

Bausparverträge als Geldanlage

Staatliche Prämie bringt Renditekick

Kunden müssen gezielt nach Spartarifen fragen / Zinssenkungen wahrscheinlich

München – Bausparkassen bieten Tarife an, die vor allem das Sparen lukrativ machen. Unter Umständen liegt die Rendite auch jetzt noch bei mehr als fünf Prozent. Die Institute werben jedoch kaum mit den Angeboten, denn Renditesparer sind nicht unbedingt erwünscht. Die Anbieter fürchten, dass staatliche Zuschüsse wegfallen könnten, wenn immer weniger Bausparer in eine Immobilie investieren.

Von Simone Gröneweg

Die Bausparkassen zieren sich. Werden sie auf ihre Renditetarife angesprochen, reagieren sie abweisend. „Man lockt mit hohen Zinsen die falschen Kunden an“, so der Sprecher einer Bausparkasse. Das habe nichts mehr mit dem Gedanken des Bausparens zu tun, erklärt die Sprecherin eines anderen Instituts.

Vor allem in den vergangenen zwei Jahren entdeckten viele Anleger den Bausparvertrag als renditeträchtige Sparvariante. „Staatliche Zuschüsse wie die Wohnungsbauprämie und die Arbeitneh-

mersparzulage bescherten manchem Sparer sogar Renditen von mehr als sechs Prozent“, berichtet Thomas Bieler von der Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen. Die BHW rechnet vor, dass ein Kunde, der jetzt einen Bausparvertrag abschließt, noch auf eine Rendite von 5,3 Prozent kommen kann, wenn er die Wohnungsbauprämie und die Arbeitnehmersparzulage erhält. Zum Vergleich: Derzeit liegen die Zinsen für Sparbriefe bei einer Laufzeit von acht Jahren bei etwa drei Prozent.

Zuschüsse in der Diskussion

Mit der eigentlichen Idee des Bausparens hat das Renditesparen aber nicht mehr viel zu tun. Ursprünglich galt das Prinzip: Der eine zahlt ein, der andere leiht sich Geld, um die eigenen vier Wände zu finanzieren. Doch das Interesse an den Bausparkrediten sinkt angesichts der niedrigen Zinsen bei Annuitätendarlehen. Das bedeutet, immer mehr Kunden lassen sich ihr Guthaben auszahlen und verzichten auf den Bausparkredit. Zum Leidwesen der Institute. „Schließlich müssen die Bausparkassen die Einzahlungen der Sparer anlegen“, so Professor Heinrich Bockholt von der Fachhochschule Koblenz. Wollen die Anleger nur noch hohe Zinsen kassieren, gehe die Rechnung der Institute nicht mehr auf, sagt Verbraucherschützer Bieler. Denn normalerweise refinanzierten die Anbieter die Guthabenzinsen ihrer Kunden mit den Darlehenszinsen der anderen Kunden.

Was für die Sparer also äußerst angenehm ist, erfüllt Branchenexperten mit Sorge. Nimmt die Zahl der Renditesparer noch mehr zu, fürchten sie zudem die Streichung der Wohnungsbauprämie. Die stand bereits 2003 auf der Streichliste der rotgrünen Koalition. „Wenn zu viele nur staatliche Zuschüsse kassieren, ohne sich eine eigene Immobilie anzuschaffen, wird die Debatte über die Zulage erneut losgehen“, vermutet die Sprecherin einer Bausparkasse. Wenig verwunderlich, dass sich die Institute zurückhaltend zeigen, wenn es um ihre Renditetarife geht. Anleger, die möglichst hohe Zinsen für das Ersparte erwirtschaften wollen und sich sicher sind, dass sie kein Bauspar-Darlehen in Anspruch nehmen wollen, müssen deswegen bei den jeweiligen Instituten gezielt nach den speziellen Renditetarifen fragen. Auch Vermittler und Berater werden vermutlich nicht unbedingt auf diese Tarife hinweisen.

Generell gelten für einen Rendite-Bausparvertrag dieselben Bedingungen wie für einen normalen Bausparvertrag. Der Guthabenzins liegt je nach Tarif zwischen ein und drei Prozent. Verzichtet man auf das Darlehen, gibt es häufig einen Bonus. Dadurch erhöht sich die Verzinsung manchmal auf mehr als vier Prozent. „Neben der Quelle Bausparkasse tun sich besonders die Alte Leipziger und die Debeka hervor, wenn es um die Renditeverträge geht“, so der Finanzexperte Bieler. Experten raten den Renditesparern, möglichst Verträge mit kleinen Bausparsummen abzuschließen. Je kleiner die Bausparsumme (sie setzt sich aus Guthaben und Darlehen zusammen), desto niedriger ist auch die Abschlussgebühr. Die liegt je nach Tarif zwischen 1,0 und 1,6 Prozent der Bausparsumme. Sie wird entweder von den ersten Raten abgezogen, oder aber separat vom Bausparer gezahlt. Manche Anbieter zahlen diese Gebühr zurück, wenn der Kunde auf sein Darlehen verzichtet. Auf solche Details sollten Kunden unbedingt achten.

Den absoluten Renditekick bringen in der Regel die staatlichen Zuschüsse. Wer jährlich bis zu 512 Euro (Ehepaare 1024) spart, erhält 8,8 Prozent Wohnungsbauprämie. Vorausgesetzt das zu versteuern-

de Einkommen liegt nicht über 25 600 Euro (Ehepaare 51 200). Für Arbeitnehmer gibt es außerdem eine neunprozentige Sparzulage, wenn sie vermögenswirksame Leistungen bis zu 470 Euro (Ehepaare 940) pro Jahr auf ihr Bausparkonto überweisen lassen. Doch auch dafür gibt es Verdienstgrenzen: Das zu versteuernde Einkommen darf bei Alleinstehenden 17 900 Euro (Ehepaare 35 800) nicht übersteigen. Damit sie die Prämien und Zulage auch wirklich behalten dürfen, müssen die Bausparer sieben Jahre lang warten, bis sie sich das angesparte Guthaben auszahlen lassen. Wollen sie schon vorher auf das Geld zugreifen, dürfen sie die Zuschüsse nur behalten, wenn sie das Angesparte auch wirklich zum Bauen, Kaufen oder Modernisieren einer Immobilie verwenden.

Tarif wird überarbeitet

Wer sich für solch einen Renditespartarif interessiert, muss sich beeilen. So überarbeitet die Quelle Bausparkasse ihren Tarif derzeit gerade. Wie hoch der Zins in Zukunft ist, steht noch nicht fest. Man befinde sich in der Entscheidungsfindung, so eine Sprecherin. Das anhaltend niedrige Zinsniveau zwingt die Institute zu Anpassungen.