
Medieninformation

Karsten Eiß
Presse und Information
Telefon 0791/46-3674
Telefax 0791/46-4072
karsten.eiss
@schwaebisch-hall.de

Bausparkasse Schwäbisch Hall AG
74520 Schwäbisch Hall
www.schwaebisch-hall.de

14. September 2015

Eine lukrative Verbindung: Bauspar-Kombikredite plus Wohn-Riester

„Gute Alternative für Bauherren zu langfristigen Bankdarlehen“. So beschreibt das Verbrauchermagazin Finanztest die Kombikredite der Bausparkassen. „Zu teuer und zu kompliziert“ lautet dagegen der Vorwurf von Kritikern. Was es bei Kombikrediten zu beachten gilt und welche Vorteile die Wohn-Riester-Förderung bringt, erklärt Schwäbisch Hall-Experte Karsten Eiß.

Was ist ein Kombikredit und wie funktioniert er?

Bei einem Kombikredit schließt der Kreditnehmer einen Bausparvertrag ab, bei dem die vereinbarte Bausparsumme der Höhe seines Kreditbedarfs entspricht. Er erhält daraufhin ein Sofortdarlehen für den Immobilienkauf. Das Darlehen wird jedoch nicht sofort getilgt, der Kreditnehmer zahlt zunächst lediglich Zinsen. Gleichzeitig leistet er monatlich Beiträge in den Bausparvertrag. Sobald das festgelegte Mindestguthaben erreicht ist, löst der Kreditnehmer mit der Bausparsumme das Sofort-Darlehen auf einen Schlag ab. Danach zahlt er die Raten aus Zins und Tilgung für das Bauspardarlehen.

Medieninformation

Wie kann ich von staatlicher Förderung profitieren?

„Kombikredite, die mit einer Wohn-Riester-Förderung ergänzt sind, bringen dem Bausparer handfeste Vorteile in Form von Zulagen, Steuer- und Zinsersparnissen“, sagt Eiß. Denn der Staat unterstützt Riester-Sparer mit bis zu 154 Euro Grundzulage im Jahr plus 300 Euro für jedes Kind (für vor 2008 geborene Kinder 185 Euro). Dadurch lässt sich die Laufzeit des Kredits deutlich verkürzen.

Welche Kostenersparnis hat ein Bauherr?

Dass sich Wohn-Riester lohnt, zeigt das Beispiel der Stiftung Warentest (Ausgabe 01/2014): Danach summieren sich die Vorteile für ein kinderloses Arbeitnehmer-Ehepaar mit 70.000 Euro Brutto-Jahreseinkommen bei einem Riester-Kredit über 200.000 Euro binnen 30 Jahren auf mehr als 27.000 Euro. Dabei ist die nachgelagerte Besteuerung schon berücksichtigt. Hinzu kommt noch die Möglichkeit, verbilligte Förderkredite der staatlichen Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) in den Finanzierungsmix einzubinden.

Wo liegen die Vorteile?

„Zinssicherheit lautet das Stichwort“, betont Karsten Eiß. Denn bei Bauspar-Kombikrediten stehen die Konditionen von Anfang an fest. „Bausparer können mit Kombikrediten darauf vertrauen, dass ihre Zinsen und Tilgungsraten während der gesamten Laufzeit von 30 Jahren konstant und stabil bleiben – selbst wenn die Zinsen in der Zwischenzeit steigen. Das macht die finanzielle Belastung eines Immobilienerwerbs planbar“, so Eiß. Ein weiterer Vorteil: Sobald das Sofort-Darlehen durch den Bausparvertrag abgelöst wird, kann das noch verbleibende Bauspar-Darlehen flexibel getilgt werden. „Mithilfe von Sondertilgungen kann der Bausparer seine Schulden vorzeitig zurückzahlen und damit Zinskosten sparen“, erklärt Eiß.

Medieninformation

Gibt es Nachteile?

„Die nachgelagerte Besteuerung ist ein Unsicherheitsfaktor“, so Eiß. Denn keiner kann zum Finanzierungszeitpunkt genau sagen, mit welchem Steuersatz er im Rentenalter belastet wird. „Der finanzielle Vorteil bleibt aber auch bei einer hohen Steuerbelastung in jedem Fall bestehen. Und man gewinnt einen zusätzlichen Liquiditätspuffer zu dem Zeitpunkt, wo man ihn benötigt, nämlich während der Finanzierung.“