

Bausparen und Bausparkassen 2013

Bausparen in Zeiten hoher Immobiliennachfrage

Dass gerade jetzt die Nachfrage nach Eigenheimen so stark anzieht, hat hinlänglich bekannte Gründe: steigende Mieten in den Zuzugsregionen, historisch niedrige Zinsen und solide Konjunktur- und Arbeitsmarktperspektiven. Nicht zuletzt gilt das Eigenheim als ein „Hort der Sicherheit und Stabilität“, als Mittelpunkt des sozialen und familiären Lebens sowie als Altersvorsorge, die aber bereits vor Renteneintritt nutzbar ist. Davon profitiert auch das Bausparen, wie 3,5 Millionen neu abgeschlossene Bausparverträge mit einem Volumen von 102,7 Milliarden Euro im Jahr 2012 beweisen. Und der Autor ist sich sicher, dass in diesem Umfeld Bausparen gefragt bleibt – als zinsgünstige Nachrangfinanzierung und als „Versicherung“ für das Haus. (Red.)

Die derzeitige finanzielle Repression – künstlich niedrig gehaltene Spar- und Anlagezinsen deutlich unterhalb der Inflationsrate – sorgt für negative Realzinsen. Die „Normalsparer“ befinden sich dadurch in einer paradoxen Situation: Einerseits sollen sie soviel vorsorgen wie nie, andererseits gibt es aktuell kaum attraktive Anlageformen. Private Altersvorsorge war schon immer eine Gratwanderung zwischen Sicherheit und Rendite, doch jetzt ist der Anlagedruck für Sparer besonders hoch.

Als beinahe logische Konsequenz dieser Situation gewinnen Sachwerte zur Vermögensbildung und Vermögenssicherung erheblich an Bedeutung. Neben substanzstarken Aktien, Edelmetallen, Schmuck und hochwertigen Gebrauchsgütern profitieren davon in erster Linie die als inflations sicher eingeschätzten Wohnimmobilien – sowohl zur Selbstnutzung als auch als Kapitalanlage. Immer schon sah eine klare Mehrheit der Deutschen in einem Haus oder einer Eigentumswohnung die sicherste Geldanlage – aktuell sind dies mehr als zwei Drittel. Unter den Immobilieneigentümern liegt die Quote sogar bei 73 Prozent. Das ist das Ergebnis einer repräsentativen Umfrage des Marktforschungsinstituts TNS

Infratest im Auftrag der Wüstenrot & Württembergische-Gruppe. Diese weiter gestiegene Präferenz für die Wohnimmobilie entspringt indes nicht nur einem diffusen Bauchgefühl der Bürger oder einer traditionellen Grundhaltung, sondern ist auch Resultat zahlreicher ökonomischer Vorzüge – insbesondere in der aktuellen Situation.

Vorteile der selbstgenutzten Immobilie

Der offensichtlichste Vorteil ist bei der selbstgenutzten Immobilie die ersparte Miete, der im Gegensatz zu allen anderen Anlageformen schon heute und nicht erst in ferner Zukunft anfällt. Insofern entspricht die eingesparte Mietzahlung systemisch einer Geldrente in vergleichbarer Höhe und erfüllt damit alle Kriterien einer echten Altersvorsorge. Auch diese Meinung hat sich bei den Verbrauchern durchgesetzt. In der Gruppe der Deutschen, die in den nächsten zwei Jahren kaufen oder bauen wollen, sind es sogar 90 Prozent.

Es ist eine Binsenweisheit, dass jeder in seinem Leben ein Haus bezahlt. Der Käufer ohnehin, aber ebenso der Mieter über die kumulierten und im Zeitablauf steigenden Mietzahlungen. Der Unterschied besteht ökonomisch betrachtet darin, dass sich der Eigentümer zusätzlich einen in aller Regel beständigen und großen Vermögenswert geschaffen hat, während der Mieter ergänzend noch andere Wege dazu beschreiten muss. Im Übrigen ist es ein interessantes Phänomen, dass der Eigentümer bei Eintritt in den Ruhestand durchschnittlich nicht nur über ein größeres Sachvermögen verfügt, sondern ebenso über ein höheres Geldvermögen. Der Grund hierfür ist das „erlernte“ Spar-

verhalten, das den Hausbesitzer auch über die Bildung von Eigenkapital und die Abzahlung von Krediten hinaus zu einem Konsumverzicht motiviert.

Mit das wichtigste Argument für die Präferenz der Wohnimmobilie als geeignete Altersvorsorge ist – trotz der mittlerweile anziehenden Preise in einigen Ballungsräumen und Universitätsstädten – die enorm gestiegene Erschwinglichkeit. Als Resultat der Zentralbankpolitik befinden sich die Zinsen für Immobilienkredite auf Rekordtiefständen. Diese liegen im Durchschnitt bei einer zehnjährigen Zinsfestschreibung bei drei Prozent und weniger. Noch vor vier Jahren mussten dafür über fünf Prozent gezahlt werden. Allein dadurch spart der Erwerber bei einem Darlehen von 100.000 Euro, bei gleichem Tilgungssatz und einer langen Zinsfestschreibung, über 2.000 Euro Finanzierungskosten im Jahr, was mehreren Zehntausend Euro über die gesamte Laufzeit entspricht.

Somit wird für viele, die zuvor vor der hohen Belastung zurückschreckten, jetzt der Traum von der Immobilie realisierbar. Erst recht, wenn man die staatlichen Förderungen, zum Beispiel Wohn-Riester, zusätzlich mit einbezieht. Allerdings gilt das in einigen besonders gefragten Stadtregionen wie etwa München oder Wiesbaden nur eingeschränkt, die jedoch auch schon vor dem gegenwärtigen Aufschwung besonders teuer waren. Doch insgesamt ist der Preisindex für selbstgenutztes Wohneigentum, der von den Hypothekenbanken ermittelt wird, auch im Jahr 2012 mit plus 3,0 Prozent nach plus 2,5 Prozent im Vorjahr bisher nur moderat gestiegen.

Belegung des Wohnungsmarktes

Bei dieser Faktenlage sind die Auswirkungen auf die Wohnungsmärkte entsprechend. Der Wohnungsneubau entwickelt sich seit geraumer Zeit wieder positiv. Nachdem er 2010 erstmals nach vielen Jahren des Rückgangs leicht zugelegt hatte, sind 2011 fast 15 Prozent und 2012 sogar – nach Schätzungen des Ifo-Instituts – über 17 Prozent mehr neue Wohnungen gegenüber dem Vorjahr gebaut worden. Aber auch der Kauf von Be-

Der Autor



Bernd Hertweck

Mitglied des Vorstands, Wüstenrot Bausparkasse AG, Ludwigsburg

standsimmobilien erfreut sich immer größerer Beliebtheit. Nach einer Schätzung des Gewos-Instituts aus Hamburg haben 2011 über 570 000 Häuser und Wohnungen ihren Besitzer gewechselt, neun Prozent mehr als im Vorjahr. Für 2012 liegen noch keine endgültigen Zahlen vor, doch kann laut Gewos ein weiterer Anstieg bereits als gesichert gelten.

Alles deutet also darauf hin, dass der Aufschwung am Wohnungsmarkt weitergehen wird. Da der Wohnungsbau mit erheblicher Verzögerung auf Marktveränderungen reagiert, werden die vielerorts entstandenen Nachfrageüberhänge weiter anhalten. Die Umfrage von TNS Infratest zeigt, dass fast jeder zehnte Deutsche in den nächsten zwei Jahren eine Immobilie kaufen will. Rund 44 Prozent sind zuversichtlich, dass sie ihre Wohnwünsche schon 2013 erfüllen können. Dabei werden die Wohnwünsche vielfältiger. Favorit ist das freistehende Haus, gefolgt von der modernen Eigentumswohnung in zumeist urbaner Wohnlage, wiederum gefolgt vom Bauern- oder Landhaus.

Da die Erwerber von Wohneigentum heute ihren Ersterwerb in deutlich höherem Alter tätigen als noch vor 20 oder 30 Jahren – im Durchschnitt sind die Ersterwerber in Deutschland bereits 38 Jahre alt – können viele Immobilienkäufer mehr Eigenkapital als früher einsetzen. Ein Grund sind, neben der längeren Zeitspanne, die damit zum Ansparen zur Verfügung steht, auch viele bis zum Erwerbszeitpunkt erhaltene Schenkungen und Erbschaften.

Bewährte Finanzierungsbausteine

Darüber hinaus steht für die finanzielle Verwirklichung der Wohnwünsche natürlich die ganze Palette bewährter Finanzierungsbausteine zur Verfügung. Neben Hypothekendarlehen von Banken und Lebensversicherungen gehören dazu auch Bauspardarlehen. Wer für den Kauf auf einen zugeteilten Bausparvertrag zurückgreifen kann, hat selbst in Zeiten allgemein sehr niedriger Zinsen Vorteile. Zunächst kann der Bausparvertrag beim Zinsvergleich mit Hypotheken- und Privatkreditkrediten mithalten. Bei der Wüstenrot Bausparkasse AG zum Beispiel, einer Tochter von Wüstenrot & Württembergische, gibt es das „Ideal Bausparen“ in der Variante „Finanzierer“ bereits mit einem Sollzinssatz ab 1,6 Prozent.




Der absolut feste Zinssatz schließt bis zur vollständigen Tilgung jegliches Erhöhungsrisiko aus. Sondertilgungen sind bei einem Bauspardarlehen jederzeit möglich. Außerdem geben sich die Bausparkassen mit einer Absicherung ihrer Darlehen im zweiten Rang des Grundbuchs zufrieden und bieten somit erstklassige Konditionen im zweitrangigen Bereich, während für Hypothekendarlehen in dem Fall Zinszuschläge fällig werden. Auch wenn es mit dem Baugeld schnell gehen soll, bieten die Bausparkassen mit ihren Zwischenkrediten und Sofortgeldern entsprechende Finanzierungspakete an.

Der Wohnungsmarkt profitiert jedoch nicht nur von einer steigenden Nachfrage nach neuen Wohnungen und Häusern, sondern auch von den weiterhin zunehmenden Investitionen in den bereits vorhandenen Wohnungsbestand. Zwei Drittel aller Baugelder, die die privaten Bausparkassen ihren Kunden auszahlen, fließen bereits in Maßnahmen an bestehenden Gebäuden. Die repräsentative Umfrage des Marktforschungsinstituts TNS Infratest im Auftrag von Wüstenrot & Württembergische hat ergeben, dass für 15 Prozent der Bürger die umfassende Sanierung, Renovierung oder der Umbau der Wohnung oder des Hauses an oberster Stelle ihrer Wohnwünsche steht.

Auch hier ist der Bausparvertrag erste Wahl für die Finanzierung. Er dient vielen Eigenheimbesitzern als Vorsorgeprodukt für zukünftig anfallende Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen. Idealerweise hat der Bauherr bald nach dem Hausbau einen Bausparvertrag abgeschlossen und über die Jahre regelmäßig oder immer dann bspart, wenn etwas Geld übrig war. Zu den bereits angeführten Vorteilen kommen vor allem bei dieser Verwendung weitere hinzu. So bleibt der Zins für Bauspardarlehen bei kleineren Kreditsummen unter 50 000 Euro, wie sie bei Sanierungen und Umbauten typisch sind, unverändert günstig. Bei normalen Hypothekendarlehen hingegen werden für solche Beträge oft Zinszuschläge verlangt.

Ein anderer Pluspunkt: Bei Bauspardarlehen gelten für Darlehensnehmer keinerlei Altersgrenzen nach oben. Bei normalen Hypothekendarlehen gibt es diese hingegen durchaus, denn in der Regel werden sie nicht an über 65-Jährige vergeben. Und nicht zuletzt: Bausparer können bei Wüstenrot bis zu 30 000 Euro als Blankodarlehen erhalten – ohne die Stellung von Sicherheiten oder Grundbucheintrag.

MEIN ZUHAUSE: OPTIMAL FINANZIERT.

-  Persönliche Beratung
-  300 Banken im Vergleich
-  Beste Konditionen



 **interhyp**

DIE BAUFINANZIERUNG

www.interhyp.de

0800 200 15 15 15

