

Die Vermögensfrage

Bausparverträge stehen bei Privatleuten hoch im Kurs

31.08.2013 · Die festen Spar- und Kreditzinsen der privaten Bausparkassen sind für viele Anleger überzeugende Argumente. Die Sparpläne und Hypotheken der Banken bieten hingegen wenig Zusatznutzen.

Von Volker Looman

Die privaten Bausparkassen haben ihr Neugeschäft in der ersten Hälfte dieses Jahres um 25 Prozent gesteigert. Die Unternehmen betrachten den Anstieg, das liegt in der Sache der Natur, als Ausdruck ihrer Sicherheit und Solidität. Bei vielen Verbraucherschützern stößt der Zuwachs auf Unverständnis. Sie bemängeln die geringen Guthabenzinsen, kritisieren die mangelhafte Transparenz der Bausparverträge und vertreten die Meinung, Privatleute seien mit Bankdarlehen besser bedient.

Die gegensätzlichen Meinungen werfen die Frage aus, wie sich Bausparverträge in Niedrigzinsphasen rechnen. Die Antwort wird in folgendem Beispiel deutlich. Ein junger Anwalt möchte sich in einigen Jahren eine Wohnung kaufen. Dafür will er, weil sich das Einkommen in jüngster Zeit deutlich erhöht hat, so viel Geld wie möglich sparen.

Die „optimale“ Verknüpfung aus Sparvertrag und Kreditvertrag

Das sieht auf den ersten Blick einfach aus, doch bei näherem Hinsehen taucht die Frage auf, wie die „optimale“ Verknüpfung aus Sparvertrag und Kreditvertrag aussieht, um zu gegebener Zeit den Kauf der Immobilie stemmen zu können. Ist das ein Bausparvertrag? Sind das Banksparplan plus Bankdarlehen? Oder sind Investmentfonds und Bankkredit die beste Kombination?

Der Kundenberater der örtlichen Volksbank rät, wie könnte es anders sein, dem Mann zu einem Bausparvertrag über 100.000 Euro. Der Steuerberater meint, ein Banksparplan sei besser. Und ein Vermittler schwärmt von Investmentfonds. Was heißt vorteilhaft? Es geht nicht, um das in aller Deutlichkeit zu unterstreichen, um einen Vertrag, sondern es geht um zwei Verträge. Gesucht werden ein Sparvertrag mit hohem Zins und ein Kreditvertrag mit niedrigem Zins, und es wäre optimal, wenn die Konditionen schon heute mit absoluter Sicherheit feststehen.

Der Lebenslauf des Bausparvertrags beginnt mit der Abschlussgebühr

Der Lebenslauf des Bausparvertrages beginnt mit der Abschlussgebühr. Das sind bei einer Bausparsumme von 100.000 Euro üblicherweise 1 Prozent beziehungsweise 1.000 Euro. Die Gebühr wird in der Regel mit den ersten Raten verrechnet, weil die meisten Sparer gewisse Probleme haben, Gebühren und Kosten bar zu bezahlen. Der Guthabenzins beträgt 0,25 Prozent pro Jahr. Die Sparrate liegt bei 500 Euro pro Monat. Die Einzahlungen sind jeweils am Monatsanfang fällig. Sie werden sofort verzinst.

Die Guthabenzinsen werden jeweils am Ende des Jahres kapitalisiert. Bei der Gutschrift der Zinsen ist die Bausparkasse aufgrund gesetzlicher Vorschriften verpflichtet, die Abgeltungsteuer aus dem Zinstopf zu entnehmen und an den Fiskus abzuführen. Folglich sinkt das Guthaben am Ende jedes Jahres um kleine Beträge. Das Mindestsparguthaben beträgt 50 Prozent der Bausparsumme, im vorliegenden Fall also 50.000 Euro. Die Spardauer beträgt achteinhalb Jahre und führt nach 102 Monaten zu einem Guthaben von 50.389 Euro.

Der Frage, was von dem Bausparvertrag zu halten ist

Nun kann der Vertrag, sprich der Kredit, zugeteilt werden. Ausbezahlt wird die Differenz zur Bausparsumme. Das sind 49.611 Euro. Es fällt keine Darlehensgebühr an. Der Nominalzins wird, das steht schon heute fest, jährlich 2,75 Prozent betragen. Er wird während der gesamten Laufzeit des Darlehens fest sein. Die Rate für Zins und Tilgung wird bei 600 Euro pro Monat liegen und jeweils am Monatsletzten zur Zahlung fällig sein. Die Tilgung wird sofort verrechnet. An diesen Tagen werden auch die Zinsen dem Darlehenskonto belastet. Dadurch dauert es 91 Monate, bis der Kredit getilgt worden sein wird. Am Ende werden noch 467 Euro zu bezahlen sein.

Nun steht der Anleger vor der Frage, was von dem Bausparvertrag zu halten ist. In der Diskussion mit dem Steuerberater kommen unterschiedliche Argumente auf den Tisch. Der Mandant findet vor allem den Darlehenszins von 2,75 Prozent attraktiv, weil dieser Zukunftswert bekannt und fest ist. Der Steuerberater beklagt die Abschlussgebühr von 1.000 Euro und kritisiert den mageren Guthabenzins von 0,25 Prozent pro Jahr, die in der Sparphase zu einer Rendite von minus (!) 0,28 Prozent jährlich führen.

Viele Leute sehen vor lauter Bäumen den Wald nicht mehr

Der Fall ist ein Paradebeispiel, dass viele Leute vor lauter Bäumen den Wald nicht mehr sehen und zum Schluss aus dem Bauch heraus entscheiden. In diesem Fall geht es - wie beim Vergleich aller Geldgeschäfte - zunächst einmal darum, den vollständigen Zahlungsstrom auf die Beine zu stellen. Der Bausparvertrag besteht aus 102 Sparraten von jeweils 500 Euro, 90 Tilgungen von jeweils 600 Euro und einer Schlusszahlung von 1.067 Euro.

Der Versuch, die Zahlungen zu einer Kennzahl zu verdichten, werden mit hoher Wahrscheinlichkeit entweder Additionen oder Subtraktionen sein. Im vorliegenden Fall bietet sich zum Beispiel an, die Einzahlungen und Auszahlungen zu saldieren: Sparraten (51.000 Euro) plus Tilgungen (55.067 Euro) ergeben einen Aufwand von 4.067 Euro.

Bausparvertrag

Anlage am	30.12.2013	Auszahlung am	30.06.2022
Sparvertrag endet am	30.06.2022	Ende der Laufzeit am	30.01.2030
Laufzeit	8,50 Jahre	Laufzeit	7,58 Jahre
Bausparsumme	100 000 Euro	Auszahlungsbetrag	49 611 Euro
Mindestsparguthaben	50 Prozent	Auszahlungskurs	100 Prozent
Sofortinzahlung	0 Euro	Darlehensgebühr	0 Prozent
Abschlußgebühr	1 Prozent	Nominalbetrag	49 611 Euro
Zahlungsart	Verrechnung	Disagioabzug	0 Prozent
Kontogebühr pro Jahr	0 Euro	Nominalzins pro Jahr	2,75 Prozent
Nominalzins pro Jahr	0,25 Prozent	Schuldzinsenabzug	0 Prozent
Abgeltungsteuer	26,375 Prozent	Tilgungen	Monatlich
Sparerpauschbetrag	0 Euro	Tilgung pro Jahr	11,76 Prozent
Sparraten	Monatlich	Tilgung	600 Euro
Sparrate	500 Euro	1. Tilgung am	30.07.2022
1. Sparrate am	01.01.2014	Verrechnungen	Monatlich
Dynamik pro Jahr	0 Prozent	1. Verrechnung am	30.07.2022
Dynamik beginnt am	01.01.2015	Zinstermine	Monatlich
Verrechnungen	Monatlich	1. Zinstermin am	30.07.2022
1. Verrechnung am	01.01.2014	Restschuld	467,06 Euro
Zinstermine	Jährlich		
1. Zinstermin am	30.12.2014		
Endguthaben	50.389 Euro		
Rendite pro Jahr	-0,28 Prozent		

Effektivzins pro Jahr 2,78 Prozent

© F.A.Z. Tabelle 1: Bausparvertrag

Das Ergebnis ist nach den Gesetzen der Mathematik richtig. Nur strebt der praktische Nährwert dieser Zahl gegen null. Hier wird mit aller Gewalt versucht, für ein Finanzgeschäft, das zuerst Geldanlage und später Kredit ist, eine gemeinsame Kennzahl zu finden. Das ist der berühmte Kunstschuss durchs Knie ins Auge, weil bei der Addition der Unterschied zwischen Geldanlage und Geldaufnahme platt gewalzt wird.

Daher hat es auch gar keinen Zweck, solche Geschäfte mit Hilfe von Effektivzinsen zu messen. Erstens sind bei solchen Zahlungsströmen aufgrund des Vorzeichenwechsel zur Halbzeit negative und positive Ergebnisse möglich, und jeder Wert würde den Anleger in die Irre führen, weil die Zahl besagt, dass der Privatmann zum selben Zinssatz erst Geld anlegt und später Kapital aufnimmt. Dieser homogene Kapitalmarkt, auf dem die Zinssätze für Anlagen und Kredit gleich hoch sind, existiert in der Wirklichkeit aber nicht, so dass auch der Effektivzins keine brauchbare Kennziffer ist.

Sparvertrag und Kredit sollten in der Bewertung nicht vermischt werden

Entscheidend für die sinnvolle Analyse und Bewertung dieses Falles ist die Einsicht, dass der Sparvertrag und der Kredit nicht miteinander gemischt werden dürfen, weil sie zeitlich nacheinander stattfinden. Geldanlage ist Geldanlage, und Geldaufnahme ist Geldaufnahme. Aus diesem Grund kann das Problem nur mit Hilfe „kritischer“ Darlehenszinsen gelöst werden. Die Zahlungsreihe wird auf Alternativen übertragen. Das können zum Beispiel der Sparplan und das Darlehen einer Bank sein. Genauso ist aber auch denkbar, die Sparraten in einen Investmentfonds zu stecken und in achteinhalb Jahren im Freundeskreis einen Kredit aufzutreiben. Zunächst wird ermittelt, wie hoch die Guthaben am Ende der Sparzeit sein wird, dann folgt die Berechnung der „kritischen“ Sollzinsen.

Die Dreh- und Angelpunkt sind die Rendite und die Sicherheit der alternativen Sparpläne. Wer sich im Internet umschaut, wird schnell bemerken, dass Direktbanken erste Adressen sind, wenn es um hohe Sparzinsen geht: Audi, Degussa, VGT und Volkswagen. Es gibt aber auch Filialbanken wie die Deutsche Bank oder die Postbank, die Sparpläne mit festem Zins offerieren. Spitzenreiter ist im Augenblick die VGT, eine weißrussische Bank mit Hauptsitz in Wien und Niederlassung in Frankfurt. Sie bietet für Sparpläne mit achteinhalbjähriger Laufzeit einen Festzins von 2,5 Prozent pro Jahr. Die beiden Autobanken räumen jeweils 1,9 Prozent ein. Degussa und Postbank sind mit jeweils 1,5 Prozent dabei. Schlusslicht ist die Deutsche Bank mit einem Festzins von 1 Prozent pro Jahr.

Die Abgeltungssteuer muss in die Kalkulation einbezogen werden

Die Nominalzinsen sind nicht die Renditen, weil die Abgeltungsteuer fehlt. Die Folgen stehen in der Tabelle über Renditen von Sparverträgen nach Kosten und Abgeltungsteuer.

Renditen von Sparverträgen nach Kosten und Abgeltungssteuer

Gebühren		Nominalzins pro Jahr						
Agio	Verwaltung	0,00	0,50	1,00	1,50	2,00	2,50	3,00
0,00	0,00	0,00	0,37	0,74	1,10	1,47	1,84	2,21
	0,25	-0,25	0,18	0,55	0,92	1,29	1,66	2,03
	0,50	-0,50	0,00	0,37	0,74	1,10	1,47	1,84
	0,75	-0,75	-0,25	0,18	0,55	0,92	1,29	1,66
	1,00	-1,00	-0,50	0,00	0,37	0,74	1,10	1,47
1,00	0,00	-0,23	0,14	0,51	0,87	1,24	1,61	1,98
	0,25	-0,48	-0,05	0,32	0,69	1,06	1,43	1,80
	0,50	-0,73	-0,23	0,14	0,51	0,87	1,24	1,61
	0,75	-0,98	-0,48	-0,05	0,32	0,69	1,06	1,43
	1,00	-1,23	-0,73	-0,23	0,14	0,51	0,87	1,24
2,00	0,00	-0,46	-0,09	0,28	0,64	1,01	1,38	1,75
	0,25	-0,71	-0,28	0,09	0,46	0,83	1,20	1,57
	0,50	-0,96	-0,46	-0,09	0,28	0,64	1,01	1,38
	0,75	-1,21	-0,71	-0,28	0,09	0,46	0,83	1,20
	1,00	-1,46	-0,96	-0,46	-0,09	0,28	0,64	1,01
3,00	0,00	-0,69	-0,32	0,05	0,42	0,79	1,16	1,53
	0,25	-0,94	-0,50	-0,14	0,23	0,60	0,97	1,34
	0,50	-1,19	-0,69	-0,32	0,05	0,42	0,79	1,16
	0,75	-1,44	-0,94	-0,51	-0,14	0,23	0,60	0,97
	1,00	-1,69	-1,19	-0,69	-0,32	0,05	0,42	0,79

Alle Angaben in Prozent

Die 2,5 Prozent der VGT führen, weil weder Ausgabeaufschlag (Agio) noch Verwaltungskosten anfallen, zu einer Rendite von 1,8 Prozent nach Steuern. Die Angebote der Autobanken rentieren mit 1,4 Prozent. Bei der Degussa und der Postbank kommen nach Abzug der Steuern jährlich 1,1 Prozent heraus, und bei der Deutschen Bank sind es 0,7 Prozent. Bei einem Anlagezins von beispielsweise 1,5 Prozent nach Steuern klettert das Guthaben in der Sparphase auf 54402 Euro, wie in der Tabelle über die Zinswaage der Spar- und Kreditverträge zu sehen ist.

Zinswaage bei Spar- und Kreditverträgen

Rendite	Sparvertrag		Kreditvertrag	
	Guthaben	Kredit	Kredit	Effektiv
0,00	51 000	49 000		3,12
0,25	51 550	48 450		3,43
0,50	52 107	47 893		3,76
0,75	52 670	47 330		4,09
1,00	53 241	46 759		4,44
1,25	53 818	46 182		4,79
1,50	54 402	45 598		5,16
1,75	54 993	45 007		5,54
2,00	55 591	44 409		5,94
2,25	56 196	43 804		6,34
2,50	56 809	43 191		6,77
2,75	57 428	42 572		7,20
3,00	58 056	41 944		7,66

Kennzahlen in Prozent; Kontostände in Euro

Daraus ergibt sich der Kredit von 45598 Euro. Wenn dieses Darlehen mit den identischen Rückzahlungen der Bausparkasse getilgt wird, sind effektiv 5,17 Prozent darstellbar. Die Kennzahl bedeutet, dass der Anwalt für ein freies Bankdarlehen in achteinhalb Jahren, wenn der vermeintlich zinsgünstige Bausparkredit von 2,78 Prozent zugeteilt werden wird, für das freie Bankdarlehen bis zu 5,17 Prozent bezahlen darf. Sollte das Zinsniveau für Kredite mit einer Tilgungsdauer von siebeneinhalb Jahren zu diesem Zeitpunkt über 5,2 Prozent liegen wird, ist die Bausparkasse aus heutiger Sicht besser, und die Bank ist vorteilhafter, wenn der Preis für Darlehen in siebeneinhalb Jahren unter 5,2 Prozent liegen wird.

Mithilfe derartiger Zinswaagen kann sich jeder Anleger einen Überblick verschaffen, wie teuer die Kredite in Zukunft sein dürfen, wenn die Sparraten bis zur Kreditaufnahme zu unterschiedlichen Sätzen angelegt werden. Momentan dürfte der durchschnittliche Nominalzins für Sparverträge mit einer Laufzeit von achteinhalb Jahren bei 1,5 Prozent liegen. Das sind 1,1 Prozent nach Steuern. Bei diesen Magerzinsen ist es kein Wunder, dass Banken und Vermittler gerne Investmentfonds ins Spiel bringen. Das ist freilich mit Vorsicht zu genießen. Erstens stellt sich die Frage, welche Anlagen in den Investmentfonds stecken, und zweitens sollten die Anleger mit Argusaugen auf die Kosten schauen.

Sparer mit hohem Bedürfnis nach Sicherheit werden sich in erster Linie um Rentenfonds kümmern. Hier fließen die Sparraten in festverzinsliche Wertpapiere, die Staaten und Unternehmen ausgegeben haben. Der Nominalzins dürfte zur Zeit bei 3 Prozent pro Jahr liegen. Die hohe Verzinsung ist freilich nicht die wahre Rendite, weil bei diesen Verträgen sowohl Ausgabeaufschläge als auch Verwaltungsgebühren anfallen. Bei einem Agio von 2 Prozent und Verwaltungskosten von 1 Prozent kommt, wie in der Tabelle zu sehen ist, nach Steuern nur noch 1 Prozent heraus.

Die Rendite ist zu mager und zudem nicht einmal sicher

So dass sich die Kombination mit Rentenfonds nicht lohnt, weil die Rendite erstens mager und zweitens nicht einmal sicher ist. Die mäßige Rendite wird mit hoher Wahrscheinlichkeit die Anhänger der Aktie auf den Plan rufen, weil hier höhere Renditen winken. Erhoffte Wertzuwächse von 6 Prozent jährlich führen bei Ausgabeaufschlägen von 2,5 Prozent und Verwaltungskosten von 1,5 Prozent zu Renditen von 3,3 Prozent nach Kosten und Steuern. Das ist zwar erheblich mehr als bei den Sparplänen der Bausparkassen und Banken, doch der Knackpunkt ist die Sicherheit. Aktiensparpläne sind unsicher, Sparpläne mit Festzins sind sicher.

Vor diesem Hintergrund hängt die Vorteilhaftigkeit des Bausparens in erster Linie von den Renditen alternativer Sparpläne mit festem Zins ab. Bei einem Vergleichswert von 1 Prozent pendelt sich die Zinswaage bei 4,5 Prozent ein. Der Wert liegt deutlich über dem heutigen Sollzins von 2,5 bis 3 Prozent für Immobilienkredite. Wo wird dieser Wert aber in acht oder neun Jahren liegen? Das weiß kein Mensch, und das dürfte der Hauptgrund sein, warum sich die Bausparverträge verkaufen wie geschnitten Brot. Die Menschen im Alter zwischen 30 und 60 Jahren streben, wie jüngste Umfragen der Meinungsforscher aus Allensbach ergeben haben, wie ihre Eltern nach Sicherheit und Verlässlichkeit, und mit diesen Pfunden können Bausparkassen wuchern, so dass die hohen Absatzzahlen auch in Zeiten niedriger Zinsen keine Überraschung sind.