

Gründe für Bausparen in der Niedrigzinsphase

1. Gezielter Eigenkapitalaufbau

Die Finanzierung eigener vier Wände ist normalerweise die größte Investition im Laufe des Lebens. Wer hier auf Nummer Sicher gehen will, ist auch in einer Niedrigzinsphase gut beraten, rechtzeitig Geld zur Seite zu legen. Je mehr Eigenkapital zur Verfügung steht, desto weniger muss man sich verschulden und desto geringer ist das Risiko bei unvorhergesehenen Ereignissen, die mit finanziellen Einbußen einhergehen können. 20 bis 30 Prozent Eigenkapital sollten es deshalb gerade für Normalverdiener schon sein. Bausparen ist ein millionenfach bewährter Weg, Eigenkapital zu bilden.

2. Zinssicherheit

Wer bauspart, erwirbt zugleich einen Anspruch auf ein zinsgünstiges Darlehen. Die Konditionen dafür stehen von Anfang an fest – und gelten, bis der letzte Euro zurückgezahlt ist; und zwar auch dann, wenn zwischenzeitlich das allgemeine Zinsniveau deutlich gestiegen sein sollte. Mit Bausparen – und nur damit! – kann man sich die heute extrem niedrigen Darlehenszinsen dauerhaft sichern, auch wenn man vielleicht erst in fünf, acht oder zehn Jahren bauen oder kaufen will. Bausparen empfiehlt sich deshalb aus demselben Grund auch für Anschlussfinanzierungen, die notwendig werden, wenn die Zinsbindungsfrist zum Beispiel für ein Hypothekendarlehen in einigen Jahren ausläuft.

3. Sichere Sparform

Bausparer müssen sich über die Sicherheit ihrer Einlagen keine Gedanken machen. Denn Bausparen darf nur von Bausparkassen betrieben werden. Diese müssen als Spezialkreditinstitute besonders strenge gesetzliche Vorschriften erfüllen. Außerdem sind ihnen nur bestimmte Geschäfte erlaubt. Sicherheit ist oberstes Gebot. Bausparkassen gehen keine Währungsrisiken ein. Sie treten auch nicht als Spekulanten auf den globalen Märkten auf. Auch in der Niedrigzinsphase dürfen sie nicht versuchen, durch risikoreiche Geschäfte höhere Gewinne zu erwirtschaften.

4. Staatliche Aufsicht

Dem Schutz der Bausparer und der Bauspargemeinschaft dient die präventive (vorsorgliche) Tariffkontrolle. Bauspartarife bedürfen der Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Die Bausparkassen müssen dazu deren „langfristige Tragfähigkeit“ durch aufwendige Simulationen unter Beweis stellen.

5. Sofortfinanzierungen möglich

Attraktive Niedrigzins-Angebote findet auch derjenige, der sofort mit Bausparkassen finanzieren will:

Wer bei seinem Bausparvertrag das Mindestbausparguthaben erreicht hat, aber bis zur Zuteilung des Bauspardarlehens noch warten muss, kann diesen Zeitraum durch einen Zwischenkredit überbrücken. Dieser wird später mit dem zuteilten Bausparvertrag abgelöst. Für den Zwischenkredit gelten die marktüblichen Zinsen von Hypothekendarlehen.

Wer kurzfristig bauen, kaufen oder modernisieren will, ohne schon einen Bausparvertrag zu haben, kann bei Bausparkassen einen Sofortkredit erhalten. In diesem Fall wird ein Bausparvertrag mit einem Vorausdarlehen kombiniert. Man schließt dazu einen Bausparvertrag über die benötigte Festsumme ab. Diese erhält man gleichzeitig als tilgungsfreies Darlehen ausgezahlt. Man zahlt für dieses Darlehen nur Zinsen und bspart parallel den Bausparvertrag. Ist dieser zuteilungsfähig, wird damit das Vorausdarlehen abgelöst. Von da an zahlt man nur noch die Zins- und Tilgungsraten für den Bausparvertrag. Die monatlichen Raten und Zinsen sind bei diesen sogenannten Kombikrediten bis zu 28 und mehr Jahre lang sicher. Bausparer können so besser kalkulieren. Diese Produkte wurden in den letzten Jahren von Finanztest mehrfach gelobt.

Unabhängig von der aktuellen Niedrigzinsphase sprechen für das Bausparen aber auch weitere Gründe:

- **Kein Risikoaufschlag für den 2. Rang**

Bauspardarlehen werden generell schneller getilgt als Bankdarlehen. Aufgrund der hohen Tilgungsleistung ist die Bausparfinanzierung in der Regel keine Vollfinanzierung. Ein Finanzierungsmix aus Bauspardarlehen und Hypothekendarlehen ist aber häufig günstiger als eine Finanzierung über ein reines Hypothekendarlehen. Denn die Konditionen der Hypothekendarlehen gelten zumeist nur bis zu 60 Prozent des Beleihungswertes; das entspricht – vereinfacht ausgedrückt – etwa 50 Prozent des Kaufpreises. Darüber hinaus wird es bei den Banken im Normalfall teurer als die zunächst ins Auge springende Kondition – und zwar für die gesamte Kreditsumme. Die klassische Kondition, die man erhält, wenn man keine 50 Prozent Eigenkapital hat, ist eine Mischkondition. Spätestens hier sollte man an das Bauspardarlehen denken. Bausparkassen verlangen nämlich keinen Risikoaufschlag für die Absicherung im 2. Rang des Grundbuchs. So sichert man sich auch für Finanzierungen bis 80 Prozent des Beleihungswertes günstige Darlehenskonditionen.

- **Staatliche Förderung**

Der Staat unterstützt diejenigen, die mit eigenen vier Wänden privat für das Alter vorsorgen oder als Arbeitnehmer Vermögen bilden wollen, auf unterschiedlichen Wegen: innerhalb bestimmter Einkommensgrenzen mit der Wohnungsbauprämie und der Arbeitnehmersparzulage; und ohne Einkommensgrenzen mit der sogenannten Wohn-Riester-Förderung. Generell gilt: Jeder gesparte Euro wird nur einmal gefördert. Man kann aber alle drei Chancen nutzen.

- **Möglichkeit zur jederzeitigen Sondertilgung**

Die Tilgungsphase kann bei einem Bauspardarlehen durch Sondertilgungen abgekürzt werden – und zwar ohne dass dafür eine Vorfälligkeitsentschädigung anfällt. Sogar die komplette vorzeitige Rückzahlung ist möglich.

- **Keine Kleindarlehensaufschläge**

Eine typische Grundsanierung zur Energieeinsparung kostet zwischen 25.000 und 45.000 Euro – Einzelmaßnahmen entsprechend weniger. Gerade auch in dieser Größenordnung, die zum Beispiel ebenso für altersgerechte Umbauten gilt, hat der Bausparvertrag Kostenvorteile, weil hierbei die woanders üblichen Kleindarlehenszuschläge entfallen.

- **Breite Tarifvielfalt**

Es gibt eine Vielzahl von Tarifvarianten mit unterschiedlichen Guthaben- und Darlehenszinsen, die auf unterschiedliche Bedürfnisse zugeschnitten sind. Welche Variante für einen die beste ist, hängt von den persönlichen Wünschen und Zielen ab.

- **Vielseitige Verwendbarkeit**

Ein Bauspardarlehen setzt eine „wohnwirtschaftliche Verwendung“ voraus. Die Einsatzmöglichkeiten sind dabei jedoch sehr vielfältig. Sie reichen vom Grundstückskauf oder dem Bau einer Garage bzw. eines Wintergartens und der Umschuldung eines Hypothekendarlehens über den Einbau einer modernen Heizung und /oder den Kauf einer Solaranlage auf dem Dach bis hin zum „Einkauf“ in ein Seniorenheim bzw. dem Erwerb eines Platzes in einem Heim für Behinderte.

- **Übertragbarkeit auf Familienangehörige**

Bausparverträge können auf Angehörige übertragen werden. Dies setzt zwar die Zustimmung der Bausparkasse voraus. Sie wird aber in der Regel erteilt. Als Angehörige gelten Familienmitglieder wie Ehepartner, Geschwister, Kinder und Verlobte/r.

Bausparen im Urteil von Finanztest

Finanztest hat sich in den letzten Jahren mehrfach mit der Produktqualität von Bausparangeboten befasst. Die Ergebnisse können sich mehr als sehen lassen.

Stufe für Stufe zum Kredit

Eigenheim finanzieren. Den Weg zum Traumkredit meistern selbst Immobilienneulinge. Die Zinsen sind noch immer günstig.

Zitat Finanztest 4/2018: „Eine gute Variante sind Bausparkombikredite. Kunden sichern sich günstige Zinsen über viele Jahre und können of die Riester-Förderung der Altersvorsorge nutzen. Wohn-Riester-Kredite und andere Förderangebote nutzen vor allem Familien.“

Die Zinsversicherung

Bausparen. Trotz niedriger Zinsen und höherer Gebühren kann sich ein Bausparvertrag noch lohnen. Nicht als Geldanlage, aber als Finanzierungsbaustein – vor allem für Modernisierer.

Zitat Finanztest 3/2018: „Trotz niedriger Zinsen und höherer Gebühren kann sich ein Bausparvertrag noch lohnen. Nicht als Geldanlage, aber als Finanzierungsbaustein – vor allem für Modernisierer.“

Zulagen und Zinsen sichern

Riester-Bausparen. Gefördertes Bausparen bleibt erste Wahl, um sich gegen steigende Kreditzinsen abzusichern. Doch das Angebot schrumpft.

Zitat Finanztest 11/2017: „Unser Rat: Wenn Sie in einigen Jahren ein Eigenheim bauen oder kaufen möchten, ist ein Riester-Bausparvertrag erste Wahl. Sie sichern einen Teil Ihrer Finanzierung gegen steigende Zinsen ab und profitieren von staatlicher Förderung.“

Feste Raten bis zum Schluss

Baufinanzierung. Zinserhöhung ausgeschlossen, Anschlusskredit unnötig – Immobilienkäufer können sich Zinsen unter 2 Prozent sichern, bis sie schuldenfrei sind.

Zitat Finanztest 7/2017: „Kombikredite mit 18 bis 23 Jahren Laufzeit boten günstige Bausparkassen Mitte Mai 2017 zu Effektivzinsen von 1,80 bis 1,96 Prozent an. Das waren zweifellos gute Angebote. ... Einige Bausparkassen bieten Kombikredite auch mit staatlicher Riester-Förderung an. Das lohnt sich – vorausgesetzt, der Zinssatz für den Riester-Kredit ist nicht oder kaum höher als für einen ungeförderten Kredit. Banken bieten dagegen meist keine Riester-Kredite an.“

Häuslebauer fahren günstig

Eigenheimfinanzierung. Trotz Zinsanstiegs können sich Immobilienkäufer jetzt noch Zinsen unter 2 Prozent im Jahr sichern – bis zu 25 Jahre lang.

Zitat Finanztest 4/2017: „Vergleichbare Kombikredite der Bausparkassen mit Laufzeiten von 18 bis 24 Jahren gibt es ebenfalls schon ab Effektivzinsen unter 2 Prozent. Diese Kombination eines Kredits mit einem Bausparvertrag eignet sich vor allem für Kreditnehmer, die Zulagen und Steuervorteile aus der staatlichen Riester-Förderung für ihre Finanzierung nutzen wollen. Das ist bei herkömmlichen Bankangeboten selten möglich. ... Vorteil der Kombikredite: Die meisten Bausparkassen bieten sie auch mit staatlicher Riester-Förderung an. Kreditnehmer erhalten dann für die Bausparbeiträge und die Tilgung des Bauspardarlehens Zulagen und Steuervorteile wie für einen Riester-Sparvertrag. Das lohnt sich – vorausgesetzt, der Zinssatz für den Riester-Kredit ist nicht oder kaum höher als für einen ungeförderten Kredit.“

Gefährliche Lücke

Baufinanzierung. Schwäbisch Hall und Wüstenrot werben mit niedrigen Zinsen für riskante Kombikredite mit Bausparverträgen.

Zitat Finanztest 9/2016: „Dabei kann eine Bausparfinanzierung durchaus eine gute Alternative zu einem Bankdarlehen sein. Die meisten Bausparkassen bieten Kombikredite auch mit festen Zinsen und Raten für die gesamte Laufzeit an – auch Schwäbisch Hall und Wüstenrot. In Finanztest-Vergleichen waren diese Kombikredite zum Teil günstiger als vergleichbare Bankangebote (...). Und Kreditnehmer zahlen dafür wirklich nur den Effektivzins, den die Bausparkasse angibt.“

Schöner wohnen

Bausparen. Mit einem Bausparvertrag sichern sich Hausbesitzer schon Jahre im Voraus einen günstigen Kredit für ihre Modernisierung. Die neuen Tarife sind dafür attraktiver denn je.

Kredite ab 0,5 Prozent

Eigenheimfinanzierung. Vergleichen lohnt sich auch in Zeiten niedriger Zinsen: Im Test gab es für den gleichen Kredit Zinsunterschiede bis zu 66.500 Euro.

Sichere Zinsen für die Zukunft

Riester-Bausparen. Mit staatlicher Förderung und dem richtigen Bausparvertrag sichern sich Sparer einen günstigen Kredit für ihre künftige Baufinanzierung.

Haus rundum erneuern

Modernisieren mit Förderung. Solche Schulden lohnen sich: Förderkredite der KfW-Bank kombinieren Minizinsen mit hohen Zuschüssen.

Schöner wohnen

Modernisieren ohne Förderung. Viele Regionalbanken bieten Modernisierungskredite zu Spitzenzinsen. Topzinssatz im Test: 0,87 Prozent für fünf Jahre Laufzeit.

Bei der Modernisierung der eigenen vier Wände denken Hauseigentümer nicht nur an Energie sparen oder einen altregerechten Umbau. Oft wollen sie ihr Haus ein-

Das zeigt ein Beispiel aus dem Test: Nimmt der Kunde ein Grundschuld Darlehen in Höhe von 30.000 Euro von der PSD Braunschweig, zahlt er dafür zehn Jahre lang eine

für die B ist mit 7 hundert. Die A schuld e mehr als Tabelle haben e mehr als

Schulden statt Zinsen

Immobilie. Wer im Eigentum wohnt und dieses ab-zahlt, kann im Alter mietfrei wohnen. Bis zur Rente sollten Haus oder Wohnung schuldenfrei sein.

Mit Minizinsen ins Eigenheim

Baufinanzierung. So günstig war es noch nie, eine Immobilie zu finanzieren. Bausparkassen und Banken bieten Spitzenzinsen selbst für lange Kreditlaufzeiten.

Zitat Finanztest 7/2016: „Mit einem Bausparvertrag sichern sich Hausbesitzer schon Jahre im Voraus einen günstigen Kredit für ihre Modernisierung. Die neuen Tarife sind dafür attraktiver denn je.“

Zitat Finanztest 3/2016: „Zinssichere Kombikredite von Bausparkassen mit Laufzeiten von 18 bis 28 Jahren sind oft genauso gut wie Top-Angebote von Banken und Vermittlern mit ähnlich langer Laufzeit. ... Für Immobilienkäufer, die von der Riester-Förderung profitieren möchten, sind die Kombikredite sogar erste Wahl. Die meisten Bausparkassen bieten sie auch als Riester-Darlehen an. Riester-Kredite mit direkter Tilgung gibt es dagegen bundesweit nur von der Postbank/DSL und der Allianz.“

Zitat Finanztest 12/2015: „Riester-Bausparen bleibt trotzdem eine gute Wahl für Sparer, die für die eigenen vier Wände sparen wollen. Denn sie profitieren von Zulagen und oft von Steuervorteilen. Und sie sichern sich ein günstiges Darlehen zu einem Zinssatz von meist 2,35 bis 2,65 Prozent für ihre künftige Baufinanzierung. Dieser Zinssatz steht heute schon fest – auch wenn der Bausparer das Darlehen erst in zehn Jahren abrufen will. Bis dahin könnten die Zinsen für Bankkredite längst wieder gestiegen sein.“

Zitat Finanztest 9/2015: „Eine zinssichere Lösung bieten die Bausparkassen mit ihren Kombikrediten. In dieser Variante schließt der Eigentümer das KfW-Darlehen zusammen mit einem Bausparvertrag ab. Wir haben den Gesamteffektivzins für diese Kombination berechnet und festgestellt, dass die Lösung günstig ist.“

Zitat Finanztest 9/2015: „Kombikredite können aber eine gute Alternative sein, wenn noch Schulden auf dem Grundstück lasten. Denn anders als Banken, verlangen die meisten Bausparkassen für nachrangige Darlehen keine Zinsaufschläge. Und bis zu einer Summe von 30.000 Euro gibt es die Bausparkredite zu gleichen Konditionen oft auch ohne Grundschuld.“

Zitat Finanztest 5/2015: „Eine gute Alternative zum Bankdarlehen sind zinssichere Bauspar-Kombikredite mit Riester-Förderung.“

Zitat Finanztest 4/2015: „Eine gute Alternative zu langfristigen Bankdarlehen sind die Kombikredite der Bausparkassen. (...) Besonderer Vorteil der Kombikredite: Die meisten Bausparkassen bieten sie zu annähernd gleichen Konditionen auch als Riester-Darlehen an. (...) Banken tun sich dagegen nach wie vor schwer mit der Riester-Förderung.“

