

WENN MAN ES NUR OFT GENUG HÖRT, WIRD ES ZUR WAHRHEIT

ÜBER DIE SINNHAFTHKEIT DES BAUSPARENS

In Zeiten angespannter Börsen, tiefgreifender Krisen und Umbrüche neigt man wieder gern dazu, sich traditionelleren Dingen hinzugeben.

Die Zeiten der Gier nach den schnellen und unsagbar hohen Renditechancen an den Aktienmärkten scheint für diese Generation zunächst beerdigt worden zu sein. Die althergebrachten Finanzprodukte wie das Spargbuch oder der Bausparvertrag scheinen, zumindest, wenn man der Werbung glauben schenkt, eine Renaissance zu erleben.

Die jetzige Zielgruppe: die junge Generation! Ob es cool ist, einen Bausparvertrag geschenkt zu bekommen oder besser ein Mofa oder ob man aus dem Besitz eines Pools schließen muss, die Eltern seien Millionäre, obwohl sie nur Bausparer sind, sei mal dahingestellt. Viel interessanter sind die Botchaften, die dem Verbraucher tagtäglich und völlig unbarmherzig eingehämmert werden - Millionär = Bausparer. Bausparer sein ist cool, weil man dann später nicht mehr bei Mutti wohnt. Andersherum: Wer keinen Bausparvertrag hat, wird später bei Mutti wohnen müssen.

Welchen Grund könnte es wohl geben, dieses Produkt abzuschließen?

Mal angenommen, es wäre egal, bei Mutti zu wohnen und uncool zu sein. Dass die Werbung alles unternimmt, damit der Verbraucher sich bewegt, sollte ziemlich jedem klar sein.

Aus dem Begriff Bausparvertrag muss man folgern, dass man diesen Vertrag zum Bauen nutzen kann. Das ist unbestritten möglich. Ist aber deshalb der Rückschluss angebracht, dass der, der bauen möchte, einen Bausparvertrag benötigt? Bestimmt nicht!

Selbst derjenige, der den Bausparvertrag abschloss und nun bauen möchte, ist der wirklich gut beraten, den Bausparvertrag für seine Finanzierung einzusetzen? Der wirklich aufgeklärte Bauherr kündigt seinen Bausparvertrag besser, als ihn für die Finanzierung zu verwenden.

In Deutschland gibt es den einen oder anderen, der zum Zeitpunkt seines Bauvorhabens nicht so wichtiges in seinem Kopf hat, als heute schon dafür zu sorgen, dass er schnell mit seiner Finanzierung fertig ist. Er ist sozusagen wie unter Drogen, denn er hat seinen lang gehegten Wunsch vor Augen, der sich nun erfüllt und bei der Vorstellung dieses schönen Gefühls wird er übermüht. Er lädt sich eine hohe monatliche Belastung auf, die ihm sein Haus innerhalb verhältnismäßig kurzer Zeit entschuldet. Die momentane finanzielle Lage spricht vielleicht nicht dagegen, daher wird der Vertrag geschlossen und "mit Blut unterschrieben". Eventuelle Veränderungen der Lebenssituation berücksichtigt er dabei nicht. Der Häuslebauer lebt nur im Hier und Jetzt, denn sein Traum erfüllt sich und er ist happy. Wer mag in so einem Zustand an finanzielle Einschnitte, Familienzuwachs, Arbeitslosigkeit, Krankheiten oder andere Schicksalsschläge denken?

Hauptsache, das Geschäft platzt nicht! Die Bank macht das

Spiel gern mit. Sie ist die Stelle, von der das Geld kommen soll und kann die Angst des Bauherren vor Darlehensablehnung ausnutzen. Sie bestimmt die Regeln und Rahmenbedingungen für die Finanzierung.

Für Häuslebauer sollte die langfristige Tragbarkeit der Finanzierung im Vordergrund stehen. Schließlich nützt es nichts, wenn bei Finanzierungsbeginn eine monatliche Rate gewählt wird, die schon nach 10-15 Jahren das Haus entschuldet aber bei beruflichen Veränderungen, Krankheit, Scheidung, Schicksalsschlägen etc. nicht mehr tragbar ist. Eine niedrige Rate hat somit ihren Sinn. Schließlich kann man dann freiwillig nebenbei und ohne Zwang Kapital aufbauen, welches es genauso ermöglicht, durch Zwischentilgung schneller mit der Finanzierung fertig zu werden.

SIGNAL IDUNA
BAUSPAR AG

QUELLE
BAUSPARKASSE

Deutscher Ring Bausparkasse AG

LBS
Bausparkasse der Sparkassen

BK M
Bausparkasse Mainz

Schwäbisch Hall
Auf diese Weise können Sie sparen
Leonberger
Beratungsservice
Wüstenrot Bausparkasse AG

Deutsche Bausparkasse
BADENIA

Zurück zur Bausparwerbung:

Was wird denn alles versprochen? Bausparkasse (BSK) A verspricht Darlehen mit einem Zinssatz ab 2,5%. Wenn das kein guter Grund ist? Doch Moment, für die Darlehensaufnahme entsteht eine Gebühr in Höhe von 2% der Darlehenssumme und zwischen 6 und 8 Euro Kontoführung pro Jahr. Dazu kommt, dass das Darlehen spätestens nach 11 Jahren getilgt sein muss. Das ist sehr schnell und zieht eine hohe Monatsbelastung nach sich. Für ein Bauspardarlehen von z.B. 50.000 Euro ergäbe das je nach Tarif eine monatliche Belastung von etwa 420-500 Euro.



Vorsicht Falle:

Niedrige Zinsen werden angeboten und der Unkundige setzt das mit niedrigen Raten gleich. So einfach lässt sich unser Gehirn täuschen. Vergessen sind die hohen Abschlusskosten, die unveranschämten Kontoführungsgebühren, die mickrige Guthabensverzinsung oder etwa das "tolle" Kundenmagazin. Man unterschreibt und freut sich auf die niedrige Rate. Eine Freude, die am Ende leider zur Enttäuschung wird, denn die Bausparfinanzierung ist mit niedrigen Raten unmöglich!

Laut Statistik gibt es mehr abgeschlossene Bausparverträge als Menschen in Deutschland. Der Staat subventioniert diese Art von Sparen mit bestimmten Prämien. Diese Prämien verursachen oft beim Kunden einen ähnlichen Irrtum, wie den, dass niedrige Darlehenszinsen eine niedrige Rate nach sich ziehen. Man setzt die Prämie mit der Rendite gleich. Wenn man hört, dass zu den normalen Zinsen noch 10% Prämie gezahlt werden, ist man schnell versucht, diese 10% zu den Zinsen zu addieren. Zum Beispiel, man bekommt 3% Zinsen plus 10% Prämie, das macht dann 13%. Das stimmt aber leider nicht. Wenn es so wäre, dann gäbe es vielleicht sogar einen Grund, einen Bausparvertrag abzuschließen. Zum Glück plant die Regierung die Wohnungsbauprämie im kommenden Jahr abzuschaffen. Damit ist zumindest die Ursache für einen der vielen Irrtümer nur noch Geschichte.

Zwischenzeitlich gibt es eine so große Vielzahl von verschiedenen Tarifkombinationen, dass selbst der angebliche Fachberater/Vermittler es zum Teil sehr schwer hat. Das Bausparen mit seinen unterschiedlichen Varianten hat sich zu einem unüberschaubaren Dschungel aus Spitzfindigkeiten, Halbwahrheiten und bewusster Informationszurückhaltung entwickelt. Um darin Alternativen für die eigene Finanzierungsplanung zu finden, muss man schon ein erfahrener Profi sein.

Von diesem Zustand profitieren vorwiegend die Bausparkassen. Sie locken Ihre Kunden mit angeblich günstigen Sonder-Darlehen. Wie günstig diese wirklich sind, kann man in den Medien nachlesen, wie z.B. Capital:

“... Mogelpackung ...

Die seltsamen Sonder-Darlehen der Bausparkassen ... Der Hauslebau mit sofort bewilligten Zwischenkrediten von Bausparkassen ist viel teurerSelbst der günstige Zinssatz des Bausparkdarlehens senkt die Gesamtkosten der Finanzierung nur auf jährlich 10,5%. Zuviel im Vergleich zu dem, was die Angebote an Kostenbelastung vorgaukelten ... “
Zitat Ende. 9/86

Man beachte das Datum. Dieses Zitat stammte von 1986!

Am weitesten verbreitet sind die klassischen Bausparverträge mit 4,5% Darlehenszins. Lassen wir die derzeitige Zinssituation, die uns sogar bei normalen Bankdarlehen Zinssätze um die 5% ermöglicht, außen vor. Aber in der Vergangenheit war das anders. Bestimmt waren die 4,5% Darlehenszins des Bausparvertrages der Grund, weshalb auch Sie einen oder mehrere Bausparverträge abgeschlossen haben. Doch zu welchem Preis?

In der Ansparphase verliert der Bausparer viel Geld durch zu niedrige Guthabenszinsen von effektiv ca. 2,5%. Zusätzlich fallen noch die Gebühren beim Vertragsabschluss an. Doch die in Aussicht gestellte Zuteilung lässt den Bausparer großzügig darüber hinwegsehen. Für die ersten Jahre ist der Bausparvertrag nichts anderes als ein Sparvertrag mit jämmerlicher Rendite. Würde Ihre Bank von Ihnen eine Sparggebühr von 1% - 2,5% Ihrer geplanten Sparsumme verlangen, würden Sie verständnislos gehen. Doch beim Abschluss Ihres Bausparvertrages zuckten Sie nicht einmal mit der Wimper. Die Abschlussgebühr war für Sie selbstverständlich, im Hinblick auf Ihre 4,5% Darlehenszins in

weiter Ferne.

Nun müssen Sie aber diese 4,5% nicht mehr effektiv, sondern nominal sehen. Sie glauben es nicht? Dann lesen Sie folgendes:

Zitat Anfang

“...Bausparer merken dabei nie, dass ihr Baugeld in Wirklichkeit dann mehr als 10% gekostet hat. ...“

Zitat Ende, Capital

Unabhängig von Ihrer gezahlten Gebühr und der langen Ansparzeit bekommen Sie nun von Ihrer Bausparkasse für die gezahlte Gebühr als Dankeschön einen Guthabenzins von sage und schreibe 1,5 oder 2,5%. Wenn Sie bei der langen Ansparzeit in z.B. einen Aktienfonds sparen würden, hätten Sie 9 - 13% Rendite erzielen können. Sie glauben es nicht? Dann lesen Sie das folgende Zitat aus der Hauszeitung der Raiffeisen- und Volksbanken:

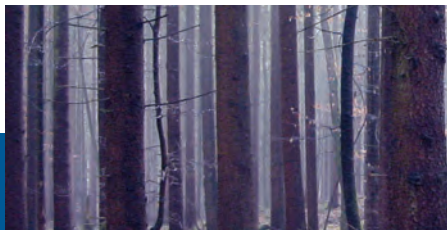
Zitat Anfang

“...Die größten Ertragschancen eröffnen im langfristigen Vergleich trotz möglicher kurzfristiger Kursschwankungen insbesondere Aktienfonds. Anleger am deutschen Aktienmarkt konnten seit 1949 eine durchschnittliche Jahresrendite von 13% erzielen, ...Durch die Beteiligung an Sachwerten von Unternehmen bieten Aktienfonds darüber hinaus Schutz gegen eine inflationsbedingte Aufzehrung. Sie können daher eine solide Grundlage für die Altersvorsorge sein, ...“

Zitat Ende Ausgabe September 1994

Zugegeben, heute wirbt damit kaum einer, aber deshalb hat diese Aussage nichts an Wahrheitsgehalt verloren.





Gehen Sie nun auf Ihre Bank. Wenn es zufälligerweise eine Raiffeisen- oder Volksbank ist. Sie fragen die betreffende Person, die Ihnen einen Bausparvertrag verkauft hat, was es mit obigem Zitat auf sich hat! Sie werden erstaunt sein, wie leicht man Ihnen plausibel machen kann, warum Sie mit Ihrem Bausparvertrag eine gute Entscheidung getroffen hätten. Millionen von Menschen, die ebenfalls Bausparverträge haben, können sich nicht irren. Also sparen Sie weiter und weiter und weiter...

Die Zuteilung kommt immer näher und eines Tages erhalten Sie den erwarteten Brief. Nun dürfen Sie sich beglückwünschen! Jetzt geht für Sie die Sonne auf. Trotz negativer Presse kommen Sie in den Genuss des günstigen 4,5%-igen Darlehens, dem eigentlichen Grund Ihres Abschlusses.

Sie vergessen alles Negative wie Gebühren, Zinsverlust usw.. Sie sehen nur Ihre Zuteilung und Ihre 4,5% Darlehenszins. Doch zunächst erfolgt erst mal wieder ein tiefer Griff der Bausparkasse in Ihre Taschen: ca. 2 - 2,5% Gebühr auf die Darlehenssumme sind vorab zu bezahlen.

Wenn Sie jetzt rechnen würden: Abschlussgebühr bezahlt! Zinsverlust gehabt! Darlehensgebühr bezahlt! Wieviel sind dann Ihre so begehrten 4,5% Darlehenszins noch wirklich wert?

Aber damit noch nicht genug: Da dieses vermeintlich so günstige Darlehen (nominal 5%) wirklich so begehrenswert ist, haben sich die Institute etwas einfallen lassen, um dieses angeblich günstige Geld so rasch wie möglich wieder zurückzubekommen. 7% Tilgung sind angesagt. Unabhängig von der Rendite, wenn man bedenkt, 4,5% Zins + 7,5% Tilgung = 12% Gesamtbelastung. Diese Gesamtbelastung hätten wir nicht mal in der Hochzinsphase bei alternativen Finanzierungsvarianten!

Für wen ist ein Bausparvertrag also interessant?

Jedes Unternehmen ist gewinnorientiert. Allen voran eine Aktiengesellschaft. Nach unserem Wissen haben fast alle Bausparkassen die Rechtsform einer Aktiengesellschaft.

schaft.

Als kleiner Beweis ein Zitat aus dem Handelsblatt:

Zitat Anfang

„...MH Bausparkasse AG / Jahresüberschuss nimmt kräftig zu - höhere Dividende geplant. Das rasche Wachstum des Neugeschäfts in Ostdeutschland hält auch 1991 an Auch die Ertragslage hat sich positiv entwickelt. Der Zinsüberschuss erhöhte sich um 8,8 Mill. DM auf 44,3 Mill. DM und das Teilergebnis verbesserte sich auf 16,93 Mill. DM. So steht unter dem Strich nach Risikovorsorge und Wertpapierabschreibungen sowie nach Abzug der Steuern ein um fast 3 Mill. DM höherer Jahresüberschuss von 6,46 (3,51) Mill. DM.“

Den Aktionären wird eine Dividendenerhöhung auf 12 (10)% plus 8,5 (4,4)% Sonderbonus für das Aktienkapital von 31,5 Millionen DM vorgeschlagen....“

Zitat Ende

Fazit

Der Kunde erhält beim Abschluss eines Bausparvertrages (BSV) keine Zusage, wann das "zinsgünstige" Darlehen zugeteilt wird. In der Ansparphase ist die Verzinsung lächerlich gering. Die vielen offenen und versteckten Gebühren sind teilweise sogar höher als die maximal möglichen staatlichen Prämien. Die kurze Laufzeit des BSV-Darlehens von 10 bis 12 Jahren hat eine viel zu hohe Belastung des Bauherren zur Folge, die derzeit bei mindestens 12% der Darlehenssumme im Jahr liegt. Der wahre Darlehenszins ist beim Bausparen, unter Berücksichtigung aller Gebühren und des erzwungenen Zinsverlustes, in der Ansparphase höher als bei Bankfinanzierungen etc., durchschnittlich etwa dreimal so hoch wie der offizielle Bausparzins von 4,5% !!!

Aufgrund dieser Fakten gibt es Fachmedien, die eine deutliche Sprache sprechen:

Zitat Anfang

„...Vermögensvernichter Bausparen: Volksverdummung oder legaler Betrug? ...Geradezu erschreckend ist es, wie Staat und Bausparkassen gemeinschaftlich und vorsätzlich Bürger unseres Landes, insbesondere junge Familien, in das Elend der von ihnen konstruierten Bauspar-Falle treiben. Die Bausparkassen, mit ihren gut geschuldeten und mit Fachkenntnissen ausgestatteten "Beratern" kennen die Nachteile des Bausparens. Doch sie wollen und müssen Gewinne machen. Also nutzen sie den bereits seit vielen Jahren unberechtigt guten Ruf des Bausparens, um ihre Kunden "über den Tisch zu ziehen" ...“

Zitat Ende,

Quelle: Spitze -1/93

Also härter geht es wirklich nicht mehr!





Zitat Anfang

„...Sie können uns eines wirklich glauben! Wir sind uns 100% sicher, dass Ihre jetzigen Berater wirklich nur Ihr Bestes wollten, nämlich ihr Geld. Nach alledem müssen wir zu der eingangs gestellten Frage, wozu man Bausparkassen braucht, schlicht und einfach antworten: Eigentlich zu nicht s! Nicht nur nach unserer Meinung sind sie in unserem Geldgeschehen überflüssig wie ein Kropf!...“

Zitat Ende. Mein Geld anlegen - 03/93

Alles, was den Kunden interessiert, sind die "günstigen" Darlehenszinsen. Doch diese 4,5% Darlehenszins dürfen Sie nur als Nominalzins betrachten! Warum?

Sie zahlen eine Abschlussgebühr und haben einen großen Zinsverlust, wobei die Inflation noch gar nicht berücksichtigt ist. Nun kommt nach Jahren der große Tag: Ihr Vertrag ist erfüllt und Sie wollen nun Ihr zinsgünstiges Darlehen in Anspruch nehmen. Doch jetzt kommt wiederum erstmal ein tiefer Griff in Ihre Tasche:

Eine Darlehensgebühr von 1 - 2,5% müssen Sie vorab bezahlen. So, nun haben Sie alles menschenmögliche getan, um in den Genuss dieses angeblich günstigen Darlehens von 4,5% Zins zu kommen. Doch nun haben die Bausparkassen sich wiederum etwas einfällen lassen, wie sie dieses günstige Darlehen so schnell wie möglich zurückbekommen. 7,5% Tilgung p.a. ist angesagt, das heißt, Sie haben eine Gesamtbelastung von 4,5% Zins und 7,5% Tilgung = 12%.

Wenn Sie diese gesamten Faktoren berücksichtigen, dann kommen Sie garantiert auf das Ergebnis: Es lohnt sich nicht!

Zur gleichen Meinung betreffend Bausparen kam das Magazin "Mein Geld anlegen":

Zitat Anfang

„...BAUSPAREN ? NEIN DANKE! In jedem Fall das Falsche?“

"Mein Geld anlegen" bezieht S tellung und räumt mit dem Märchen vom profit ablen Bausparen auf... Mit rund 27 Millionen Bausp arverträgen, ein Bombengeschäft für die Bausparkassen, die diese Form von Geldbeschaf fung als "günstigstes Instrument zur Finanzierung von Wohnraum wünschen" anpreisen. Millionen Bürger, besonders in den neuen Bundesländern, glauben dieses Märchen und müssen später dann oft die bittere Wahrheit erfahren. Ihre Finanzierung steht auf äußerst wackligen Beinen..."

Zitat Ende, Mein Geld anlegen

Nehmen wir eine Berichterstattung aus dem Fachmagazin "capital" im Jahre 1990. In diesem Bericht wurde nachgewiesen, dass die Finanzierung mit einem Bausp arvertrag wie im gezeigten Beispiel auf jeden Fall das Falsche ist.

Zitat Anfang

„...Eilige Bauherren können gar nicht of t genug gewarnt werden vor einem Bausparvertrag mit Soforteinzahlung. Hier wird der Baukredit künstlich aufgebläht. Das bringt einen guten Nebenverdienst für den Geldgeber. Die tatsächlichen Kosten klettern bei dieser Finanzierung durch eine schlechte Bausparkasse leicht über 13 Prozent.“

Soforteinzahler: So müssen Sie rechnen.

Am teuersten wird die Hausfinanzierung für den Bauherrn, wenn er bei einem neu abgeschlossenen Bausparvertrag das Mindestsparguthaben auf einen Schlag einzahlt. Das zusätzliche Handikap diese Modells: Die abzuschließende Bausp arsumme und der Vorfinanzierungskredit liegen weit über dem eigentlichen Geldbedarf des Bauherrn. Die einzelnen Bausteine dieses gerne verkauften Finanzierungspakets:

1. Abschluss eines Bausparvertrags.
2. Aufnahme eines endfälligen Vorfinanzierungskredits bei einer Bausparkasse oder Geschäftsbank über denselben Betrag.
3. Soforteinzahlung des Mindestguthabens für den Bausparvertrag aus dem Darlehen. Der Rest steht als Baugeld zur Verfügung.
4. Bei Zuteilung Ablösung des Vorfinanzierungskredits mit Hilfe der Bausparsumme.
5. Tilgung des Bauspardarlehens. Das Ablaufschema zeigt deutlich: Der Hauskäufer muss in diesem Modell nicht nur ein tatsächlich benötigtes Baugeld, sondern auch

