

Magere Zeiten

Mit einer gewissen Verzögerung wirkt sich der Zinsrückgang auch beim Bausparen aus. Bestehende Verträge sollten aber nicht vorzeitig gelöst werden.

Es wäre ja zu schön gewesen: Renditen von fast 4 Prozent, und dann wird auch noch die Bausparförderung erhöht (mit Jänner 2009 stieg die Bemessungsgrundlage von 1.000 auf 1.200 Euro und die staatliche Prämie von 40 auf 48 Euro pro Person und Jahr) – so hätte es noch eine Weile weitergehen können. Aber dann kam die Finanzkrise, und die stutzte auch dem Bausparen wieder die Flügel. Bestehende Verträge sind 2009 zwar noch gut verzinst, weil die Zinssätze für das laufende Jahr immer schon im Vorjahr festgelegt werden. Wer jetzt abschließt, muss aber, wenn die Zinsen länger auf dem derzeitigen Niveau bleiben, mit Erträgen kaum über 2 Prozent rechnen!

Die Kapitalmarktzinsen haben bereits den tiefsten Stand seit Einführung des Euro erreicht, und daran wird sich nach Ansicht fast aller Experten so schnell nichts ändern. Das Bausparen zieht zeitverzögert nach. Das Gute am Bausparen: Zumindest kann es mit dem Ertrag – anders als etwa bei Aktien – nie unter null gehen.

Derzeit zählt das untere Ende

Dafür sorgen die fixen Ober- und Untergrenzen, die alle vier Anbieter für ihre Gut-



Foto: iStockphoto.com / DNY59 / Montage: Erwin Haberl

haben-Zinssätze festgelegt haben. Eine Zinsbandbreite von 1 bis 4 Prozent bedeutet zum Beispiel, dass die Zinsen nie über 4 Prozent steigen, aber auch nie unter 1 Prozent sinken werden. In dünnen Jahren wie jenen, die nun noch kommen könnten, ist es daher sinnvoll, bei der Auswahl eines Bausparvertrags vor allem auf die Untergrenze zu achten: je höher, desto besser. Von den vier Anbietern ist derzeit Raiffeisen mit 0,5 Prozent am knausrigsten; ABV und s-Bausparkasse zahlen 1 Prozent und Wüstenrot 1,1 Prozent.

Der Einstiegszinssatz ist meist verlockend, er sollte aber nicht entscheidend sein. Bei allen Anbietern liegt er deutlich über dem, was nach dem ersten Jahr tatsächlich an Zinsen gezahlt wird. Vor allem bei Jugend-

tarifen werden noch bis zu 5 Prozent geboten. Das klingt nach viel, ist es aber nicht. Im Endeffekt ergibt sich daraus nach sechs Jahren ein Mehrertrag von gerade einmal 2 bis 3 Euro!

Zinspoker

Wichtiger ist, darauf zu achten, wie es um die Zinsen für die restlichen fünf Jahre steht – nicht nur der Höhe nach, sondern auch nach ihrer Art: Soll man sich für die gesamte Laufzeit fix binden oder setzt man auf variable Zinsen, damit man einen Zinsaufschwung auch beim Bausparen mitnehmen kann?

Wer eher davon ausgeht, dass das Zinsniveau in den nächsten Jahren in etwa auf dem heutigen Stand bleiben wird, fährt mit

einem Fixzinstarif besser. Den gibt es derzeit nur bei zwei Bausparkassen – Wüstenrot und s-Bausparkasse. Obwohl auch die Fixzinssätze im Februar von 3 auf 2,5 Prozent gesenkt wurden, liegen die Ablaufleistungen hier um mehr als 200 Euro bzw. 1 Prozent über jenen der variablen Tarife – immer vorausgesetzt natürlich, dass die Zinsen in den nächsten sechs Jahren nicht wesentlich steigen werden.

Best- und Worst-Case-Szenarien

Hier ist naturgemäß auch der Haken bei der variablen Verzinsung: Die Ablaufleistung, also das, was am Ende wirklich herauskommt, kann immer nur geschätzt werden. Schließlich wissen die Bausparanbieter selbst nicht, wie sich der Markt und somit die Zinsen in den nächsten sechs Jahren entwickeln werden. Sie berechnen ihre Zinssätze nach bestimmten Referenzzinssätzen (die s-Bausparkasse nach dem Euro-Zinsswap, alle anderen nach dem Euribor) und sollten, wenn sie potenziellen Kunden eine realistische Entscheidungsgrundlage liefern wollen, eigentlich mindestens zwei Berechnungen vorlegen: was der Bausparvertrag im besten Fall und was er im schlechtesten – bei ungünstiger Zinsentwicklung – abwerfen wird. Die Unterschiede sind, gelinde gesagt, nicht von schlechten Eltern: Werden als Berechnungsgrundlage die heuer noch höheren, variablen Zinssätze verwendet, ergeben sich Ablaufleistungen von rund 8.000 Euro. Geht man vom derzeitigen Zinsniveau aus, liegen die Auszahlungsbeträge nur noch bei rund

7.600 Euro. Allein der Unterschied zwischen dem derzeitigen (gar nicht mal bestmöglichen) Szenario und dem für nächstes Jahr wahrscheinlichen Zinsniveau beträgt somit schon 400 Euro! Für eine realistische Einschätzung des Ertrags ist es also nicht egal, von welcher Berechnungsgrundlage ein Bausparer ausgeht.

ABV und Wüstenrot lösen das Dilemma, indem sie ihren Kunden bei Angeboten mit variabler Verzinsung jeweils eine Maximal- und eine Minimalvariante angeben. Somit ist klar, was im schlimmsten Fall zu erwarten ist und was bei unerwartet guter Entwicklung herauskommen könnte.

Unsauberer Verkaufstrick

Anders die Situation bei Raiffeisen und der s-Bausparkasse: Hier wurde jeweils nur ein Angebot errechnet. Als Grundlage dienen Nominalzinssätze von 3,3 bzw. 3,5 Prozent – das sind die Sätze, die im vergangenen Jahr, bei deutlich höherem Zinsstand, für heuer festgelegt wurden. In turbulenten Zeiten wie diesen und bei stark sinkenden Zinsen ist davon auszugehen, dass diese Sätze im nächsten Jahr nicht mehr zu erreichen sein werden. Oder glaubt bei besagten Bausparkassen allen Ernstes irgendjemand daran, dass die Zinsen bis zum heurigen Herbst wieder auf das Niveau des vergangenen September/Okttober klettern werden? Schön wär's. Wir meinen, es handelt sich um Angebote, die nicht den realen Verhältnissen entsprechen und die sich Bauspar-Interessenten daher lieber zweimal überlegen sollten! ■

Wenige Alternativen

In nächster Zeit wird das Bausparen nicht gerade goldene Eier abwerfen. Gibt es Alternativen?

Im wirklich sicheren Anlagebereich eher nicht. Sowohl Bundesschätze als auch gebundene Sparbücher, Kapitalsparbücher und Direktspargabote liegen nach Abzug der Kapitalertragsteuer renditemäßig in etwa gleichauf. Vor Abzug der KESt wäre das eine Verzinsung von 2,75 Prozent. Sollten die Zinsen über die nächsten vier bis fünf Jahre wieder ansteigen, bleibt man mit diesen Produkten allerdings oft auf dem niedrigen Fixzins sitzen. Beim Bausparen können Optimisten zumindest auf eine variable Verzinsung setzen.

Was Bausparer keinesfalls tun sollten: vorzeitig aus dem Vertrag aussteigen. Dann wäre nicht nur die staatliche Bausparprämie zurückzuzahlen.

Es würden auch hohe Kosten anfallen (bei voll besparten Verträgen mit einer Vertragssumme von 20.000 Euro wären das zum Beispiel 100 Euro Verwaltungskostenbeitrag); außerdem würden die ursprünglich auf sechs Anspargahre ausgelegten Zinssätze reduziert und rückverrechnet. Insgesamt also ein äußerst schlechtes Geschäft für den Sparer! Daher bei bestehenden Verträgen die mageren Jahre durchtauchen; und wer sich über die zukünftige Entwicklung (auch in seinem privaten finanziellen Bereich) so ganz und gar nicht im Klaren ist, bindet sich am besten überhaupt nur mit einem Sparprodukt auf ein bis zwei Jahre.



Foto: iStockphoto.com/EMISA

Bausparen

Anbieter	Tarifbezeichnung	Variable Tarife					
		Einstiegszinssatz in %	Einstiegszinssatz gilt ...	Derzeit (für das Jahr 2009) verrechneter variabler Zinssatz in % ¹⁾	Zinssatz aufgrund des Indikatorwertes 1. April 2009	Zinssatzbandbreite von - bis in %	Kontoführungsgebühren in €/Jahr
ABV	Langsamtarif	4,5	bis zum übernächsten Halbjahresschluss	3	1	1 bis 4	6,99
Raiffeisen	Wohn Bausparen	4	genau 1 Jahr + Rumpfmomat	3,4	0,8	0,5 bis 4,5	4,47
s-Bausparkasse	Plus Bausparen	4	genau 1 Jahr	3,3	1	1 bis 4	4,98
Wüstenrot	Dynamisches Bausparen	4,5	genau 1 Jahr	2,7	1,1	1,1 bis 4,5	5,36

Zeichenerklärung: ¹⁾ gilt für bestehende Verträge ²⁾ kein Angebot
Erhebung: März 2009

Guthaben nach 6 Jahren in €			Jährliche Rendite in % p.a.			Fixzinstarife			
Mit derzeit verrechnetem variablen Zinssatz	Unter Berücksichtigung des derzeitigen Zinsniveaus (Indikator 1. April 2009)	Im schlechtesten Fall, d.h. bei Erreichen der Zinsuntergrenze	Mit derzeit verrechnetem variablen Zinssatz	Unter Berücksichtigung des derzeitigen Zinsniveaus (Indikator 1. April 2009)	Im schlechtesten Fall, d.h. bei Erreichen der Zinsuntergrenze	Tarifbezeichnung	Fixzinssatz über die gesamte Laufzeit in %	Guthaben nach 6 Jahren in €	Jährliche Rendite in % p.a.
7.991,59	7.638,51	7.638,51	3,38	1,93	1,93		²⁾	²⁾	²⁾
8.077,90	7.617,08	7.568,06	3,72	1,84	1,63		²⁾	²⁾	²⁾
8.056,34	7.648,44	7.648,44	3,64	1,97	1,97	Klassisches Bausparen	2,5	7.904,14	3,03
7.948,15	7.665,91	7.665,91	3,20	2,04	2,04	Fixzins-Bausparen	2,5	7.901,71	3,02



kompetent

Starke Zinssenkungen. Ausgehend vom derzeitigen Zinsniveau sind bei neu abgeschlossenen Verträgen nur noch Renditen von 2 Prozent zu erwarten.

Untergrenzen beachten. Der höhere Einstiegszinssatz gilt meist nur für ein Jahr. Wichtiger ist in Zeiten von Niedrigzinsen, wie hoch der Mindestzinssatz für die restlichen Jahre ist.

Fix oder variabel. Bleibt das Zinsniveau in den nächsten Jahren so niedrig wie heute, fährt man mit einem Fixzinstarif besser. Wer glaubt, dass der Zinsaufschwung eher einsetzen wird, wählt eine variable Verzinsung.

Wechseln kostet. Kein anderes sicheres Sparprodukt bringt so viel, dass sich die teure vorzeitige Kündigung eines Bausparvertrags lohnen würde.