

Bausparen lohnt sich wieder

Eigenheim » Hohe Zinsen machen die Finanzierungsform wieder attraktiv. Unser Test zeigt, wer das beste Angebot, die beste Beratung und den besten Service bietet

VON SIMONE GRÖNEWEG

Der Wunsch nach den eigenen vier Wänden ist wirklich groß bei den Deutschen. Das belegen Umfragen regelmäßig. Viele Immobilienkäufer und Bauherren schafften in den vergangenen Jahren den Einzug ins Eigenheim vor allem dank der extrem niedrigen Bauzinsen. Doch diese Zeiten sind erst mal vorbei: Kostete ein Hypothekendarlehen mit zehnjähriger Laufzeit zu Beginn des Jahres im Schnitt gerade ein Prozent, waren es im Oktober eher vier Prozent (siehe Grafik oben).

Solche Zinszuwächse bringen nicht nur Immobilienfinanzierungen ins Wanken, sondern lassen Verbraucher grundsätzlich anders planen. Sie möchten sich für die Zukunft wieder niedrige Zinsen sichern und greifen deswegen zu einem bewährten Finanzprodukt: dem guten alten Bausparvertrag. Ließen die billigen Baukredite diese Verträge lange Zeit teuer erscheinen, hat sich das Blatt gewendet: Das Bausparen erlebt eine Renaissance.

Die öffentlich-rechtlichen Institute vermelden für die ersten Monate dieses Jahres ein boomendes Neugeschäft. Die privaten Bausparkassen verzeichnen seit Mitte März ein Plus von mehr als 40 Prozent beim Bausparvolumen.

Im Jahr 2021 gab es hierzulande fast 24 Millionen Bausparverträge mit einer vereinbarten Bausparsumme von insgesamt 908 Milliarden Euro. Gesamtzahlen für 2022 liegen noch nicht vor, aber die Branche befindet sich im Aufwind. „Die durchschnittliche Bausparsumme je neu abgeschlossenem Vertrag hat einen deutlichen Schub erhalten. Sie liegt momentan bei rund 70 000 Euro“, berichtet Christian König, Hauptgeschäftsführer des Verbands der Privaten Bausparkassen.

Gemeinsam für die Immobilie

Wer sich finanziell für eine Sanierung, den Bau oder Kauf einer Immobilie wappnen möchte, schließt also wie-

der einen Bausparvertrag ab. Diese Sparform hat eine lange Tradition hierzulande. Wer bauspart, wird quasi Mitglied eines Kollektivs. Das erklärte Ziel aller Beteiligten: Sie wollen gemeinsam für eine Immobilie sparen.

Alle Beiträge fließen in einen großen Topf. Der einzelne Sparer hat jedoch ein individuelles Konto. Beim Abschluss entscheidet er sich für eine Bausparsumme und spart in den ersten Jahren selbst einen Teil davon an. Ist ein bestimmter Anteil erreicht, gilt der Vertrag als zuteilungsreif. Dann kann sich der Kunde das Bausparguthaben sowie ein Bauspardarlehen auszahlen lassen.

Das Besondere bei dem Verfahren: Die Zinsen in der Sparphase fallen zwar niedriger aus als bei anderen Sparformen. Das Prinzip gilt aber auch für die Darlehensphase und rechnet sich vor allem, wenn die allgemeinen Zinsen während der Vertragslaufzeit steigen. „Kundinnen und Kunden können sich damit die Option auf ein günstiges Baudarlehen in der Zukunft sichern und behalten dennoch größtmögliche Flexibilität“, sagt Mirjam Mohr, Vorständin Privatkundengeschäft beim Baugeldvermittler Interhyp.

Wegen der rasant gestiegenen Bauzinsen kann eine Kombination aus Baudarlehen und Bausparvertrag derzeit sogar weniger kosten als ein Bankdarlehen, zeigen Rechenbeispiele (siehe Kasten nächste Seite).

Der Staat zahlt Sparen dazu

Hinzu kommen einige Vorteile, die das Bausparen wieder interessant machen. So dürfen Bausparkassen seit dem Jahr 2021 ein Blankodarlehen bis zu 50 000 Euro ohne Grundbucheintrag vergeben. Diese Darlehen werden vor allem für Modernisierungen, energetisches Sanieren und seniorengerechte Umbauten genutzt. Ein weiterer Pluspunkt: Ehepaare mit einem zu versteuernden Einkommen von bis zu 70 000 Euro können 140 Euro Wohnungsbau-prämie im Jahr kassieren, wenn sie bausparen. Hinzu kommen noch andere

staatliche Fördermaßnahmen wie Riesen oder die Arbeitnehmersparzulage.

Das Prinzip „erst sparen und dann abzahlen“ klingt zunächst mal verlockend und simpel, ist es aber nicht. Die Tücken liegen nämlich im Detail. Ein Vertrag sollte auf die persönliche Situation zugeschnitten sein. Dabei gibt es etliche Details zu beachten, zum Beispiel wann genau der Vertrag zuteilungsreif wird. Denn erst wenn er seine Zuteilungsreife erreicht hat, kann man sich das angesparte Guthaben und das Darlehen auszahlen lassen. Das Produkt gilt daher als beratungsintensiv.

Für Verbraucher ist es nicht einfach, sich einen Überblick über die verschiedenen Bausparverträge zu verschaffen. Das Deutsche Kundeninstitut (DKI) hat darum im Auftrag von Euro am Sonntag 16 Bausparkassen getestet, acht der zehn privaten und die acht Institute der öffentlich-rechtlichen Bauspargruppe LBS. Sie wurden jeweils nach ungefähr 160 Einzelkriterien bewertet

Zwei Musterfälle getestet

Im Mittelpunkt des Tests standen die Qualität der Beratung, die Konditionen sowie der Kundenservice. Nähere Informationen dazu gibt es im Kasten „Testkriterien“. Die Testkunden – sogenannte Mystery Shopper – wandten sich per Telefon oder E-Mail an die Anbieter. Zudem wurden Beratungsgespräche geführt. Insgesamt kamen die Tester von Mai bis September dieses Jahres auf etwa 304 Kundenkontakte.

Für den Vergleich zog das Düsseldorfer Institut zwei Musterfälle heran. Einmal ging es um einen Vertrag mit einer Bausparsumme von 100 000 Euro, beim zweiten Testfall lag die Summe bei 40 000 Euro. Im ersten Musterfall sollte das Darlehen in zehn Jahren Teil einer Immobilienfinanzierung werden. Bei der zweiten Variante sollte es in fünf Jahren dazu dienen, eine Immobilie zu sanieren. Der maximale Sparbeitrag lag jeweils bei 500 Euro pro Monat. Staatliche Förderungen blieben bei den Beispielfällen außen vor. ▶

24

Millionen
Bausparverträge
haben die
Deutschen
abgeschlossen.

Testsieger in der Gesamtwertung ist die Schwäbisch Hall. Sie zeichnet sich durch „sehr gute“ Konditionen, die beste Beratungsleistung sowie den besten Kundenservice aus. So reagierten die Mitarbeiter schneller als der Durchschnitt auf Mails und beantworteten alle Fragen.

In der Kategorie Konditionen sorgt vor allem der niedrige effektive Jahreszinssatz in der Darlehensphase aus dem ersten Szenario für eine sehr gute Bewertung. Er liegt bei 1,81 Prozent und ist damit der fünftniedrigste Zins. Im zweiten Fall rangiert die Schwäbisch Hall mit ihrem Zins eher im Mittelfeld, aber das Institut kann bei den Konditionen insgesamt mit seinem Angebot überzeugen. Zum Vergleich: Die getesteten Bausparkassen verlangen bei der ersten Fallvariante einen durchschnittlichen effektiven Jahreszins von 1,99 Prozent. Das Angebot der BHW Bausparkasse fällt mit 1,46 Prozent besonders niedrig aus. Beim zweiten Musterfall liegt der durchschnittliche effektive Jahreszins bei 2,27 Prozent. Auch dort fällt das Darlehen der BHW Bausparkasse mit 1,44 Prozent am günstigsten aus.

Komplexes Finanzprodukt

Wie bereits erklärt, müssen Kunden einige Jahre sparen, bevor sie ihr Darlehen bekommen. Für das angesammelte Guthaben zahlen die Institute nur Minizinsen. Der durchschnittliche Guthabenzins über alle 16 Bausparkassen liegt im ersten Szenario bei 0,03 Prozent im Jahr. Etwas großzügiger fallen die Zinsen von der Alte Leipziger Bauspar, der

BHW Bausparkasse sowie der Debeka Bausparkasse aus. Sie zahlen jeweils 0,10 Prozent. Bei der zweiten Fallvariante gibt es durchschnittlich einen Guthabenzins von 0,04 Prozent. Den höchsten Guthabenzins bieten hier die Alte Leipziger Bauspar, die BHW Bausparkasse, die Debeka Bausparkasse sowie die LBS Landesbausparkasse Südwest mit 0,10 Prozent.

Bausparverträge sind komplex und enthalten verschiedene Kostenpositionen, die Verbraucher im Blick haben sollten. Dazu gehören etwa die Abschlussgebühren, die beim Test ebenfalls berücksichtigt wurden. Diese liegen beim ersten Fallszenario im Schnitt bei 1376,67 Euro, im zweiten betragen sie 541,25 Euro. Hinzu kommt, dass in dieser Phase fast alle Institute auch noch ein Serviceentgelt oder eine Kontoführungsgebühr verlangen. Kostenpunkt: meist zwischen zwölf und 18 Euro pro Jahr. Die DKI-Experten merken an, dass die Debeka Bausparkasse in beiden Szenarien die einzige ist, die in der Sparphase kein Entgelt erhebt.

Ganz klar: Die hohen Bauzinsen machen das Bausparen für viele wieder attraktiver. Das hat sich auch bei diesem Test gezeigt. Bei der ersten Fallvariante kann zwar keine Bausparkasse mit der Finanzierung über einen Banksparplan mithalten, aber im Vergleich zu einem Annuitätendarlehen weisen alle Angebote der Bausparkassen für dieses Szenario einen finanziellen Vorteil auf. Der beläuft sich auf bis zu 5270,24 Euro.

Ähnlich verhält es sich beim zweiten Fallszenario. Im Vergleich zu einem An-

BILLIGER FINANZIEREN

Vergleich mit reinem Bankdarlehen: Die hohen Zinsen machen Annuitätendarlehen teuer. Der Einsatz eines Bausparvertrags kann sich derzeit lohnen. Dazu ein Beispiel: Der Kreditbedarf eines Immobilienkäufers liegt bei 360 000 Euro. Das Darlehen soll in 30 Jahren zurückgezahlt sein. Der Kunde wünscht sich Zinssicherheit. Die monatliche Belastung aus Zins und Tilgung soll bei etwa 1700 Euro liegen.

Bei der Bank-Variante wählt der Kunde ein Annuitätendarlehen mit einer 30-jährigen Zinsfestschreibung zu einem Sollzinssatz von 3,93 Prozent. Beträgt die Monatsrate 1707 Euro, liegen die Gesamtkosten am Ende bei 252 600 Euro. Bei der Bauspar-Variante wählt er ein Kombimodell. Sein Darlehen hat eine Laufzeit von 15 Jahren (Sollzinssatz 3,62 Prozent). Dafür zahlt er nur Zinsen. Statt zu tilgen, spart er parallel in einen Bausparvertrag an (Sollzinssatz 1,99 Prozent). Gesamtrate pro Monat: 1707 Euro. Nach Zuteilung des Bauspardarlehens löst der Kunde das Bankdarlehen ab und tilgt das Bauspardarlehen. Die Gesamtkosten liegen bei 231 595 Euro, betragen also im Vergleich 21 005 Euro weniger.

nuitätendarlehen ergibt sich bei den Bausparkassen ein Vorteil von bis zu 751,38 Euro.

Wendet sich ein Kunde an ein Unternehmen und erhält keine oder eine sehr späte Antwort, ist das frustrierend. Die direkte Kommunikation zwischen Anbietern und Kunden hat das DKI in der Kategorie Kundenservice bewertet. Insgesamt fällt in diesem Bereich die Schwäbisch Hall besonders positiv auf. Die Servicemitarbeiter beantworteten alle versendeten E-Mails, und zwar

✓ DIE BESTE BERATUNG

Anbieter	Punkte	Note
Bausparkasse Schwäbisch Hall	98,8	Bester
Alte Leipziger Bauspar	95,6	Top
Bausparkasse Mainz	91,9	Top
LBS Landesbausparkasse Saar	89,9	sehr gut
LBS Landesbausparkasse Südwest	89,4	sehr gut
LBS Bayerische Landesbausparkasse	88,4	sehr gut
LBS Ostdeutsche Landesbausparkasse	87,4	sehr gut
LBS Bausp. Schleswig-Holstein-Hamburg	86,1	sehr gut
Signal Iduna Bauspar	83,1	gut
LBS Nordd. Landesb. Berlin - Hannover	81,7	gut
Debeka Bausparkasse	80,6	gut
Wüstenrot Bausparkasse	80,2	gut
Deutsche Bausparkasse Badenia	79,3	gut



✓ DIE BESTEN KONDITIONEN

Anbieter	Punkte	Note
Alte Leipziger Bauspar	94,0	Bester
LBS Landesbausparkasse Saar	91,0	Top
LBS Bausp. Schleswig-Holstein-Hamburg	89,1	sehr gut
LBS Bayerische Landesbausparkasse	88,6	sehr gut
LBS Landesbausparkasse Südwest	88,5	sehr gut
BHW Bausparkasse	87,3	sehr gut
Signal Iduna Bauspar	87,2	sehr gut
Wüstenrot Bausparkasse	86,2	sehr gut
Bausparkasse Schwäbisch Hall	86,1	sehr gut
Deutsche Bausparkasse Badenia	85,8	sehr gut
LBS Ostdeutsche Landesbausparkasse	83,6	gut
Debeka Bausparkasse	82,9	gut
LBS Landesb. Hessen-Thüringen	81,6	gut
LBS Nordd. Landesb. Berlin-Hannover	80,0	gut
Bausparkasse Mainz	79,6	gut
LBS Westdeutsche Landesbausparkasse	75,6	gut





Notenvergabe:
 Ab 91,0 Punkten: top;
 ab 85,0 Punkten: sehr gut;
 ab 72,3 Punkten: gut;
 Quelle: Deutsches
 Kundeninstitut (DKI)

✓ DIE BESTEN BAUSPARKASSEN

Anbieter	Punkte	Note
Bausparkasse Schwäbisch Hall	95,1	Bester
Alte Leipziger Bauspar	95,0	Top
LBS Landesbausparkasse Saar	92,5	Top
LBS Landesbausparkasse Südwest	91,3	Top
LBS Bausp. Schleswig-Holstein-Hamburg	89,4	sehr gut
LBS Bayerische Landesbausparkasse	88,5	sehr gut
Debeka Bausparkasse	83,6	gut
Bausparkasse Mainz	83,5	gut
LBS Ostdeutsche Landesbausparkasse	83,1	gut
LBS Nordd. Landesb. Berlin - Hannover	80,9	gut
Signal Iduna Bauspar	77,7	gut
Wüstenrot Bausparkasse	76,7	gut
LBS Landesb. Hessen-Thüringen	75,9	gut

überdurchschnittlich schnell und freundlich. Die Internetseite beschreibt das DKI als übersichtlich, selbsterklärend und klar strukturiert. Zudem bietet sie eine Vielzahl von Service-Tools an, heißt es. Ein Bausparvertrag kann zudem online erstellt und beantragt werden. Ein weiterer Pluspunkt.

Da ein Bausparvertrag „als besonders beratungsintensiv“ gilt, wie DKI-Chef Jörn Hüsgen erläutert, erhält diese Kategorie mit 40 Prozent das größte Gewicht in der Gesamtwertung. Umso

erfreulicher, dass die Ergebnisse des Tests in puncto Beratung insgesamt recht positiv ausfallen. Drei Anbieter erhalten eine „Top“-Bewertung. Fünf Bausparkassen erhalten in diesem Bereich die Note „sehr gut“ und fünf Bausparkassen die Note „gut“. Bewertet wird dabei unter anderem, wie der Prozess der Terminvereinbarung abgelaufen ist und wie die Kundensituation analysiert wurde.

Berater bemühen sich

Das DKI schreibt in seiner Auswertung, dass in etwa drei Viertel der Fälle die Berater die genaue Bausparsumme nochmals zusammen mit dem Interessenten ermittelten. Bei etwa der Hälfte der Beratungen wurde zudem der Anspruch auf eine staatliche Wohnungsbauprämie geprüft. Seltener sprachen die Berater das Thema Riester-Bausparen an. In den meisten Fällen erläuterten sie Interessenten jedoch das Grundprinzip des Bausparens ausführlich oder zumindest teilweise, resümieren die Experten.

Alle Testkunden erhielten während des Beratungsgesprächs oder danach ein schriftliches Angebot. In jedem der Fälle enthielt es einen detaillierten Spar- und Tilgungsplan, welcher die einzelnen Spar- und Tilgungsmonate auswies. Besonders positiv stachen die Berater der Bausparkasse Schwäbisch Hall heraus: Die Testsieger analysierten den Lebensumstand der Tester am umfangreichsten und erklärten auch besonders gründlich das Grundprinzip des Bausparens.

SO WURDE GETESTET

Das DKI testet Anbieter auf wissenschaftlicher Basis. Drei Kategorien wurden herangezogen.

Beratung (40 Prozent Gewicht an der Gesamtwertung): Die Beratungsleistung wurde mit sogenannten Mystery-Shoppern geprüft. Das geschah entweder in Gesprächen vor Ort oder (wenn den Testern dies wegen Corona sicherer erschien) per Telefon oder Livestream.

Konditionen (35 Prozent): Ausgangsbasis in dieser Kategorie sind zwei Musterfälle, für die die Bausparkassen den optimalen Tarif angeben sollten. Taten sie dies nicht, flossen die in den Beratungsgesprächen erhaltenen Angebote der Mystery-Shopper in die Bewertung ein (12 Fälle). Um mit Bausparplan und Annuitätendarlehen vergleichen zu können, wurden fixe Parameter herangezogen; Szenario 1: Guthabenzins 1,29 %, Darlehenszins (effekt. Jahreszins) 3,09 %; Szenario 2: Guthabenzins 1,03 %, Darlehenszins (effekt. Jahreszins) 2,79 %.

Kundenservice (25 Prozent): Die Kassen wurden per E-Mail und am Telefon auf Kompetenz, Freundlichkeit und Hilfsbereitschaft geprüft. Zudem wurden Internetauftritt und Social-Media-Aktivitäten analysiert.

✓ DER BESTE KUNDENSERVICE

Anbieter	Punkte	Note
Bausparkasse Schwäbisch Hall	102,9	Bester ¹
LBS Landesbausparkasse Saar	99,9	Top
LBS Landesbausparkasse Südwest	99,3	Top
Alte Leipziger Bauspar	96,4	Top
LBS Bausp. Schleswig-Holstein-Hamburg	96,2	Top
Debeka Bausparkasse	90,4	sehr gut
LBS Bayerische Landesbausparkasse	89,5	sehr gut
LBS Nordd. Landesbau. Berlin - Hannover	81,9	gut
LBS Landesbausp. Hessen-Thüringen	81,3	gut
Bausparkasse Mainz	76,3	gut
LBS Ostdeutsche Landesbausparkasse	76,3	gut

¹Aufgrund von vergebenen Bonuspunkten wird die maximal zu erreichende Punktzahl überschritten



✓ DIE BELIEBTESTEN BAUSPARKASSEN

Anbieter	Punkte	Note
Signal Iduna Bauspar	5,0	Bester
Bausparkasse Mainz	4,6	Top
Debeka Bausparkasse	4,5	Top
Deutsche Bausparkasse Badenia	3,9	sehr gut
Bausparkasse Schwäbisch Hall	3,7	sehr gut
Wüstenrot Bausparkasse	2,9	gut

Umfrage unter 1280 Kunden; ins Ranking kamen nur Anbieter ab 30 Kundenbewertungen; Noten: ab 4,2 bis 5,0 Punkten: top; ab 3,4 Punkten: sehr gut; ab 2,9 Punkten: gut; Quelle: DKI

