



Sparen, warten, dann bauen

Seit der Zinswende der Europäischen Zentralbank steigen die Darlehenszinsen der Banken. Manche Bauwillige entdecken das **Bausparen** neu. Die besten Anbieter VON GREGOR DOLAK

Nach Butzenfenstern und geklöppelten Gardinen klang die Sorte Baufinanzierung in den zurückliegenden beiden Jahrzehnten. Etwas altmodisch. Immer weniger Deutsche schlossen seit der Jahrtausendwende noch einen Bausparvertrag ab. Denn in Zeiten der Null- und Negativzinspolitik, wie sie die Europäische Zentralbank nach der Finanzkrise der Nullerjahre betrieb, waren sie schlicht nicht mehr zeitgemäß.

Schließlich erhielt fast jeder halbwegs solvente Bauherr über Jahre hinweg den Bankkredit zu unschlagbar günstigen Konditionen. So war es lange billiger, ein Haus für die Familie zu erwerben,

anstatt ein vergleichbar großes Haus zu mieten. Zins und Tilgung lagen unter dem Mietzins.

Und nun? Aus der Wohntraum! Schrittweise hat die Europäische Zentralbank ihren Leitzins binnen nur eines Jahres auf 4,5 Prozent erhöht. Die Hypothekenzinsen der Banken schossen zeitgleich nach oben. Zwar bröckeln die Immobilienpreise mittlerweile. Doch die kostengünstige Rechnung – kaufen statt mieten – geht nicht mehr auf.

In der Not entdecken viele, die gern in den eigenen Wänden leben möchten, das Bausparen wieder neu. Hinzu kommen langjährige Immobilienbesitzer, die ihre Bleibe nach dem neuen Heizungs-

gesetz in absehbarer Zeit energetisch sanieren wollen oder müssen.

Auf diese Steine bauen manche. Wer ein paar Jahre Zeit mitbringt und nicht unbedingt noch in diesem Jahr kaufen will, findet im Bausparen gleich zwei Vorteile: Erstens steigen die Sparzinsen bei den Bausparkassen wie auch bei Geschäftsbanken. Und zweitens liegt der Darlehenszins, der bei Abschluss des Vertrags fix vereinbart wird, erheblich unter den gängigen Bauzinsen.

Das Prinzip des Bausparens sieht vor, dass ein Teil – in der Regel 30 bis 50 Prozent – der späteren Bausparsumme durch monatliche Sparbeträge angesam-

BILD: JACK FROG/SHUTTERSTOCK



Angekommen:

Endlich daheim statt nur zu Hause – Paar beim Einzug in die Eigentumswohnung. Finanzieren ist heute schwieriger denn je



Gesamtwertung: Beste Bausparkasse

Anbieter	Punkte	Bewertung
Bausparkasse Schwäbisch Hall	96,3	Beste
LBS Südwest	96,2	Top
Wüstenrot Bausparkasse	91,3	Top
LBS Saar	91,1	Top
LBS Schleswig-Holstein-Hamburg	87,7	Sehr gut
LBS Hessen-Thüringen	86,6	Sehr gut
Alte Leipziger Bauspar	86,6	Sehr gut
Signal Iduna Bauspar	85,9	Sehr gut
LBS West	85,8	Sehr gut
Bausparkasse Mainz	82,7	Gut
LBS Nord	82,4	Gut
LBS Bayern	81,4	Gut
Badenia	80,8	Gut
BHW Bausparkasse	79,6	Gut
LBS Ost	78,4	Gut
Debeka Bausparkasse	74,5	Gut

Quelle: DKF

melt wird. Ist der anvisierte Betrag zusammengesommen und eine Mindestspardauer verstrichen, ist der Bausparvertrag „zuteilungsreif“. Der Rest der Bausparsumme wird dann als fest verzinstes Darlehen ausgezahlt.

Bei gängigen Baufinanzierungen via Bank liegen die Zinsen bei einer Zinsbindung von 15 Jahren laut dem Internetdienstleister InterHyp inzwischen bei 4,11 Prozent. Im vorliegenden Euro-Test der besten Bausparkassen bieten selbst die teuersten Anbieter bei einer Tilgungsdauer von 15 Jahren 3,21 Prozent effektiven Jahreszins, manche sogar weniger als die Hälfte.

Das macht, je nach Preis der Immobilie, schnell mal viele Hundert Euro monatliche Ersparnis bei Zins und Tilgung aus. Prompt hat das Neugeschäft vieler Bausparkassen im ersten Halbjahr 2023 mächtig zugelegt. 20 Prozent mehr Neuverträge verbuchen öffentliche und private Kassen. Und das, nachdem ihre Kli-

entel und deren Bausparsummen seit mehr als 20 Jahren kontinuierlich geschrumpft sind, ihr Finanzierungsangebot schlicht als Auslaufmodell galt.

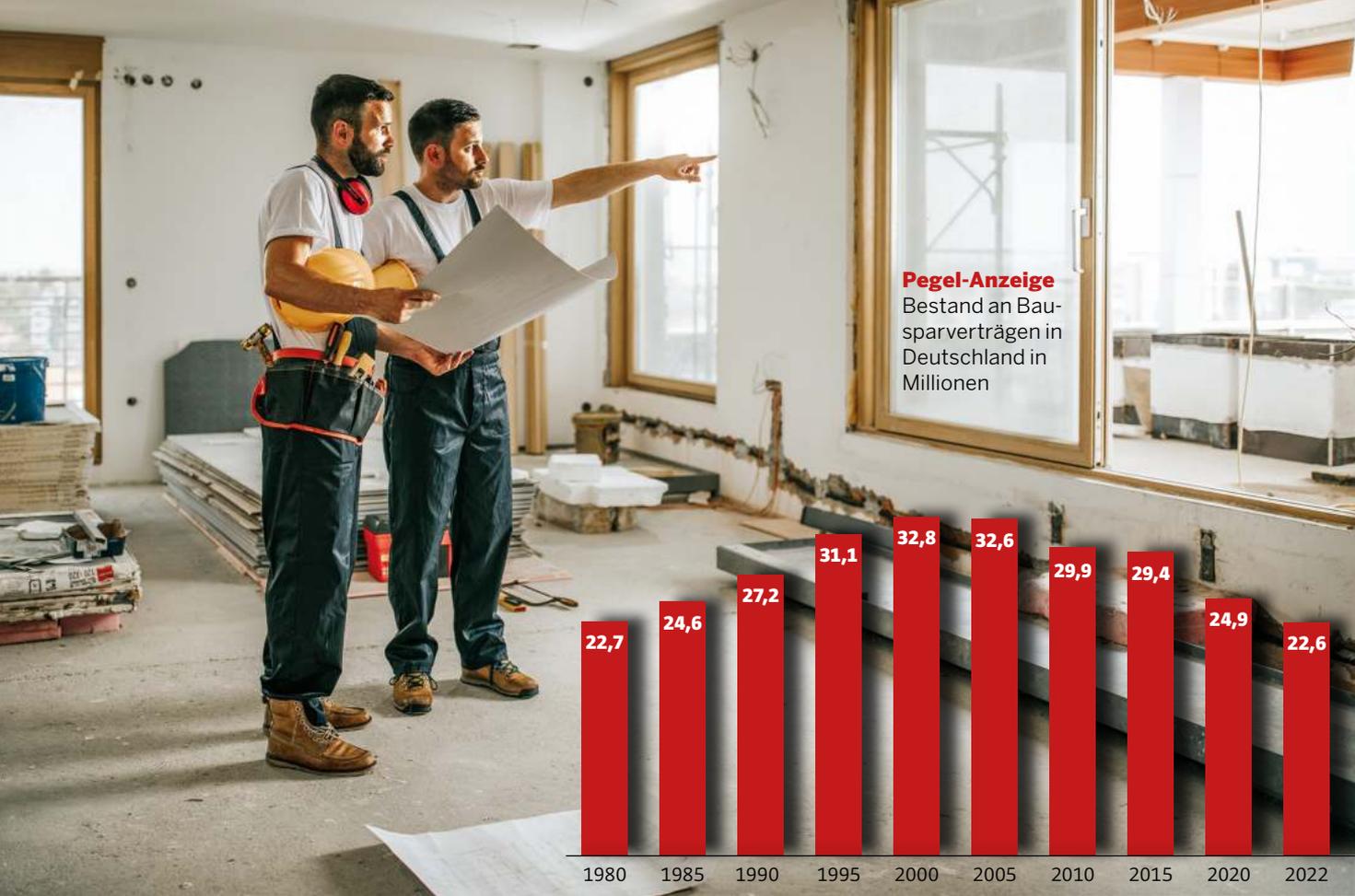
Die Besten im Test. Um Transparenz in die aktuelle Lage zu bringen, hat Euro zum zwölften Mal in Folge die deutschen Bausparkassen detailliert getestet. Wie gut ihre Beratung funktioniert, ob in den Filialen oder im Internet. Wie umfassend der Service ist, welche Kasse bei den Kunden am beliebtesten ist und wie attraktiv ihre Spar- und Darlehenskonditionen gestaltet sind.

Letzteres dürfte Interessenten am meisten interessieren. Um die Konditionen in der Tiefe zu beurteilen, haben die Tester zwei Szenarien entwickelt. Eines über eine Bausparsumme von 100 000 Euro und ein weiteres über nur 40 000 Euro. Beide mit einer monatlichen Sparrate von maximal 500 Euro, die beim ersten nach zehn und beim

zweiten schon nach fünf Jahren die Zuteilungsreife herbeifinanziert haben.

Die Tilgungsdauer des Darlehens sollte bei Szenario 1 maximal 20 Jahre betragen, bei Szenario 2 15 Jahre – in beiden Fällen mit monatlichen Raten von maximal 500 Euro. Der Test ergab für beide Varianten je nach Bausparkasse höchst unterschiedliche effektive Jahreszinsätze. Am niedrigsten lagen sie im ersten Szenario bei der BHW (1,46 Prozent), der LBS Bayern (1,54 Prozent), der LBS Schleswig-Holstein (1,6 Prozent) und der Bausparkasse Schwäbisch-Hall (1,77 Prozent). Zum Vergleich: Als teuerste Bausparkasse verlangte die Signal Iduna Bauspar 2,68 Prozent.

Im zweiten Szenario boten die niedrigsten Effektivzinsen wieder BHW (1,43 Prozent) und LBS Bayern (1,47 Prozent) sowie LBS Ost (1,46 Prozent) und LBS West (1,47 Prozent). Auffällig ist, dass in diesem Szenario mit niedrigerer Bausparsumme mehr teure Anbieter im →



Beste Filial-Beratung

Anbieter	Punkte	Bewertung
LBS Südwest	103,4*	Beste
Bausparkasse Schwäbisch Hall	98,4	Top
LBS West	97,9	Top
Wüstenrot Bausparkasse	94,9	Top
LBS Nord	93,0	Top
LBS Hessen-Thüringen	90,7	Sehr gut
LBS Saar	88,0	Sehr gut
LBS Bayern	83,2	Gut
BHW Bausparkasse	82,9	Gut
Signal Iduna Bauspar	81,2	Gut
LBS Schleswig-Holstein-Hamburg	78,5	Gut
Alte Leipziger Bauspar	75,1	Gut
Debeka Bausparkasse	74,3	Gut
Badenia	73,9	Gut

* inkl. Zusatzpunkten; Quelle: DKÍ



Beste Online-Beratung

Anbieter	Punkte	Bewertung
Alte Leipziger Bauspar	98,3	Beste
Bausparkasse Mainz	96,9	Top
Wüstenrot Bausparkasse	93,6	Top
Bausparkasse Schwäbisch Hall	91,8	Top
Debeka Bausparkasse	88,1	Sehr gut
LBS Hessen-Thüringen	87,7	Sehr gut
LBS Bayern	81,8	Gut
LBS Ost	81,6	Gut
LBS Saar	81,0	Gut
LBS Schleswig-Holstein-Hamburg	79,1	Gut

Quelle: DKÍ



Beste Konditionen

Anbieter	Punkte	Bewertung
Alte Leipziger Bauspar	97,4	Beste
Wüstenrot Bausparkasse	93,8	Top
Bausparkasse Mainz	93,0	Top
Signal Iduna Bauspar	92,7	Top
LBS Südwest	92,4	Top
Bausparkasse Schwäbisch Hall	91,3	Top
LBS Schleswig-Holstein-Hamburg	90,2	Sehr gut
LBS Saar	89,1	Sehr gut
BHW Bausparkasse	86,4	Sehr gut
Badenia	82,1	Gut
LBS Ost	80,9	Gut
LBS Hessen-Thüringen	80,2	Gut
LBS Nord	79,8	Gut
Debeka Bausparkasse	79,3	Gut
LBS Bayern	77,2	Gut
LBS West	75,7	Gut

Quelle: DKÍ

BILD: SKYNESHER/ISTOCK

SO WURDE GESTESTET

Rennen sind: Die LBS Thüringen verlangt 3,21 Prozent, die LBS Südwest 3,18 Prozent und die Badenia 3,11 Prozent.

Da insgesamt 160 Einzelfaktoren in die Berechnung des Test-Klassements einfließen, sind im Top-Segment der besten Bausparkassen die Schwäbisch Hall, LBS Südwest, Wüstenrot und die LBS Saar gelandet. Die vier Spitzenkandidaten erreichen in allen Unterkategorien hervorragende Werte, sei es bei Beratung, Konditionen oder Kundenservice, und somit das Siegertreppchen der Gesamtwertung. Nicht eingeflossen in die Berechnung des Gesamtergebnisses sind Online-Beratung sowie die Kundenumfrage zur beliebtesten Bausparkasse. Gewinner ist hier die Bausparkasse Mainz, gefolgt von der Signal Iduna Bauspar.

Wo Kunden gern ihren Bausparvertrag abschließen, ist eben auch von wei-

chen Faktoren abhängig, nicht allein von Zahlen, Daten, Fakten.

Spitzenreiter in der Einzelwertung. Laut Testergebnis erwartet Kunden bei der LBS Südwest die beste Beratung durch Mitarbeiter in den Filialen von Stuttgart bis Karlsruhe. Online beraten am besten die Experten der Alten Leipziger Bauspar.

Die Alte Leipziger konnte zudem am meisten mit ihren Konditionen punkten, auch wenn ihre Darlehenszinsen im gehobenen Bereich des Tableaus liegen. Dafür bietet das Haus mit 1,1 Prozent den bei Weitem höchsten Guthabenzins in der Ansparphase für Szenario 1 und 2. Den zweithöchsten bezahlt die Signal Iduna: 0,2 Prozent.

Den besten Kundenservice bietet laut Euro-Test die Schwäbisch Hall. 

Zum zwölften Mal hat Euro zusammen mit dem Deutschen Kundeninstitut (DKI) die deutschen Bausparkassen getestet. Dabei wurden in der Zeit von April bis August 2023 per Fragebogen insgesamt 160 Einzelkriterien bei 16 Anbietern abgefragt; bei privaten Bausparkassen von der Alten Leipziger bis zur Wüstenrot, aber auch bei den acht zur Sparkassen-Gruppe gehörenden Landesbausparkassen (LBS). Darüber hinaus wurden mittels Testanrufen, Testmails und einer Analyse der Web- und Social-Media-Seiten die Reaktion auf Anfragen und der Informationsgehalt überprüft.

Ins Gesamtergebnis flossen mit einer Gewichtung von 40 Prozent Umfang und Qualität der Filialberatung ein. Von der Terminvereinbarung über die Klärung der Kundensituation und der gewünschten Parameter des Bausparangebots bis zur Kompetenz des Beraters.

Weitere 35 Prozent Gewicht erhielten die Konditionen des daraufhin unterbreiteten Angebots. Die Bewertung erfolgte gemäß den zwei Phasen eines Bausparvertrags: Erst wurden die Opportunitätskosten im Vergleich zu einem durchschnittlich verzinsten Banksparplan ermittelt, dann die Kosten des Bauspar-Darlehens denen eines Annuitätendarlehens gegenübergestellt.

Mit 25 Prozent Gewicht flossen Informations- und Servicequalität ins Ergebnis ein: etwa die Wartezeit in der Hotline oder das Reaktionstempo auf Telefon- oder Mailanfragen.

Bewertungsschema

Ab 91,0 Punkten: **Beste(r)/Top**

Ab 85,0 Punkten: **Sehr gut**

Ab 72,3 Punkten: **Gut**



Bester Kundenservice

Anbieter	Punkte	Bewertung
Bausparkasse Schwäbisch Hall	100,0	Beste
LBS Schleswig-Holstein-Hamburg	99,0	Top
LBS Saar	98,8	Top
LBS Ost	93,6	Top
Bausparkasse Mainz	91,9	Top
LBS Südwest	90,1	Sehr gut
Badenia	90,1	Sehr gut
Alte Leipziger Bauspar	89,9	Sehr gut
LBS Hessen-Thüringen	89,0	Sehr gut
LBS Bayern	84,4	Gut
Signal Iduna Bauspar	83,8	Gut
Wüstenrot Bausparkasse	82,0	Gut
LBS West	80,7	Gut

Quelle: DKI



Beliebteste Bausparkasse

Anbieter	Punkte	Bewertung
Bausparkasse Mainz	5,00	Beste
Signal Iduna Bauspar	4,47	Top
Alte Leipziger Bauspar	3,86	Sehr gut
Bausparkasse Schwäbisch Hall	3,81	Sehr gut
LBS Ost	3,74	Sehr gut
Debeka Bausparkasse	3,60	Sehr gut
LBS Nord	3,58	Sehr gut
Wüstenrot Bausparkasse	3,55	Sehr gut
LBS Bayern	3,39	Gut
LBS Hessen-Thüringen	3,37	Gut
LBS Südwest	3,37	Gut
LBS West	3,37	Gut
BHW Bausparkasse	3,35	Gut
Badenia	3,32	Gut

Ab 4,2 Punkte = Beste/Top, ab 3,4 Punkte = Sehr gut, ab 2,9 Punkte = Gut; Quelle: DKI