

Wohn-Riester-Produkte – vertriebs- und kundengerecht gestaltet

Gerhard Hinterberger

Bei der Gestaltung von Wohn-Riester-Produkten geht Schwäbisch Hall einen anderen Weg als viele Wettbewerber. Statt vorhandene Tarife an die Zertifizierungsbedingungen anzupassen, bietet die Bausparkasse des Genossenschaftsverbundes ein spezielles Produkt an. Denn, so begründet der Autor, Riester-Bausparer sind anders. Sie würden neben flexibler Zuteilung und einfacher Gebührenstruktur auch lange Spar- und Tilgungszeiten schätzen. Zudem müssen die Nebenwirkungen der Förderung erklärt werden. Das heißt freilich auch, der Vertrieb muss hinzulernen. (Red.)

Wenn sich für ein etabliertes Finanzprodukt vollkommen neue Einsatzmöglichkeiten eröffnen, dann ist das für Produktentwickler, Vertriebsmitarbeiter und Marketingexperten grundsätzlich mit positiven Herausforderungen verbunden. Umso mehr, wenn die neuen Marktchancen den Bedürfnissen und Wünschen der Kunden entgegen kommen. So geschehen beim Eigenheimrentengesetz 2008, nachdem die staatliche Altersvorsorgeförderung nicht mehr nur für die Geldrente (Riester-Rente), sondern auch für das Sparen für und die Entschuldung von selbst genutztem Wohneigentum gewährt werden kann. Bausparverträge und Baudarlehen, die die gesetzlichen Voraussetzung erfüllen und entsprechend zertifiziert wurden, sind seitdem förderfähige Riester-Produkte.

Ein neuer Tarif für die Eigenheimrente

Die Bausparkassen haben diese Entwicklung begrüßt, denn damit entspricht der Gesetzgeber der Grundstimmung einer sehr großen Mehrheit der Bevölkerung, für die das eigene Haus beziehungsweise die eigene Wohnung die erstrebenswerteste Form der Altersvorsorge darstellt. Für Millionen von Bausparern – allein die Bausparkasse Schwäbisch Hall hat 6,6 Millionen Kunden – war und ist der klassische Bausparvertrag schon immer die Brücke zum Wohneigentum. Die Bausparkasse Schwäbisch Hall hat sich entschieden, für die Eigenheimrente einen neuen, speziellen Tarif zu entwickeln. Ein Riester-Bauspartarif muss nicht nur den Forderungen des Gesetzgebers an die Förderfähigkeit, sondern auch den Besonderheiten der Eigenkapital-

talbildung bei der Baufinanzierung und des Bausparens, vor allem aber den Wünschen der Kunden und den Interessen des Vertriebs entsprechen.

Dabei gilt es, verschiedene Aspekte zu berücksichtigen. Der erste betrifft den Zweck. Klassische Bausparverträge sind für ganz unterschiedliche Ziele konzipiert: Neben der Finanzierung des Baus oder Kaufs von Grundstücken oder Häusern dienen sie auch zur Finanzierung von Modernisierungs-, Umbau- oder Energiesparmaßnahmen sowie zur Ablösung von Verbindlichkeiten. Sie werden von Regel-, Schnell- und Langzeitsparern abgeschlossen, von kauf- beziehungsweise bauentschlossenen Kunden wie ebenso von Unentschlossenen oder Renditesparern. Deshalb sind die Tarifwerke der meisten Bausparkassen so differenziert und flexibel und gestatten zahlreiche Wahloptionen.

Anders beim Riester-Bausparen: Wer sich dazu entschließt, die Riester-Förderung für einen Bausparvertrag in Anspruch zu nehmen, hat in der Regel bereits im Rahmen einer Bedarfsanalyse das Wohneigentum als Altersvorsorgeziel an die Spitze seiner Prioritätenliste gesetzt. Sofern die Kunden nach Darlegung und Abwägung der unterschiedlichen Möglichkeiten der geförderten Altersvorsorge den Wunsch geäußert haben, in absehbarer Zeit Wohneigentum zu erwerben,

Der Autor

Gerhard Hinterberger ist Vorstand für Marketing und Vertrieb der Bausparkasse Schwäbisch Hall AG, Schwäbisch Hall.

stellt ein Riester-Bausparvertrag die erste Wahl dar. Natürlich muss diese Entscheidung nicht endgültig sein. Wird der Eigentumswunsch – aus welchen Gründen auch immer – später nicht realisiert, kann das angesparte Riester-Kapital ab dem 60. Lebensjahr in eine lebenslange Rente überführt werden. Für den Riester-Bausparer bedeutet diese Option Sicherheit. Im Vordergrund steht beim Riester-Bausparen wie auch beim klassischen Bausparen die Einheit von Sparen und Finanzieren.

Konzentration auf das Wesentliche

Der professionellen Beratung kommt beim Riester-Sparen eine besondere Bedeutung zu. Diese Erfahrung haben Versicherer und Fondsgesellschaften bereits beim Verkauf von Riester-Renten gemacht. Erst recht gelten die hohen Anforderungen an die Berater beim Verkauf von Wohn-Riester. Die rechtlichen und steuerlichen Regelungen für die Eigenheimrente sind komplex, die Kunden müssen über die Besonderheiten wie das fiktive Wohnförderkonto, die nachgelagerte Besteuerung sowie die förder-schädlichen Verwendungen des Kapitals aufgeklärt werden.

Es kommt deshalb sowohl den Interessen der Kunden als auch der Vertriebsmitarbeiter entgegen, wenn Wohn-Riester-Produkte selbst möglichst überschaubar, transparent und strikt zielführend gestaltet sind. Auch aus diesem Grund hat sich Schwäbisch Hall entschieden, für Wohn-Riester nur eine, dafür jedoch spezielle Tarifvariante anzubieten, statt mit der gesamten Palette ihrer sechs Tarifvarianten in den Vertrieb zu gehen.

Flexibilität durch Wahl- und Mehrwertzuteilung

Der „Fuchs WohnRente Bausparvertrag“ konzentriert sich auf das Wesentliche, die Finanzierung von Wohneigentum. Gleichzeitig kann er mit allen Attributen moderner Bauspartarife trumpfen, die sich in der Entwicklung des Produkts als wichtig und fortschrittlich erwiesen haben. So ermöglicht der neue Riester-Bausparvertrag von Schwäbisch Hall eine Wahl- und Mehrzuteilung, mit der das Erfordernis des Mindestsparguthabens flexibilisiert wird. Bei der Wahlzuteilung genügt ein Guthaben ab 25 Prozent der Bausparsumme für die Zuteilung, sofern die nötige Bewertungszahl erreicht ist.

Bei der Mehrzuteilung können Sparer bei Erreichen von 50 Prozent der Bausparsumme und der entsprechenden Bewertungszahl einen zusätzlichen Darlehensbetrag in Anspruch nehmen, sodass der zugewiesene Betrag die Bausparsumme übersteigt. Sowohl Wahl- wie auch Mehrzuteilung erfordern erhöhte Zins- und Tilgungsleistungen in der Darlehensphase.

Wahl- und Mehrzuteilung entsprechen den Erfordernissen der Finanzierungspraxis, in der sich oft herausstellt, dass Kunden mitunter früher oder mehr Geld als ursprünglich geplant benötigen. Sie entsprechen erst recht Wohn-Riester-

klassischen Bausparverträgen verzichtet; es gibt auch keine Wechselgebühr für den Fall, dass Sparer auf eine Finanzierung verzichten und mit ihrem Wohn-Riester-Kapital in ein anderes Riesterprodukt umsteigen wollen. Das Bausparen bietet bei den Gebühren eine im übrigen Riester-Produktspektrum unerreichte Einfachheit und Transparenz.

Bauspartarife unterscheiden sich – je nach ihrem Einsatzzweck – üblicherweise hinsichtlich der Sparbeitrags- und Tilgungssätze und damit der Spar- beziehungsweise Tilgungszeiten. Den Interessen der Sparer an einer möglichst umfassenden Nutzung der staatlichen

staatliche Förderung beschleunigt die Eigenkapitalbildung, junge Familien können sich schneller Wohneigentum leisten.

Die neuen Möglichkeiten der staatlichen Förderung erschließen neue Kundengruppen für das Wohneigentum. Beispielsweise Sparer, die sich bisher nicht für Riester entscheiden mochten, weil für sie die Festlegung auf eine lebenslange Rente unattraktiv ist, die sich aber die Förderung nicht entgehen lassen möchten. Die neuen Perspektiven können deshalb auch für Schnellentschlossene und Sofortfinanzierer ein Anreiz sein. Die Bausparkasse Schwäbisch Hall bietet für diese Zwecke die „Fuchs WohnbauRente“ an, eine Kombination aus Sofort-Darlehen mit Tilgungsaussetzung, kombiniert mit einem Riester-Bausparvertrag.

Weil das Eigenheimrentengesetz keine Einkommensgrenzen vorsieht – limitiert ist lediglich die geförderte Sparleistung inklusive Zulagen auf 2 100 Euro pro Jahr – kommen auch Besserverdiener beziehungsweise Personen mit hoher Steuerbelastung als Kundengruppe in Frage, wenn sie konkrete Bau- oder Kaufabsichten haben.

Wohn-Riester auch von „Alt-Bausparern“ nutzbar

Und schließlich sollen auch „Alt-Bausparer“, die ihren Vertrag vor dem Eigenheimrentengesetz abgeschlossen haben, die Chancen von Wohn-Riester nutzen können. Ihnen bietet die Bausparkasse Schwäbisch Hall ein Riester-zertifiziertes Bauspardarlehen in Bestandstarifen an. Sowohl die Riester-Sofortfinanzierung als auch das zertifizierte Bauspardarlehen stehen Kunden mit bereits laufenden Finanzierungen für nach dem 31. Dezember 2007 erworbene Immobilien bei einer Umschuldung nach Ablauf der Zinsfestschreibung offen. Dies bedeutet, dass schon jetzt nahezu alle Kunden die Vorteile von Wohn-Riester nutzen können.

Die Eigenheimrente stellt hohe Anforderungen an Produktgeber und Berater. Der Bedarf, die Möglichkeiten und die Wünsche der Kunden einerseits sowie die Leistungsparameter von Wohn-Riester-Produkten andererseits müssen optimal aufeinander abgestimmt werden. Die Bausparkasse Schwäbisch Hall ist mit ihren Produkten sowie ihrer umfassenden Vertriebsunterstützung dafür gut gerüstet. ■

Wohn-Riester-Bausparvertrag von Schwäbisch Hall

| Tarifbezeichnung | Fuchs WohnRente |
|---|--------------------------------------|
| Mindest-Bausparsumme | 10 000 Euro |
| Guthabenzinssatz per annum | 1,0 Prozent |
| Zusatzvergütung bis Darlehensverzicht per annum* | 1,0 Prozent |
| Darlehenszinssatz per annum nominal/effektiv ab Zuteilung | 2,95 / 3,17 Prozent |
| Regelsparbeitrag | 4,0 Promille der Bausparsumme |
| Sparzeit bei Regelbesparung | etwa 10 1/4 Jahre |
| Mindestsparguthaben | 25 bis 50 Prozent der Bausparsumme** |
| Tilgungsbeitrag | 4,0 Promille der Bausparsumme |
| Tilgungsdauer | etwa 12 1/2 Jahre |
| Abschlussgebühr (verteilt auf fünf Jahre) | 1,0 Prozent der Bausparsumme |
| Kontoführungsgebühr/Servicegebühr | Keine |
| Darlehensgebühr | Keine |
| Kündigungsgebühr | Keine |
| Anbieterwechselgebühr | Keine |

* Nach einer Vertragslaufzeit von mindestens sieben Jahren sowie einer Treuezeit von zwölf Monaten.

** Das tarifliche Mindestsparguthaben beträgt 50 Prozent der Bausparsumme. Die Wahlzuteilung ist für ein Mindestsparguthaben ab 25 Prozent möglich. Alternativ kann eine Mehrzuteilung bis zu 25 Prozent der Bausparsumme beantragt und zugewiesen werden.

Sparprozessen, die flexibel gestaltet sein müssen, weil sich die Zulagen in Abhängigkeit vom Bruttoeinkommen oder der Anzahl der anrechenbaren Kinder im Zeitablauf ändern können.

Beschränkung auf die Abschlussgebühr

Schlankheit ist beim Riester-Bausparvertrag auch bei den Gebühren geboten, damit Spar- und Zulagenbeträge ungeschmälert der Kapitalbildung zugutekommen. Die Bausparkasse Schwäbisch Hall beschränkt sich auf die systemnotwendige Abschlussgebühr und bewegt sich mit 1,0 Prozent der Bausparsumme am unteren Rand des Gebührenspektrums. Auf zusätzliche Gebühren wurde beim Riester-Bausparvertrag wie bei den

Förderung entspricht es, wenn sich der Riester-Bausparvertrag auf einen etwas längeren Zeithorizont orientiert. Die Bausparkasse Schwäbisch Hall sieht deshalb für ihren „Fuchs WohnRente Bausparvertrag“ eine Regelsparzeit von gut zehn Jahren sowie eine Tilgungsdauer von zwölf Jahren vor.

Dieser Zeithorizont sowie die Vorgaben des Eigenheimrentengesetzes – die Endtilgung des Darlehens muss spätestens bis zum 68. Lebensjahr abgeschlossen sein – fokussieren die Vertriebsanstrengungen auf die Zielgruppe der Mieter zwischen dem 18. und 50. Lebensjahr. Berufseinsteiger und Familien mit Kindern profitieren von der Riester-Förderung in besonderem Maße. Doch nicht nur deshalb ist für diese Kunden der Riester-Bausparvertrag so lukrativ. Die