

Bausparen ist angesagt

## Alle zehn Sekunden ein Vertrag

**Denkt man in Deutschland an sichere Geldanlagen, so muss man neben dem unverwüstlichen Sparbuch aus Urgroßvaters Zeiten, die Lebensversicherung und last but not least das Bausparen in einem Atemzug nennen. Laut einer großen Bausparkasse aus dem badischen Raum wird alle zehn Sekunden eine Unterschrift unter einen Bausparvertrag gesetzt. Wie funktioniert das eigentlich mit dem Bausparen und warum ist es so beliebt?**

In Deutschland leben 2002 rund 60 Prozent der Bevölkerung in Mietverhältnissen. Anders gesagt: Sie besitzen kein Wohneigentum. Mit dieser eher bescheidenen Eigentumsquote kämpft Deutschland seit vielen Jahren gemeinsam mit der Schweiz um die rote Laterne in Europa. Obwohl Millionen Menschen von den eigenen vier Wänden träumen. Wie passt das eigentlich zusammen? Bedenkt man darüber hinaus, dass die Deutschen Weltmeister im Bausparen sind, versteht man die Welt nicht mehr.

Sicher ist das Bauen in Deutschland nach wie vor viel zu teuer, obgleich man diese Aussage auch schon seit vielen Jahren vernimmt. Geändert hat sich indes kaum etwas. Des Weiteren lassen sich immer weniger Bauherren mit den Gefahren des Bauens ein. Denn der Traum vom Traumhaus wurde schon allzu oft zum Altraum. Gründe hierfür gibt es zur Genüge!

Fakt ist jedoch: Der Traum vom Haus und dessen Verwirklichung steht und fällt letztendlich mit der sicheren, soliden Finanzierung. Eine sehr beliebte Finanzierungsform ist und bleibt, spätestens seit der Börsenflaute, das Bausparen. Neudeutsch würde man sagen: Bausparen ist wieder „in“.

### Bausparen – im Prinzip ganz einfach

Das Bausparziel ist von Anfang an klar vorgegeben: Durch Ansparen von Kapital soll ein zinssicheres und zinsgünstiges Darlehen für den Wohnungsbau bzw. -kauf oder auch Modernisierungsmaßnahme erlangt werden. Gemeinsam mit der Bausparkasse wird eine bestimmte Bausparsumme vereinbart, von der

wiederum ein Teil angespart werden muss. Je nach Tarif dauert es unterschiedlich lange, ehe die 40 bis 50 Prozent inklusive Zinsen und staatlicher Förderung des Bausparvertrages angespart sind und „zuteilungsreif“ werden. Übrigens von Bausparkasse zu Bausparkasse unterschiedlich gehandhabt. Soll heißen, das Guthaben wird ausgezahlt und mit ihm die restlichen 50 bis 60 Prozent, je nach Tarif, als zinsgünstiges Festdarlehen. Das Bausparen basiert auf einer simplen Grundidee, dem kollektiven Bausparen. Laut Sparkassengesetz vom 1. Januar 1973 und deren Ergänzung vom 1. Januar 1991 nehmen die Bausparkassen, die dem Sinne nach Kreditinstitute sind, die Einlagen der Bausparer entgegen, woraus wiederum eine gemeinsame Zuteilungsmasse gebildet wird, die dann als Bauspardarlehen zur Finanzierung von „Wohnungswirtschaftlichen Maßnahmen“ gewährleistet wird.

### Recht auf Bauspardarlehen

Das bereits erwähnte Bausparkassengesetz geht sogar noch weiter. Jeder Interessent hat einen Rechtsanspruch auf die Gewährung eines Bauspardarlehens. Eingeschränkt sind hierbei nur die Mindestvoraussetzungen für die spätere Zuteilung:

1. eine Mindest-Ansparzeit sowie
2. die Mindest-Ansparmenge von beispielsweise 40 oder 50 Prozent der Bausparsumme und eine so genannte „Mindest-Bewertungszahl“.

Je nach Bausparaufkommen und Gesellschaft entscheidet die „Bewertungszahl“, die immer wieder zu bestimmten Stichtagen neu festgelegt wird, die jeweilige Darlehenszuteilungsreife. Einfach ausgedrückt: Die Zuteilung errechnet sich aus Spardauer und der Höhe des gesparten Kapitals. Je länger die Ansparphase bzw. je höher die Sparleistung ist, desto höher die erreichte Bewertungszahl und desto schneller wird das eigentliche Sparziel erreicht.

### Kundenspezifische Tarife

Das Phänomen des Bausparvertrags sind die niedrigen, vertraglich festgelegten Zinsen während der gesamten Laufzeit. Dem Skeptiker erscheinen zwar die Guthabenszinsen in der Sparphase, die zwischen 2,5 bis 3,5 Prozent liegen, als zu gering. Nutzt man jedoch die staatlichen Vergünstigungen für vermögenswirksame

Leistungen (VL) oder die Bausparprämie, ergibt sich schnell eine beachtliche Rendite von über 5 Prozent. Wo bekommt man die schon in der gegenwärtigen Phase?

Je nach Bausparkasse und deren Sparaufkommen erhalten die Kunden individuell, auf ihre Wünsche eingehende Tarifkombinationen angeboten. Beim Bauspardarlehen liegt der Zinssatz – je nach Tarifmodell – in der Regel bei nominal 4,5 bis 5,5 Prozent. Vorteil: Das Bauspardarlehen wird wie Eigenkapital angesehen. Das sorgt für absolute Planungssicherheit bei der Finanzierung einer Immobilie.

### Riester-Rente unterstützt auch Bausparer

Jeder informierte Mensch weiß inzwischen, dass die demografische Entwicklung in Deutschland selbst die Politiker auf den Plan gerufen hat. Die so genannte Riester-Rente, ein zusätzliches Standbein neben der gesetzlichen Rente in der Altersvorsorge, wurde zum 1. Januar dieses Jahres ins Leben gerufen. Durch staatliche Zuschüsse und Steuerfreibeträge wurden diverse Anreize geschaffen, diese Vorsorgeform schmackhaft zu machen. Selbstverständlich profitieren hiervon auch die unzähligen Bausparer.

Wer den vollen Sparbeitrag noch bis Ende 2002 aufbringt, kann z.B. mit folgenden Höchstzuschüssen vom Staat rechnen: Alleinstehende, die 1 Prozent ihres Gehaltes aufwenden, erhalten 38 Euro vom Staat. Ehepaare, die beide 1 Prozent ihres Gehaltes aufwenden, erhalten 76 Euro vom Staat. Je Kind gibt es nochmal 46 Euro dazu. So steigen die Zuschüsse bis ins Jahr 2008 planmäßig an. Bei dann 4 Prozent Eigenanteil des Gehaltes erhalten Alleinstehende 154 Euro als Zuschuss vom Staat. Ehepaare wie gehabt das Doppelte, also 308 Euro. Pro Kind kommen dann nochmal 185 Euro hinzu. Ein lohnender Anreiz, der in jedem Fall genutzt werden sollte. (siehe auch Riester-Rente)

### Wohneigentum schafft Freiräume

Jeder Hausbesitzer und Bauherr schätzt die Vorzüge seines Wohneigentums. Aufgrund der weltweiten desaströsen Lage an den Kapitalmärkten bekommt die gute alte Immobilie wieder den Stellenwert, den sie über viele Jahrzehnte innehatte. Recht so: Sachwert schlägt Geldwert, möchte man hinausposaunen. Denn die Argumente, die für eine eigene Immobilie sprechen, sind nicht von der Hand zu weisen:

- mietfreies Wohnen,
- unabhängig von Mietpreis-Steigerungen,
- wertbeständige Kapitalanlage,
- kein Stress mit dem Vermieter sowie
- sehr gute Altersvorsorge.

Ein erfolgversprechender Weg, all diese Vorteile zu genießen, bietet das Bausparen. Wie heißt es so schön in den Werbespots, alle Jahre wieder zum Jahresende: „Sichern Sie sich Ihre Bausparprämie!“ Kein Wunder, dass Bausparen so beliebt ist.

*Uwe Morchutt*

*Freier Fachjournalist + Web-Designer*



Das Traumhaus im Grünen (Foto: bmn)