



## Bausparen

# GEZIELT SPAREN, ZINSEN SICHERN

Bausparen hat in der Niedrigstzinsphase eine Durststrecke erlebt. Da sich eine Zinswende andeutet, dürfte es wieder attraktiver werden. Die Anbieter im Check

### Bestenliste

Zur Ermittlung der besten Bausparkasse wurde zunächst danach sortiert, welcher Anbieter für wie viele Beispielfälle ein Angebot erstellte, und anschließend, welche durchschnittliche Platzierung er dabei erreichte. Da beim Testfall mit Riester-Förderung nur zwei Bausparanbieter mitmachten, fließt dieser nicht in die Gesamtwertung ein.

Rang	Anbieter	Rang klassisch	Rang flexibel	Rang zinssicher	Rang riester-gefordert <sup>1)</sup>	Mittelwert
1	Signal Iduna Bauspar AG	1	1	4	–	2,0
2	Bausparkasse Schwäbisch Hall	5	6	1	(2)	4,0
2	Alte Leipziger Bauspar AG	2	2	8	–	4,0
4	Deutsche Bank Bauspar AG	4	3	6	–	4,3
5	BHW Bausparkasse	3	4	7	–	4,7
6	LBS Ostdeutsche Landesbausparkasse	7	5	9	–	7,0
7	Wüstenrot Bausparkasse	6	–	3	(1)	4,5
8	Debeka Bausparkasse AG	–	7	5	–	6,0
9	Aachener Bausparkasse	–	–	2	–	2,0
10	LBS Westdeutsche Landesbausparkasse	8	–	–	–	8,0

<sup>1)</sup>nicht für Mittelwertberechnung berücksichtigt



**S**ie soll 2019 kommen, diesmal wirklich: die Zinswende im Euro-Raum. Zum Ende des laufenden Jahres strebt die Europäische Zentralbank den Stopp neuer Käufe von Staats- und Unternehmensanleihen an und damit das Ende der Liquiditätsflutung der Märkte. Seit Oktober hat sich das Volumen der monatlichen Ankäufe bereits auf 15 Milliarden Euro halbiert. Eine abrupte Kehrtwende gibt es aber nicht. Den Weg zu höheren Zinsen wollen die Währungshüter erst im Herbst kommenden Jahres beschreiten. Im ersten Schritt wird vermutlich zunächst der Einlagenzins bei der EZB erhöht, der aktuell bei minus 0,4 Prozent liegt. Der Leitzins bleibt also vorerst noch eine Weile bei null Prozent.

Wer den Kauf einer Immobilie in einigen Jahren anpeilt oder für den eine Anschlussfinanzierung ansteht, der sieht die Entwicklung mit Sorgen. Da waren die Zinsen über Jahre so schön im Keller – und jetzt verpasst man die Gelegenheit. Oder geht da doch noch was? Durchaus, mit einem Bausparvertrag. Die Branche erlebte zuletzt harte Zeiten. Seit 2013 hat sich die Zahl der Neuabschlüsse nahezu halbiert. Mit der Zinswende könnte das bei den Bundesbürgern traditionell beliebte Modell, innerhalb eines bestimmten Zeitraums Kapital anzusparen und damit den Anspruch auf ein preiswertes Baudarlehen zu sichern, wieder an Popularität gewinnen. Denn parallel zu den klassischen, sofort verfügbaren Hypothekenkrediten haben sich auch Bauspardarlehen in der vergangenen Dekade kräftig verbilligt. Wer also erst in einigen Jahren einen Immobilienkredit benötigt, kann sich über einen Bausparvertrag das günstige Zinsniveau langfristig sichern.

**Komplexer Vergleich.** Doch bei welchem Anbieter soll man einen Vertrag abschließen? Der Vergleich ist nicht gerade einfach. So sind neben den Darlehenszinsen natürlich auch die Sparzinsen bei den Bausparkassen in den letzten Jahren in die Knie gegangen. Wer jetzt zuschlägt, loggt damit in aller Regel auch für längere Zeit einen niedrigen Ertrag aufs Guthaben ein. Wie aber steht der im Verhältnis zum Darlehenszins? Und wie ist die Aufteilung von Sparbetrag und Darlehensbetrag innerhalb der vereinbarten Bausparsumme? Welche Anspar- und Rückzahlzeitspannen sind vorgegeben? Welche Abschlussgebühren fallen an? Und was, wenn das Darlehen am Ende doch nicht abgerufen wird, weil der Immobilienraum platzt? All das sind Fragen, die Einfluss auf die Gesamtkosten haben und den Vergleich zu einer komplexen Angelegenheit machen. Aufschluss liefert nur eine konkrete Musterberechnung. Zusammen mit dem Institut für Vermögensaufbau (IVA) in München hat FOCUS-MONEY für drei Beispielfälle Finanzierungen von den Bausparkassen durchrechnen lassen und so die besten Anbieter ermittelt (s. S. 2/3). Über alle drei Fälle hinweg schnitt dabei die Signal Iduna Bauspar AG am besten ab vor der Bausparkasse Schwäbisch Hall und der Alte Leipziger Bauspar AG (s. Tabelle S. 1).

Selbst unter den Top Drei betragen die Abstände bei den Kosten bzw. dem Vermögen im zweiten Beispielfall mitunter mehrere tausend Euro. Wesentlich knapper auf rund 500 Euro beläuft sich unterdessen die Differenz bei den Angeboten einer Bausparfinanzierung mit Riester-Förderung, die vom IVA mit abgefragt wurde, aber nicht in der Gesamtwertung Berücksichtigung fand, da sich nur zwei Wettbewerber beteiligten. Hier hat die Wüstenrot Bausparkasse knapp die Nase vorn vor der Bausparkasse Schwäbisch Hall. Bei riestergeförderten Verträgen fließen Grundzulage (max. 175 Euro p. a.) und Kinderzulage (max. 185 Euro für vor 2008 und 300 Euro p. a. für ab 2008 geborene Kinder, solange Anspruch auf Kindergeld besteht) während der Sparphase und der Rückzahlphase des Bauspardarlehens. Die geförderten Zulagen und Tilgungen werden auf dem sogenannten Wohnförderkonto erfasst, wo sie sich mit zwei Prozent p. a. verzinsen. Bei Renteneintritt muss das angesammelte Guthaben dann versteuert werden, entweder gestreckt bis zum 85. Lebensjahr oder sofort mit 30 Prozent Discount. ■

AXEL HARTMANN

METHODE

So wurde getestet

Für den Bauspartest fragte das Institut für Vermögensaufbau in München bei 19 Bausparkassen Finanzierungsangebote auf der Basis von vier vorgegebenen Testfällen ab. Zehn Anbieter nahmen am Test teil und schickten für mindestens einen der Fälle ein Angebot zurück. Je mehr Testfälle ein Bausparanbieter bearbeitete und je besser seine Angebote im Vergleich zur Konkurrenz abschnitten, umso weiter vorn landete er in der Gesamtwertung.

Testfall 1: Klassisches Bausparen

Vorgaben: Ein Anleger möchte in sie-

Fall 1: Klassisches Bausparen

Rang	Anbieter
1	Signal Iduna Bauspar AG
2	Alte Leipziger Bauspar AG
3	BHW Bausparkasse
4	Deutsche Bank Bauspar AG
5	Bausparkasse Schwäbisch Hall
6	Wüstenrot Bausparkasse
7	LBS Ostdeutsche Landesbausparkasse
8	LBS Westdeutsche Landesbausparkasse

Fall 2: Flexibles Bausparen

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

Fall 3: Zinssicheres Bausparen

Rang	Anbieter
1	Bausparkasse Schwäbisch Hall
2	Aachener Bausparkasse
3	Wüstenrot Bausparkasse
4	Signal Iduna Bauspar AG
5	Debeka Bausparkasse AG
6	Deutsche Bank Bauspar AG
7	BHW Bausparkasse
8	Alte Leipziger Bauspar AG
9	LBS Ostdeutsche Landesbausparkasse

Fall 4: Riestergefördertes Bausparen

Rang	Anbieter
1	Wüstenrot Bausparkasse
2	Bausparkasse Schwäbisch Hall

alle Euro-Beträge gerundet

ben Jahren eine Eigentumswohnung erwerben und sie selbst nutzen. Für dieses Vorhaben kann er monatlich 850 Euro ansparen, wobei zu Beginn der Ansparphase kein freies Vermögen und keine Verbindlichkeiten vorhanden sind. Weiterhin werden monatlich 900 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 4,17 Prozent (entspricht dem Mittel-

wert im Zeitraum Juli 1998 bis Juni 2018 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 einem Jahr zugestanden. Die monatliche Rate von 1750 Euro während der Finanzierungsphase des Bauspardarlehens und des Hypothekendarlehens darf jedoch nicht überschritten werden. Das Hypothekendarlehen kann allenfalls über einen beliebigen Zeitraum tilgungs-

frei gestellt, die monatlichen Zinsen müssen jedoch bedient werden.

**Bewertung:** Die Rangfolge der Bausparofferten ergibt sich aus der Tilgungsdauer, wobei Bauspardarlehen und Hypothekendarlehen vollständig abbezahlt sein müssen. Da die monatliche Tilgungsrate konstant bleibt, ist das Angebot mit der kürzesten Tilgungsdauer zugleich auch das von den Gesamtkosten her günstigste. Bei Auslaufen der Finanzierung im gleichen Monat entscheidet die Höhe der Abschlussrate über das vorteilhaftere Bausparangebot. Eventuelle Abgeltungsteuerzahlungen auf die Zinserträge während der Ansparphase werden nicht berücksichtigt. ▶

Tarif	Abschlussgebühr	sonstige Gebühren (z. B. Kontogebühr)	Guthabenzins nominal p.a.	Darlehenszins nominal p.a.	Bausparsumme	Guthaben bei Zuteilung	Bauspardarlehen	Dauer Gesamtfinanzierung	Gesamtkosten
FREIraum F45	1000€	jährlich 15€	0,50%	2,50%	194 000€	71 526€	122 474€	25 Jahre, 3 Monate	453 395€
AL Neo Klassik	1387€	jährlich 15€	0,20%	2,45%	173 400€	70 392€	103 008€	25 Jahre, 4 Monate	455 367€
WohnBausparen Plus	1720€	jährlich 12€	0,10%	2,35%	172 000€	69 831€	102 169€	25 Jahre, 5 Monate	456 674€
WohnBausparen Plus FX2	1600€	–	0,10%	2,35%	160 000€	70 042€	89 958€	25 Jahre, 5 Monate	457 293€
Fuchs 04/Fuchsimmo 2 (XJ)	1850€	jährlich 12€	0,10%	2,25%	185 000€	69 718€	115 282€	25 Jahre, 5 Monate	457 348€
Wohnsparen D/P Premium 2,00	1639€	einmal 1582€/jährl. 15€	0,10%	2,00%	149 000€	69 899€	79 101€	25 Jahre, 6 Monate	458 929€
Classic15 F5	1490€	jährlich 9€	0,05%	2,35%	149 000€	69 967€	79 033€	25 Jahre, 7 Monate	461 394€
Zuhause Flex 6 L	1740€	jährlich 7€	0,10%	2,15%	174 000€	69 864€	104 136€	25 Jahre, 8 Monate	462 129€

Tarif	Abschlussgebühr	sonstige Gebühren (z. B. Kontogebühr)	Guthabenzins nominal	Darlehenszins nominal	Bausparsumme (inkl. Aufzahlung)	Guthaben b. Zuteilung (inkl. Aufzahlung)	Bauspardarlehen	Auszahlung bei Darlehensverzicht	Vermögen nach 30 Jahren (diskontiert)	Ergebnis (60% Vermögens-/ 40% Auszahlungswert)
FREIraum F45	1300€	jährlich 15€	0,50%	2,50%	310 000€	121 541€	188 459€	121 541€	293 357€	224 631€
AL Neo Klassik	2349€	jährlich 15€	0,20%	2,45%	293 600€	118 669€	174 931€	118 669€	290 235€	221 608€
WohnBausparen Plus FX2	2900€	–	0,10%	2,35%	277 000€	117 834€	159 166€	119 395€	289 196€	221 276€
WohnBausparen Plus	2890€	jährlich 12€	0,10%	2,35%	289 000€	118 608€	170 392€	119 258€	289 065€	221 142€
Classic15 F4	3130€	jährlich 9€	0,05%	2,35%	313 000€	127 290€	185 710€	116 742€	287 913€	219 445€
Fuchs 04/Fuchsimmo 1 (XV)	2650€	jährlich 12€	0,10%	2,35%	265 000€	117 832€	147 168€	119 273€	282 948€	217 478€
BS4	2960€	–	0,30%	2,55%	296 000€	148 038€	147 962€	118 649€	281 997€	216 658€

Tarif	Abschlussgebühr	sonstige Gebühren (z. B. Kontogebühr)	Effektivzins p.a.	Dauer Gesamtfinanzierung	Gesamtkosten
Fuchs 04/Fuchsimmo 1 (XL)	2500€	jährlich 12€	1,74%	18 Jahre, 0 Monate	291 052€
Volltilgendarlehen	–	–	1,75%	20 Jahre, 0 Monate	296 041€
Wohnsparen D/P Premium 1,25	2750€	einmal 2565€ / jährlich 15€	1,92%	18 Jahre, 4 Monate	296 225€
FREIraum F45	2500€	jährlich 15€	1,97%	18 Jahre, 6 Monate	297 811€
BS4/DBD (0–80% BA)	2500€	–	2,12%	18 Jahre, 7 Monate	301 926€
WohnBausparen Plus FX2	2500€	–	2,14%	18 Jahre, 8 Monate	302 382€
WohnBausparen Plus	2500€	jährlich 12€	2,23%	18 Jahre, 10 Monate	305 177€
AL Neo Klassik	2500€	jährlich 15€	2,27%	19 Jahre, 0 Monate	306 959€
Classic15 F5	2500€	jährlich 9€	2,35%	19 Jahre, 2 Monate	309 736€

Tarif	Abschlussgebühr	sonstige Gebühren (z. B. Kontogebühr)	Guthabenzins nominal	Darlehenszins nominal	Bausparsumme (inkl. Aufzahlung)	Guthaben b. Zuteilung (inkl. Aufzahlung)	Bauspardarlehen	Riester-Förderung	Dauer Gesamtfinanzierung	Gesamtkosten
Wohn-Riester RD/P Premium 2,00	1430€	einmal 1602€/jährl. 40€	0,10%	2,25%	130 000€	49 895€	80 105€	24 200€	27 Jahre, 9 Monate	321 537€
Fuchsimmo 1/WV04	1280€	jährlich 36€	0,10%	2,35%	128 000€	60 668€	67 332€	24 200€	27 Jahre, 10 Monate	322 059€

Die Inhalte des Sonderdrucks stellen einen Nachdruck des in der FOCUS-MONEY-Ausgabe 51/2018 erschienenen Artikels „Gezielt sparen, Zinsen sichern“ dar. Dieser wurde redaktionell unabhängig verfasst. Die Signal Iduna Bauspar AG hat nachträglich um einen Sonderdruck gebeten.

## Testfall 2: Flexibles Bausparen

**Vorgaben:** Ein Anleger möchte in zehn Jahren eine Eigentumswohnung erwerben und eventuell vermieten. Für dieses Vorhaben kann er monatlich 1000 Euro ansparen. Bestehende Guthaben oder Verbindlichkeiten bleiben unberücksichtigt. Nach dem Immobilienkauf stehen weitere 450 Euro pro Monat (insgesamt also 1450 Euro) für Zins- und Tilgungszahlungen zur Verfügung, die entweder durch Mieteinnahmen gedeckt oder vom Anleger zusätzlich aufgebracht werden können. Der Kaufpreis der Immobilie beträgt 350000 Euro. Die Finanzierung erfolgt durch einen Bausparvertrag sowie wie im ersten Testfall ein Standard-Hypothekendarlehen zu 4,17 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 30000 Euro aus Darlehensmitteln ist zum Zeitpunkt des Immobilienkaufs optional möglich. Die vorgegebene monatliche Rate von 1450 Euro darf jedoch nicht überschritten werden, um allen Verbindlichkeiten nachkommen zu können.

**Bewertung:** Zur Ermittlung der Rangfolge der Angebote wird 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 100000 Euro angespart, das er in eine selbst genutzte Eigentumswohnung mit einem Kaufpreis von 350000 Euro investieren möchte. Für Zinsen und Tilgung des noch offenen zu leihenden Betrags von 250000 Euro stehen monatlich 1350 Euro zur Verfügung. Auf Grund 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 drei Testfällen findet die Finanzierung der Immobilie nicht zum Ende einer festgelegten Sparphase in der Zukunft statt, sondern ganz aktuell im Herbst 2018.

**Bewertung:** Die Rangliste führt das Angebot an, welches die Finanzierung des offenen Betrags von 250000 Euro unter Verwendung der verfügbaren monatlichen Rate von 1350 Euro und unter der Bedingung einer Zinsbindung bis zur vollständigen Ablösung aller Schulden zum niedrigsten effektiven Gesamtzinssatz ermöglicht.

## Testfall 4: Riestergefördertes Bausparen

**Vorgaben:** Ein Bausparer möchte in zehn Jahren eine selbst genutzte Eigentumswohnung erwerben, für die ein Preis von 250000 Euro unterstellt wird. Er ist verheiratet, verfügt als Angestellter über ein

zu versteuerndes Einkommen von 70000 Euro (gemeinsame Veranlagung), beide Ehepartner sind 30 Jahre alt (Jahrgang 1988) und haben zwei gemeinsame Kinder (Jahrgang 2015 und 2017, Kindergeldbezug bis zum Alter von 25 Jahren). Die Partnerin des Testkunden hat kein Einkommen und ist mittelbar riesterförderberechtigt. Die Familie lebt aktuell in einer Mietwohnung. Für den Immobilienwunsch können die Ehepartner zusammen monatlich 350 Euro in einen riestergeförderten Bausparvertrag investieren. Zudem fließt die staatliche Förderung von insgesamt 950 Euro pro Jahr in den Vertrag. Die aktuelle Miete von 850 Euro steht nach dem Erwerb einer eigenen Immobilie zur Tilgung eines Bauspar- und/oder Hypothekendarlehens zur Verfügung. Sonstiges Sparvermögen oder Verbindlichkeiten gibt es keine. Zum Zeitpunkt des Immobilienkaufs ist eine Aufzahlung des Bausparvertrags aus Darlehensmitteln bis zu einer Höhe von 30000 Euro möglich. Während der Finanzierungsphase müssen mit der monatlichen Rate von 1200 Euro das Bauspardarlehen und wie in den Testfällen 1 und 2 ein ergänzendes Hypothekendarlehen getilgt werden. Die staatliche Riesterförderung von 950 Euro p.a. kann entweder für die Tilgung des Bauspardarlehens oder des Hypothekendarlehens genutzt werden, für das die Förderfähigkeit unterstellt wird.

**Bewertung:** Sieger in diesem Teilbereich ist das Finanzierungsangebot mit der kürzesten Finanzierungsdauer und somit den geringsten Gesamtkosten.

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:



7774205