nur bei ca. 2% bis 4% pro Jahr!

Für Baufinanzierungen sind Bausparverträge ebenfalls eine Mogelpackung. Der Darlehenszins von z.B. 4,5% sieht zwar auf den ersten Blick verlockend aus. Doch man muss die Abschlussgebühr berücksichtigen, ebenfalls die laufenden Kontoführungsgebühren, Prämienantragsgebühren, Bausparzeitschriftsgebühren, Darlehensgebühren sowie die meistens zur Darlehensabsicherung verlangten, übersteuerten Risikoversicherungsprämien und insbesondere den – im Vergleich zu gewinnbringenderen Sparformen – Guthabenszinsverlust bis zur Darlehenszuteilung. Dann werden aus 4,5% optischem Darlehenszins leicht auch 14,5% wahrer Darlehenszins! Ganz schlimm ist es bei Bausparkassen mit langen Wartefristen und bei einer Mindestansparung von 40 - 50% der Bausparsumme. Zur Strafe muss man auch noch – je nach Tarif – jährlich 7,5% bis 10% tilgen, hat also eine sehr hohe laufende Belastung.

Bausparverträge sind zur Eigenkapitalansparung auch aus folgendem Grund eine Katastrophe: Sie sparen z.B. jährlich € 4.000,- bekommen darauf z.B. 2,5% Zinsen = € 100,- abzüglich z.B. € 20,- jährliche Gebühren abzüglich die anteilige Abschlussgebühr und eventuell eine kleine Wohnungsbauprämie; gleichzeitig läuft Ihnen aber der Baupreis um viele tausend Euro davon! Bausparen ist also Ausparen!

Vielleicht fragen Sie sich jetzt: „Können sich denn Millionen von Bausparern irren?“ Leider ist dies so aus heutiger Sicht. Das war vor 20 Jahren noch völlig anders: Damals gab es bis zu 40% Arbeitnehmer-Sparzulage und 25% Wohnungsbauprämie zzgl. 3% pro Kind sowie 7,5% Zusatzprämie für Kleinverdiener. Die Darlehens-Zuteilungszeiten waren viel kürzer als heute. Damals hat sich Bausparen noch gelohnt. Aber das ist schon lange vorbei.

Zur Erklärung

Um Bausparen richtig zu verstehen, muss man sich erst einmal klar machen, dass eine Bausparkasse ein Kreditinstitut ist, d.h. eine Spezialbank für Eigenheimfinanzierungen.

Die Finanzierungszusage wird dabei u.a. davon abhängig gemacht, dass vorher ein bestimmtes Eigenkapital mit Zins und Zinseszins angespart und dann noch bis zur Darlehenszuteilung eine gewisse Zeit zu warten ist. Wie und ob sich das rechnet, hängt vom Mix der Anspar- und Darlehenszinsen sowie von einer Vielzahl offener und versteckter Gebühren ab.

Je niedriger der Ansparzins, desto höher der Ansparverlust, der sich wie eine Vorauszahlung auf spätere Darlehenszinsen auswirkt. Der Ansparverlust ist also der Preis für die optisch niedrig aussehenden Darlehenszinsen.

Ob sich das lohnt?

Stellen Sie sich bitte einmal vor,...

... es gäbe drei Banken, die Ihnen einen „Eigenheim-Ziel-Sparvertrag“ über € 50.000,- anbieten würden: Die Bankhäuser Fuchs & Gans, Hase & Igel und Geier & Hyäne. Angenommen, alle drei Banken würde von Ihnen die Mindestansparung von € 25.000,- aus eigener Tasche verlangen und Ihnen danach die Differenz zwischen € 50.000,- und Ihrem angesparten Guthaben als Eigenheimdarlehen bieten.

Damit alles genau miteinander vergleichbar ist, gehen wir von gleichen monatlichen Spar- und Finanzierungsraten bei allen drei Banken aus. Nur die Bank-Konditionen seien verschieden. Aus dem Rechenbeispiel können Sie ablesen, dass das Bankhaus Geier & Hyäne mit einem effektiven Darlehenszins von jährliche 17,279% noch eine Mark günstiger abschneidet als das Bankhaus Fuchs & Gans, obwohl dieses seine Kunden mit dem so günstig klingenden Argument lockt, der Darlehens-Normalzins betrüge jährlich nur 4,5%. Selbst der versprochene Guthabenzins des Bankhauses Fuchs & Gans von jährlich 2,5% entpuppt sich als Ente; denn nach Gebühren bleibt ein WAHRER Ansparzins von jährlich nur 1,6% übrig.

Selbst wenn der Staat das Fuchs & Gans-Sparen noch durch staatliche Prämien von insgesamt € 800,- fördern würde, betrüge die Ansparrendite nur 2,6% p.a.! Also Fuchs & Gans-Liebhaber wachtet auf:

Bankhaus	Fuchs & Gans	Hase & Igel	Geier & Hyäne
Ansparzins p.a. z.B.	2,5%	6,5% (1)	6,5% (1)
Abschluss-Gebühr	€ 800,- (2)	€ 0,-	€ 0,-
Jährliche Gebühren insgesamt	€ 22,- (3)	€ 0,-	€ 0,-
Monatliche Sparrate	€ 200,-	€ 200,-	€ 200,-
Ansparzeit	10 Jahre	10 Jahre	10 Jahre
Darlehens-Abwurf nach	11 Jahren	11 Jahren	11 Jahren

Spar- und Darlehenssumme	€ 50.000,-	€ 50.000,-	€ 50.000,-
Guthaben nach 11 Jahren	€ 26.548,-	€ 35.706,-	€ 35.706,-
= nötiges Brutto-Darlehen	€ 23.416,-	€ 14.294,-	€ 14.294,-
./ Darlehensgebühr	€ 468,-	€ 0,-	€ 0,-
= nötiges Netto-Darlehen	€ 22.948,-	€ 14.294,-	€ 14.294,-

Nominalzins p.a.	4,5%	8,0%	15,991%
+ Anfangstilgung p.a.	7,5%	11,658%	3,667%
= Belastung p.a. in %	12%	19,658%	19,658%
= monatliche Belastung	€ 234,16	€ 234,16	€ 234,16
Darlehenszeit in Jahren	10,5702 (4)	6,5529	10,5702
Darlehensbelastung insgesamt	€ 29.703,-	€ 18.413,-	€ 29.703
Vorteil bei Hase & Igel Bank		€ 11.290,- (5)	
WAHRER Darlehens-Effektivzins p.a.	18,185% (6)	8,317%	17,279%
WAHRER Anspar-Effektivzins p.a.	1,5%	6,5%	6,5%

1. z.B. bei einem konservativen Investmentfonds-Sparplan
2. z.B. 1,6% der € 50.000,- = vier Monats-Sparraten
3. Gebühren für die Kontoführung und für die zwar abwählbare, aber notwendige Hauszeitschrift im Durchschnitt der nächsten 22 Jahre unter Berücksichtigung der inflationären Preisentwicklung
4. Unter Berücksichtigung von Darlehens-Kontogebühren in Höhe von € 299,-, jedoch ohne Berücksichtigung der Kosten für eine von dieser Bank verlangte Risiko-Lebensversicherung und ohne Berücksichtigung einer weiteren Darlehensverteuerung dadurch, dass die Tilgungszahlungen nicht – wie erwartet – immer sofort mit den Schulden verrechnet werden, sondern – wie vielfach üblich – erst alle drei Monate
5. Bei einem mathematisch korrekten Vergleich müsste die Belastung von monatlich € 234,16 vom 8,5529. Jahr bis zum 10,5702. Jahr in Form eines Sparplans fortgesetzt werden. Schon bei einer Rendite von 5% p.a. würde sich so der Vorteil bei der Hase & Igel-Bank auf € 12.498,- erhöhen.
6. Unter Berücksichtigung des Preises für die optisch so verlockenden nominalen Darlehenszinsen von nur 4,5% p.a. in Form des Ansparverlustes von € 9.122,- (€ 35.706,- ./. € 23.416,-)

Ja - Es ist schon etwas kompliziert:

Auch der Aspekt, dass das Bausparen nur in Deutschland zu finden ist, sagt etwas über die Qualität dieser Spar- und Finanzierungsform aus. Es ist schon verdächtig, dass der "Rest" der Welt nicht auch solche "hervorragenden" Anlagen bespart.

Oder ist der Grund für diese Abstinenz - die höhere Intelligenz? Wohl kaum ein Deutscher hat sich einmal die Arbeit gemacht nach zu rechnen. Es wird schon seine Richtigkeit haben, was uns der Berater von der Bank oder Sparkasse da erzählt hat. Wirklich?

Wissentlich, dass an den Argumenten der Bauspar-Verkäufer nicht viel wahres dran ist, und diese Problematik auch den Banken und Sparkassen bekannt ist, versuchen einige von ihnen die Verknüpfung von Bausparkasse und eigenem Haus zu Verschleiern oder gar Abzustreiten. Besonders interessant ist hier die Vorgehensweise der Sparkassen. Wurde vor einigen Jahren noch von den Partnern gesprochen, so hat man wenig später begonnen die Bausparberater aus den Filialen zu "entfernen". Heute streitet man die Verbindung und Verknüpfung zur Bausparkasse gar völlig ab.

Welche staatlichen Förderungen sind möglich

Bausparen wird vom Staat mit staatlichen Prämien und Zulagen unterstützt, was natürlich nichts über die Effizienz dieser Sparform aussagt.

Die staatlichen Förderungen sind:

- Wohnungsbauprämie
- Vermögenswirksame Leistung
- Arbeitnehmersparzulage

Wohnungsbauprämie (WoP) - was ist das?

Der Staat fördert Ihre Bauspar-Einzahlungen pro Jahr mit 10 Prozent Wohnungsbauprämie. Gefördert werden Einzahlungen bis zu 512 € für Singles und 1024 € für Verheiratete. Das bedeutet eine maximale Prämie von 51,20 € bzw. 102,40 € - jedes Jahr.

Wer kann WoP bekommen?

Jeder Bausparer, der mindestens 16 Jahre alt ist, erhält, wenn das zu versteuernde Jahreseinkommen 25.600 € (Singles) bzw. 51.200 € (Verheiratete) nicht übersteigt, Wohnungsbauprämie. Das zu versteuernde Einkommen ist nicht zu verwechseln mit dem Bruttoeinkommen. Das Bruttoeinkommen kann wesentlich höher liegen.

Vermögenswirksame Leistungen - Was ist das?

Vermögenswirksame Leistungen werden direkt von Ihrem Arbeitgeber z.B. auf einen Bausparvertrag gezahlt und sind Voraussetzung dafür, die staatliche Arbeitnehmer-Sparzulage zu erhalten.

Viele Arbeitgeber zahlen die Vermögenswirksamen Leistungen ganz oder teilweise zusätzlich zum Gehalt; und zwar bis zu 480 € pro Jahr.

Wer kann Vermögenswirksame Leistungen bekommen?

Angestellte, Arbeiter, Beamte, Richter, Auszubildende sowie Berufs- und Zeitsoldaten.

Arbeitnehmer-Sparzulage - was ist das?

Auf die eingezahlten Vermögenswirksamen Leistungen auf Bausparverträgen gibt es vom Staat 10 Prozent Arbeitnehmer-Sparzulage. Also 10 Prozent auf maximal 480 € - aufgerundet sind das 48 €.

Für Zahlungen von vermögenswirksamen Leistungen in Produktivvermögen (z.B. Aktienfonds) gibt es deutlich höhere Prämien.

- 20 Prozent (alte Bundesländer) auf maximal 408 € bei Singles und 816 € bei Verheirateten - das sind 81,6 € bzw. 163,20 €.
- 25 Prozent bis zum Jahr 2004 (neue Bundesländer) auf maximal 408 € für Singles und 816 € für Verheiratete - das sind 102 € bzw. 204 €.

Weiß der Staat eventuell doch was gut oder schlecht ist? Oder - warum diese Unterschiede?

Wer kann die Arbeitnehmer-Sparzulage bekommen?

Jeder, der Vermögenswirksame Leistungen erhält und max. ein zu versteuerndes Jahreseinkommen von 17.900 € (Singles) bzw. 35.800 € (Verheiratete) hat. Auch hier gilt, das zu versteuernde Einkommen ist nicht zu verwechseln mit dem Bruttoeinkommen.

