

Kaum eine solide Immobilienfinanzierung kommt heute ohne die Einbeziehung eines oder mehrerer Bausparverträge aus. Genaues Nachrechnen lohnt sich aber dennoch, ist das „billige Baugeld“ doch längst nicht so billig, wie dies die bunte Werbung verspricht.

Als „Lieblingskind von Vater Staat“ oder die „einzige risikolose Sparform mit staatlicher Förderung“ wird das Bausparen immer wieder charakterisiert. Tatsache ist jedoch, daß nur ein kleiner Teil der Bausparer die staatlichen Zuschüsse in Form von Wohnungsbauprämie und Arbeitnehmersparzulage nutzen kann. Bei allen anderen überschreitet das Einkommen die Höchstgrenzen (27 000 DM für Alleinstehende/54 000 DM für Verheiratete), so daß diese Personengruppe allenfalls die Steuervorteile für ihre Bausparkassenbeiträge in Anspruch nehmen kann – soweit die Höchstbeträge für Vorsorgeaufwendungen noch nicht ausgeschöpft sind. Wer allerdings noch in den Genuß von Prämien- oder Steuervorteilen kommt, sollte diese unbedingt nutzen: Auch bei einem niedrig verzinsten Vertrag klettert dann die Rendite im günstigsten Fall auf über zehn Prozent.

Auf jeden Fall das Darlehen nutzen

Ansonsten geben sich Bausparkassen freilich nicht recht renditefreudig: Die meisten Vertragsarten bringen nur einen Guthabenzins zwischen 2,5 und 3,0 Prozent, selbst Hochzinsvarianten rentieren allenfalls mit 4,0 Prozent. Berücksichtigen muß man zudem anfallende Gebühren, etwa die Abschlußgebühr von bis zu 1,6 Prozent der Abschlußsumme, so daß der tatsächliche Ertrag weit unter dem am Kapitalmarkt zu erzielenden Niveau von derzeit über acht Prozent liegt. Nicht darüber hinweghelfen kann auch die Tatsa-

Bausparen

Staatliche Förderung contra Rendite

che, daß einige Bausparkassen die Abschlußgebühr im Falle einer Nicht-Inanspruchnahme des Darlehens zurückerstatten.

Das bedeutet: Aus Renditegründen scheidet der Bausparvertrag – sieht man einmal von der staatlichen Förderung ab – sicherlich aus. Die meisten Vertragsinhaber nützen das Bausparen jedoch ohnehin in seinem ursprünglichen Sinne: Als Zweckparvertrag zum Bau, Kauf oder Umbau einer Immobilie. Und hier sieht die Situation besser aus, ist doch der niedrige Zins in der Ansparphase gekoppelt an einen festgeschriebenen, ebenfalls niedrigen Zins in der Darlehensphase. Während Banken und Sparkassen für Immobiliendarlehen nach der jüngsten Zinssteigerungsphase heute durchwegs zwischen neun und zehn Prozent Zins abrechnen, kosten Bauspardarlehen nominal zwischen 4,5 und 6,0 Prozent. Zudem begnügen sich Bausparkassen mit der Eintragung einer Grundschuld an zweiter Rangstelle, so daß ein zuteilungsreifer Bausparvertrag oftmals die einzige Möglichkeit darstellt, eine Immobilienfinanzierung überhaupt durchzuführen.

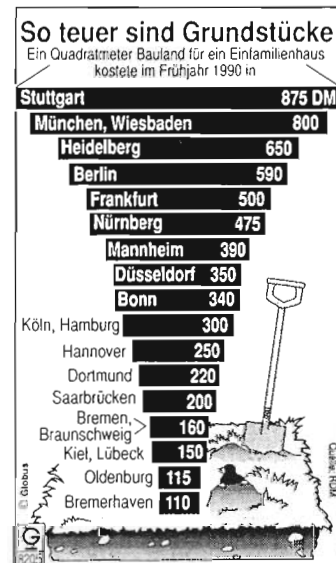
Freilich darf man sich auch nicht von dem niedrigen Nominalzinssatz blenden lassen: Addiert man den Zinsverlust in der Ansparphase, Abschluß- und Darlehensgebühr sowie die oftmals als obligatorisch verlangte Restschuldversicherung, stellt sich das Bauspardarlehen oftmals als recht teures Unterfangen heraus. Zudem kann und darf keine Bausparkasse garantieren, wann ein Vertrag zuteilungsreif wird: Ausschließlich die Sparleistung des Bausparkollektivs entscheidet, wie leistungsfähig eine Bausparkasse ist. Betragen dann die Wartezeiten bis zur Auszah-

lung mehrere Jahre, muß oftmals eine – teure – Zwischenfinanzierung in Anspruch genommen werden. Je nach Vertragsart und Ansparungsgrad kostet das Bauspardarlehen per saldo kaum weniger als die herkömmliche Finanzierung. Bedenken muß man in diesem Zusammenhang auch, daß Bauspardarlehen bereits nach 10 bis 17 Jahren zurückgezahlt werden müssen, während herkömmliche Bank-Finanzierungen meist zwischen 25 und 32 Jahre Laufzeit haben. Die monatliche Belastung ist mithin höher als beim Banken-Darlehen. Experten raten aus diesem Grund auch, die Einbeziehung eines oder mehrerer Bausparverträge in die Finanzierung genau durchzukalkulieren.

In einigen Fällen ist der Bausparvertrag dennoch interessant: Die meisten Banken und Sparkassen lassen bei Immobilien-Darlehen während des Zeitraums der Zinsfestschreibung keine Sondertilgungen zu, was insbesondere in Zeiten fallender Zinsen prekär werden kann. Hingegen werden Sondertilgungen aus einem fälligen Bausparvertrag meist akzeptiert, so daß der Darlehensnehmer eine Möglichkeit hat, via Bausparvertrag trotz Zinsfestschreibung Sondertilgungen zu leisten. In einer Phase steigender Zinsen ist zudem ein frühzeitig angesparter Bausparvertrag sicherlich eine wichtige Möglichkeit zur Sicherung relativ günstiger Konditionen.

Zurückhaltung ist allerdings angesagt bei Kopplungsmodellen und sogenannten „Vorrats-Bausparverträgen“: Werden mehrere Bausparverträge miteinander gekoppelt, verliert die Finanzierung nicht selten an Transparenz, zudem bezahlt der Investor meist Darlehenszinsen für sein eigenes, im Bausparvertrag angelegtes Geld. Bei einem Vorrats-Bausparvertrag wiederum handelt es sich um einen von Bank oder Sparkasse angesparten, zuteilungsreifen Bausparvertrag, der die Kosten der Finanzierung für den Kunden minimieren soll. Als Ausgleich für die niedrige Verzinsung in der Ansparphase verlangen die Institute jedoch einen Zinsausgleich, der um so höher ausfällt, je länger der Vertrag bereits besteht. Damit wird die Finanzierungsform meist uninteressant, bestehen doch Vorrats-Bausparverträge nicht selten bereits fünf Jahre und länger, so daß der Zinsaufschlag zwischen 15 und 30 Prozent beträgt.

Peter Jobst



Wer heute bauen will, hat es doppelt schwer. Zum einen sind die Hypothekenzinsen kräftig gestiegen; zum anderen haben sich auch die Grundstückspreise spürbar erhöht. Nach Angaben des Rings Deutscher Makler kostet ein Grundstück für ein Einfamilienhaus im Frühjahr 1990 rund 15 Prozent mehr als vor einem Jahr. Globus