

# Bausparkasse am Rande der Legalität

Wie ein Freier Berater einer Kundin aus der "Bauspar-Falle" half

*Warum gilt das Bausparen eigentlich als solide, billig, rentabel und sicher? Dieser Bericht wird zeigen, dass Bausparen sehr teuer und in jedem Fall unrentabel und oft unsicher ist. Dazu agieren manche Bausparkassen hart an der Grenze zu Anstand und Moral. Betrachten wir diese Branche zunächst an einem ganz konkreten Beispiel. Im Anschluss werden wir oben gewagte Aussagen anschaulich beweisen.*



Im Jahre 1999 hat sich Marion S. eine Eigentumswohnung gekauft. Sie hatte (wie viele Erwerber) ein gutes Einkommen, aber kaum Eigenkapital. "Kein Problem," meinte ihr damaliger Berater von der Bausparkasse BHW, "das kriegen wir schon hin." Frau S. (auch im Glauben erzogen, dass Bausparen eine gute Sache ist), nahm insgesamt 156.000 Euro (seinerzeitige DM-Werte bereits umgerechnet) auf. Nun kann eine Bausparkasse keine Vollfinanzierung darstellen, man braucht eine Bank. Die BHW bedient sich der Sparda Bank. Allerdings wurde Frau S. kein Bankdarlehen mit Zins und Tilgung plus ein Bausparvertrag (BSV) verkauft, sondern sie bekam gleich zwei Bausparverträge. Ihre Finanzierung sah dann wie nebenstehend aus.

Das Fatale an dieser Konstruktion: Mit 125 Euro mtl. braucht man fast 30 Jahre, um den großen Bausparvertrag anzusparsen. Solange werden die vollen (!! Zinsen an die Sparda fällig. Auf das eigene Guthaben gab es gerade mal 2% Zinsen. Ein gutes Geschäft, allerdings nicht für Frau S.. Auf Nachfragen erklärte die BHW in Person von Bernd Kaufmann (Mannheim): "Das ist ganz normal so. Nach 10 Jahren wird eine Teilbausparsumme gebildet und der Rest wird neu fest-

geschrieben." Ach so. Rechnen wir einmal nach: 10 Jahre mit 125 Euro mtl. ergeben ein Guthaben von etwas über 15.000 Euro (Abschlussgebühr steht gegen Habenzinsen). Dafür gibt es maximal eine Teilbausparsumme von 40.000 Euro. D.h., der Kundin werden 85 TEU (mehr als 2/3 der Ursprungssumme) wieder 10 Jahre verlängert. Zwei Nachteile sind offensichtlich: zum einen steigt die Belastung aus dem Teilbetrag immens an, weil nun auch sehr hoch getilgt werden muss. Zum anderen ist der Zinssatz der Bank 2009 völlig ungewiss. Zu 2/3 steht die Kundin trotz zweier Bausparverträge (!! voll im Risiko. Ersteres gilt auch für den kleineren Bausparvertrag, allerdings braucht der weit mehr als 10 Jahre, um angespart zu sein.

von Ronald Haselhorst  
Finanzierungsexperte

		Monatliche Belastung:
Darlehen Sparda (ohne Tilgung)	125.000 Euro	608 Euro
Vorausdarlehen BHW	31.000 Euro	171 Euro
Bausparvertrag Nr. 1 (Sparda)	Bausparsumme 125 TEU	125 Euro
Bausparvertrag Nr. 2	Bausparsumme 31 TEU	66 Euro
		Gesamt: 970 Euro

Wir müssen die Details hier nicht ausbreiten, aber diese Konstruktion wurde auf Rückfrage selbst von der Sparda Bank in Frage gestellt. Man bot an: "Dieses Darlehen jederzeit und ohne weitere Kosten abzulösen." Spätestens hier wird klar, dass etwas gehörig faul ist. Keine Bank verzichtet freiwillig auf über vier Jahre Zinsen (immerhin stand der Zinssatz bei 5,99% eff.), ohne dass sie größeren Ärger befürchtet. Wir haben mittlerweile umgeschuldet und im gleichen Haus zu 3,66% neu eingedeckt. Bei geringerer Belastung kann Frau S. in Zukunft 2% tilgen und weiß, dass sie bis zur Rente alles abbezahlt hat. Nur die BHW stellt sich weiter quer, lässt kein Auffüllen des kleineren BSV zu (was zu einer schnelleren Zuteilung führen würde), sondern meint sogar: "Das ist ein unkündbares Konstant-Darlehen, die Raten bleiben auch nach der Zuteilung gleich" (O-Ton Bernd Kaufmann-BHW Mannheim). Ein Blick ins Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) rückt die Verhältnisse wieder gerade: Laut § 489 kann jeder Darlehensnehmer nach Ablauf von 10 Jahren mit einer Frist von 6 Monaten kündigen. Somit wird Frau S. die Zuteilung im Hause BHW nicht mehr erleben. Schlimm nur, dass solche Konstruktionen offensichtlich im großen Stil vermittelt worden sind. Es muss tausende Kunden wie Frau S. geben, die jahrelang nur zahlen und kein Ende sehen. Bestenfalls noch im falschen Glauben, dass man ja alles sicher und billig "Bausparfinanziert" hat. Ein teurer Irrglaube, der oftmals damit endet, dass einem die Bank zum Renteneintritt die Wohnung versteigert, weil man die Restschulden mit der gesetzlichen Mindest-Rente nicht begleichen kann.

### *Eine Abrechnung mit dem Bausparen - längst überfällig*

Ist nun die BHW die berühmte Ausnahme? Ein schwarzes Schaf unter lauter strahlend-weißen Kunden-beglückender-Bausparkassen? NEIN. Bausparen ist (fast) immer nachteilig, ist nicht billig und nicht flexibel.

#### **1. Bausparen ist nicht billig:**

Ein Kunde will in 10 Jahren eine Eigentums-

wohnung für 200.000 Euro kaufen und schließt einen Bausparvertrag mit aktuell super günstigen 2,25% Darlehenszins (nom.) ab. Das erscheint günstig. Auf der BHW Homepage (ähnliche Zahlen kommen bei der Schwäbisch-Hall und Wüstenrot raus, das Prinzip ist immer das gleiche) kann man leicht ermitteln, dass dieser Kunde nun 848 Euro monatlich ansparen muss (Regelsparbeitrag). Spart er weniger, steigt sein Darlehenszins. Nach 10 Jahren hat er nun ein Guthaben von 107.350 Euro auf seinem BSV. Damit bekommt er ein Darlehen von 92.650 Euro (Differenz zwischen Guthaben und Bausparsumme). Dieses kostet ihn monatlich 1.200 Euro (!!). Das ist eine Annuität von rund 15,5% ("Annuität" ist die jährlich gleich bleibende Rate einer Finanzierung bestehend aus Zins UND Tilgung). "Billig" ist auf den ersten Blick nur der Gesamtaufwand, ohne Berücksichtigung von Inflation und Plausibilität (welcher Kunde will schon 1.200 Euro für 92.000 Euro Darlehen ausgeben? Für diese Rate bekommt er heute 300.000 Euro inklusive 1% Tilgung). Machen wir die Gegenrechnung auf:

Derselbe Kunde legt 848 Euro in ein verwaltetes Depot (z.B. TOP Invest 500) an und erzielt dort nur 7% p.a. (die Fonds von Jens Ehrhardt haben die letzten 10 Jahre sogar über 9% erzielt, aber hier geht es um das Prinzip. Anmerkung: selbst der "Volksfonds 2004" schaffte 9,4%). Somit hat der Kunde einen Kontostand von ca. 140.000 Euro (nach Kosten und Steuern). Bei gleicher Belastung könnte der Darlehenszinssatz bis auf 16,25% (!) ansteigen und trotzdem ist dieser Kunde genauso schnell schuldenfrei wie der Bausparer. Bleiben die Zinsen bei 5%, benötigt er nur 850 Euro und kann nebenbei weitere 32.000 Euro ansparen.

Merke: Bausparen ist nicht billig, sondern erfordert im Gegenteil einen sehr hohen monatlichen Aufwand. Mit "billig" lockt nur der Zinssatz (aus heutiger Sicht). Frau S. hat beispielsweise einen Darlehenszins von 5,36% in 1999 abgeschlossen (damals günstig), den würde sie heute gar nicht abnehmen. Selbst die FINANZTEST Dez 2005 stellt fest: "*Bausparen* ...können sich nur Bauherren mit sehr viel Eigenkapital und Einkommen leisten".

## 2. Bausparen wird nicht besonders gefördert:

Entgegen der landläufigen Meinung gibt es nur zwei Förderungen: die Arbeitnehmersparzulage (AZ) und die Wohnungsbauprämie (WoP). Höchstförderung pro Jahr: 86 bzw. 90,11 Euro (jeweils für Ehepaare). Das ist absolut lächerlich und im Ernst: wer Anspruch auf die AZ hat, der wird nie bauen oder kaufen. Jedenfalls wird er/sie niemals die oben berechneten Raten aufbringen können. Sehr amüsant sind Betrachtungen wie im FINANZTEST (Dez 2005), wo in diesem Zusammenhang von "RENDITE" gesprochen wird. Rendite ist hier relativ gemeint, in absoluten Zahlen reicht diese nicht mal für 2 Wochen auf Mallorca.

## 3. Bausparen ist nicht flexibel:

Wie oben gesehen, muss man genaue Kriterien erfüllen, um die Lockvogel-Angebote zu erhalten. Wer nur normale Sparraten leistet, erhält z. Zt. 4,25% Darlehenszins. Diesen Zins erhält man (bei entsprechender Bonität) bei jeder Volksbank ohne jahrelanges Vorwegsparen. Und ohne Bonität sollte man besser gar kein Darlehen aufnehmen. Übrigens sind auch diese Darlehen in Wirklichkeit viel teurer, weil auch hier sehr hoch getilgt wird. Die Annuität rutscht NIE unter die 10% Marke.

## 4. Bausparen ist nicht lukrativ:

Zumindest nicht für den Bausparer. Der Sparer erhält immer einen mickrigen Guthabenzins (1-2%), der auch noch voll steuerpflichtig ist. Die Förderung ist nur interessant für mittellose Kleinsparer, die sowieso nie bauen wollen (können). Damit entmannt sich diese Anlageform quasi von selbst.

## 5. Bausparen ist nicht sicher:

Sicher ist nur, dass man einen gewissen Zinssatz erhält, falls man irgendwann die Bewertungszahl erreicht. Nicht sicher ist, dass der Zinssatz dann noch günstig ist (eine schmerzliche Erfahrung, die die meisten Bausparer in den letzten Jahren gemacht haben). Übrigens hängt auch die Bewertungszahl vom allgemeinen Sparverhalten ab. Sinkt die Sparrate der Bausparer insgesamt, dann kann die BSK die Zuteilung fast beliebig hinausögern.

## Fazit:

Der Grundgedanke des Bausparens entbehrt nicht einem gewissen Charme. Kaum jemand vermag sich diesem "Robin-Hood-Gedanken" zu entziehen: Einer für alle, alle für einen. In der Realität ist das aber pures Wunschdenken. Bausparkassen müssen Geld verdienen und das tun sie, indem sie wenig zahlen und mehr verlangen. Die pure Mathematik verhindert, dass dieses Modell einer kritischen Betrachtung standhält. Wenn sich schon die erkonservative FINANZTEST zu o.g. Stellungnahme hinreißen lässt, heißt das nichts Gutes für Normalverdiener (und wer kann sich 15% Annuität wirklich leisten?). Fakt ist, dass die Bausparkassen gerade finanzschwaches Klientel finanziert und dies unter Zuhilfenahme der angeschlossenen (Konzern-) Banken. Diese Kunden haben immer erzählt bekommen, dass Bausparen "billig" sei. Und die wenigsten sind in der Lage, solche Finanzierungen einmal nachzurechnen. Das beschriebene Beispiel zeigt, wie skrupellos Kunden in solche Finanzierungen gedrängt werden.

Die Bausparkassen profitieren vom typisch deutschen "Angstsparen". Alle scheuen das Risiko, jeder will auf Nummer sicher gehen. Dieses irrationale Verhalten (Ausländer sprechen belustigt von "stupid german money") kann man auch im Bereich der Investmentfonds beobachten. Gerade in den letzten zwei Jahren, als der DAX um über 30% zulegen, zogen die Deutschen über 3 Mrd. netto aus Aktienfonds ab und schichteten um in Rentenfonds, die gerade mal 3% abwerfen.

Wer sich ein wenig die Gesamtzusammenhänge verdeutlicht, versteht vielleicht, warum die Zinsen so schnell nicht wieder 8, 9 oder 10% erreichen werden. Die "Zinsen" betreffen nicht nur Otto Normalverbraucher, sondern auch den Staat. Steigen die Zinsen nur um 2-3 Prozentpunkte, bedeutet das für den Staat viele Milliarden an Mehrbelastungen für seine Zinsaufwendungen. Bereits beim jetzigen Niveau, ist die Zinslast schon untragbar geworden. Aktuelle Steuererhöhungen sind ein Beleg dafür.

Ergo ist jede Angst vor *nennenswerten* Zinserhöhungen unbegründet. Jede größere Zinserhöhung würde sich fatal auf den Geldkreislauf auswirken.