

## Bausparen

# Nach wie vor viele gute Gründe für das Bausparen

**Vielen gilt diese Sparform mittlerweile als etwas antiquiert und in Zeiten niedrigen Baugeldes auch wenig sinnvoll. Der Autor dieses Beitrages ist da anderer Meinung. Zunächst blickt er tief in die Vergangenheit, um dann aber schnell wieder in die Gegenwart zu schweifen. Die ungebrochen starke Triebfeder der Menschen, die hinter dem Bausparen steht, sei der Wunsch und das Streben nach Wohneigentum. Das jährlich gezeichnete Bausparneugeschäft entwickle sich bemerkenswert stabil. Und: Das geförderte Bausparen habe positive Auswirkungen auf die Vermögensbildung und Altersvorsorge. Das zeigten die Daten der Vermögensstatistik eindeutig. Auch hätten die Kreditinstitute auf den Margendruck reagiert. Man hätte mit neuen Tarifen und erheblichen Senkungen ihrer Verwaltungskosten auf die neue Realität reagiert und sei deshalb fit für die Zukunft.**

**Red.**

Am 1. Dezember 2015 feierte die Wüstenrot Bausparkasse ein besonderes Jubiläum: Vor genau 150 Jahren wurde Georg Kropp, der Begründer des deutschen Bausparwesens, geboren. Grund genug für eine vorläufige Bilanz und einen Ausblick, wie es mit dem Bausparen weitergeht. Im Vergleich zu vielen unserer Nachbarländer erleben wir in Deutschland bis heute eine im Allgemeinen gesunde Entwicklung der Immobilienmärkte. Was die Finanzierung von Wohneigentum für den Einzelnen und die Finanzmarktstabilität für alle anbetrifft, kann hierzulande trotz aller Entwicklungen nur gelten: am eigenen Bewährten festhalten – solide Finanzierungen mittels ausreichend Eigenkapital, Hypothekendarlehen, besichert durch Pfandbriefe deutscher Prägung und eben auch Vorsparen mittels Bausparen, bewährt seit 95 Jahren.

Ganz ohne Frage ist die Welt von heute eine fundamental andere als die von 1921, als Georg Kropp im kleinen Dorf Wüstenrot im Schwäbischen Wald das Bausparen erfand. Einen Weltkrieg und

so manche Krise hat das Bausparen seit seiner Erfindung schadlos überstanden. Auch heute erleben die Bausparkassen ein Umfeld, das sie nach Kräften herausfordert. Manche Kommentatoren gehen gar soweit, das Geschäftsmodell der Bausparkassen für gänzlich überholt zu erklären, die Bausparidee als solche schlichtweg in Frage zu stellen. Haben Bausparkassen in Zeiten anhaltend niedrigster Zinsen überhaupt noch eine Existenzberechtigung?

### Bausparen de facto ein Grundbedarfsprodukt

Die ungebrochen starke Triebfeder der Menschen, die hinter dem Bausparen steht, ist der Wunsch und das Streben nach Wohneigentum. Das jährlich gezeichnete Bausparneugeschäft entwickelt sich bemerkenswert stabil. Es bewegte sich innerhalb der letzten Dekade eng um die Marke von 100 Milliarden Euro Bausparsumme. Seit 1948 wurden Bausparverträge mit einer Bausparsumme von insgesamt weit über einer Billion Euro zugeteilt und Bausparmittel bei über 15 Millionen Finanzierungen eingesetzt.

An jeder dritten privaten Wohnimmobilienfinanzierung in Deutschland sind Bausparkassen beteiligt. Der stetige Strom an Auszahlungen für Wohnungsbaufinanzierungen als Ergebnis des Bausparens trägt zur Verstetigung der Wohnungsbaukonjunktur bei. Kurzum – Bausparen ist längst zu einem Grundbedarfsprodukt geworden.

Alternativ oder als weiteres Standbein für die Vermögensbildung haben die

Menschen bereits in den ersten Nachkriegsjahrzehnten millionenfach das Bausparen genutzt, mit dem Ziel, in die Sachanlage „selbstgenutzte Wohnimmobilie“ zu investieren. Im Bausparen war von Beginn an der Gedanke der privaten Altersvorsorge impliziert, der sich als Anlageziel anderer Sparformen erst zu Anfang des 21. Jahrhunderts mühsam durchzusetzen begann. Denn der Wohneigentümer erzielt, unabhängig vom Auf und Ab auf den Renten- und Kapitalmärkten, wie auch unabhängig von der Inflationsentwicklung, eine „eiserne Rendite“ in Form des erwirtschafteten Wohnwerts, der ihm im Alter mietfrei zur Verfügung steht.

Mit steigendem Wohlstand einerseits und dem sich abzeichnenden demografischen Wandel andererseits setzte sich zunächst in der Wissenschaft, dann in der Politik (Rentenreform 2001) und etwa seit der Jahrtausendwende auch in der breiten Bevölkerung die Erkenntnis durch, dass ohne private Vorsorge ein auskömmlicher Lebensabend kaum mehr zu erreichen sein wird.

Zu den Sparmotiven „Notgroschen“ und „Vermögensaufbau“ kommt mit der Notwendigkeit privater Alterssicherung ein Spartzweck hinzu, der eine besonders rationale und systematische Auseinandersetzung des Einzelnen mit seinen Finanzen erfordert. Leider ist es jedoch, dies zeigt sich bis heute, von der Erkenntnis über den Vorsatz bis zur wirklichen Verhaltensänderung ein weiter Weg. Die meisten Menschen sparen weniger für ihre Altersvorsorge, als sie selbst für notwendig halten. Und viele, zu viele, sparen gar nicht.

### Auswirkungen auf die Altersvorsorge möglich

Umso erfreulicher ist es, dass das geförderte Bausparen positive Auswirkungen auf die Vermögensbildung und Altersvorsorge hat, wie ein Blick in die Vermögensstatistik zeigt. Das Vermögen der Bausparer ist in niedrigen Alters- und Einkommensgruppen signifikant höher als das von Nicht-Bausparern; die Sparquote von Bausparern ist insgesamt höher als die von Nicht-Bausparern. Und

#### Der Autor



**Bernd Hertweck**

Vorsitzender des Vorstands,  
Wüstenrot Bausparkasse AG,  
Ludwigsburg

nicht zuletzt ist die Immobilieneigentumsquote von Bausparern höher als die von Nicht-Bausparern. Die Gründe dafür sind vielfältig, jedoch alle in der Charakteristik des Bausparens selbst zu finden: Die Einstiegshürden zum Bausparen sind gering, unter anderem, da viele Wahlmöglichkeiten bestehen, die Bausparförderung ist transparent und für den Sparrer leicht zu handhaben und die Bedingungen für die Förderung wirken disziplinierend.

Aus einer in einem sehr positiven Sinne konservativen „Eigenheimer-Philosophie“ heraus ergibt sich eine ausgesprochen starke und über Jahrzehnte wirksame Sparmotivation, sodass Haushalte mit Wohneigentum im Vergleich zu Haushalten vergleichbaren Einkommens, die in Miete wohnen, am Vorabend ihres Ruhestandes ein Vielfaches an Vermögen aufweisen. Das Bemerkenswerte daran ist, dass über ihr Immobilienvermögen hinaus auch ihr Geldvermögen höher ist als das der Mieterhaushalte. Entsprechend klug hat der Gesetzgeber gehandelt, als er die selbstgenutzte Immobilie in Form der Eigenheimrente 2008 riesterfähig machte („Wohn-Riester“) und später noch wesentlich verbesserte.

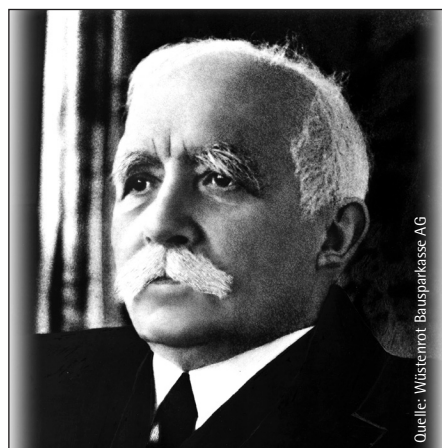
## Zinssicherung durch Bausparen

Außerdem wurden im Kielwasser der Niedrigzinspolitik Schuldzinsen auch für den Endverbraucher günstig wie nie. Wer, statt zu sparen, fröhlich Schulden macht, bezahlt, je nach Bonität, gerade noch um die drei Prozent Zinsen für einen Verbraucherkredit. Auch hypotheckenbesichertes Baugeld ist historisch günstig. Im Jahr 2016 mehrten sich Angebote bei 10-jähriger Zinsbindung mit unter einem Prozent Darlehenszins. Zahlreiche Anleger lösen ihren Anlagezustand, indem sie in „Betongold“ flüchten. Viele Privathaushalte nutzen, grundsätzlich ganz zurecht, die Gunst der Stunde für den Erwerb von Wohneigentum. Die Niedrigstzinsen vor Augen, wollen sie möglichst sofort kaufen und nicht geduldig erst noch über Jahre vorsparen.

Nicht wenige Kritiker provozieren derzeit mit der Frage, ob wir in Anbetracht anhaltend niedriger Zinsen Bausparen überhaupt noch brauchen, oder ob sich dieses Geschäftsmodell, immerhin einer der Garantien deutscher Finanzmarktstabilität, nicht bereits überholt hat. Doch es gibt eine ganze Reihe guter

Argumente, die nach wie vor für das Bausparen sprechen:

- Fehlendes Eigenkapital in Zeiten gestiegener Immobilienpreise und Erwerbsnebenkosten: Auch heute noch gilt, dass es für eine solide Eigenheimfinanzierung eines Eigenkapitals von rund 20 Prozent bedarf. Hinzu kommen deutlich höhere Erwerbsnebenkosten, insbesondere bedingt durch Grunderwerbsteuererhöhungen in



Mit ihm fing alles an. Georg Kropp gilt als Erfinder des Bausparens.

Verbindung mit stark steigenden Immobilienpreisen. So wird schnell Eigenkapital in Höhe von 30 Prozent des Kaufpreises benötigt. In vielen Wachstumsregionen, wo die meisten Immobilien nachgefragt werden, bedeutet das leicht 50 000 Euro und mehr. Nur 20 Prozent der Mieter in Deutschland verfügen über finanzielle Mittel in einer solchen Höhe. Bausparen ist nach wie vor ideal zum sicheren Aufbau von Eigenkapital, einschließlich der Option, das Bauspardarlehen zu nutzen.

- Bausparen ist als langfristiges Zinssicherungsinstrument heute sinnvoller denn je: Je tiefer das Zinsniveau ist, desto weniger wahrscheinlich ist ein weiteres Absinken und desto wahrscheinlicher sind höhere Zinsen in der Zukunft. Wer sich das Zinsniveau in Zeiten eines historisch niedrigen Niveaus sichert, kann also mit hoher Sicherheit davon ausgehen, ein gutes Geschäft zu machen. In Zeiten, in denen die Guthabenzinsen bei Sparprodukten generell gegen Null tendieren, erhält der Kernnutzen des Bausparens, die Zinssicherung, zusätzliches Gewicht.
- Günstiges Bauspardarlehen statt Zinsaufschlag bei hohem Beleihungsaus-

lauf: Gerade in Zeiten sehr niedriger Hypothekenzinsen wird schnell übersehen, dass der Zinssatz für Hypothekendarlehen für benötigte Mittel jenseits von 60 oder gar 80 Prozent des Beleihungswertes deutlich steigt. In diesem Bereich sind heute zuteilungsfähige Bausparverträge auch mit einem Darlehenszinssatz von drei oder vier Prozent vielfach konkurrenzfähig. Bauspardarlehen aus der heutigen Tarifgeneration werden dabei zu noch wesentlich größeren Konditionsvorteilen führen, selbst wenn das Zinsniveau auf absehbare Zeit weiter niedrig bleiben sollte.

- Aufschlagfreie Nachrangfinanzierung: Bauspardarlehen können für Immobilienfinanzierungen jederzeit im Nachrang eingesetzt werden. Auch hier kommt der ideale Ergänzungscharakter des Bauspardarlehens zum Hypothekendarlehen zum Ausdruck. Letzteres ist stets im ersten Grundbuchrang zu besichern.
- Auf ein Bauspardarlehen ist immer Verlass: Neue Hürden für Menschen mit dem Wunsch nach Wohneigentum hält die im März 2016 in Kraft getretene Wohnimmobilienkreditrichtlinie bereit. Bei dieser gesetzlichen Regelung geht es im Kern darum, dass die Kreditwürdigkeit eines Finanzierungsvorhabens nicht mehr alleine am Wert der zu erwerbenden Immobilie bemessen werden darf. Stattdessen müssen die Banken nachweisen, dass der Kunde in der Lage ist, den neuen Kredit aller Voraussicht nach zu seinen Lebzeiten vollständig zurückzahlen zu können. Dies führt zu einer abwartenden Haltung vieler Banken. Die restriktivere Handhabung der Kreditvergabe trifft insbesondere einkommensschwächere Haushalte und junge Familien. Gerade diesen würden jedoch die niedrigen Zinsen besondere Chancen auf Altersvorsorge durch Wohneigentum bieten. Jenen Haushalten kann das durch Wohnungsbauprämie, vermögenswirksame Leistungen sowie Riester-Zulagen geförderte Bausparen besonders helfen, ausreichend Eigenkapital anzusparen. Auch Menschen in der zweiten Lebenshälfte sind verstärkt betroffen, die etwa ein Modernisierungsdarlehen benötigen.
- Bonitätsaufbau für jedermann: Warum begnügen sich Bausparkassen bei der Besicherung von Bauspardarlehen eigentlich grundsätzlich im Grundbuch mit dem Nachrang? Ganz einfach deshalb, weil der Bausparer, wenn sein

Bausparvertrag zuteilungsreif geworden ist, durch seine langjährige und regelmäßige Sparleistung bewiesen hat, dass er in der Lage ist, langfristigen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Mit anderen Worten: Bausparen ist auch „Bonitätsaufbau“ für jedermann. Bausparen steht grundsätzlich jedem offen und ermöglicht jedermann die Möglichkeit, seine Spardisziplin unter Beweis zu stellen und einen Darlehensanspruch zu erwerben.

- Für Modernisierungen ideal geeignet: Der klassische Verwendungszweck für das Bausparen ist, wie der Name schon sagt, die Finanzierung des Neubaus eines Einfamilienhauses. Dies hat sich insbesondere in den letzten Jahrzehnten stark gewandelt, denn andere wohnwirtschaftliche Verwendungszwecke wie Gebrauchtkauf, Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen an vorhandenem Wohneigentum sind immer stärker in den Vordergrund gerückt. Gerade bei kleineren Finanzierungssummen für Modernisierungen kann das Bausparen seine besonderen Stärken ausspielen.

Für solche „Kleindarlehen“ bis 50 000 Euro gibt es von Banken oft keine günstigen Angebote.

- Unbürokratische Blankodarlehen für den kleinen Finanzierungsbedarf: Wer für Einzelmaßnahmen an seinem Haus nur ein geringeres Finanzierungsvolumen bis 30 000 Euro benötigt, etwa für eine neue Heizung oder neue Fenster, dem bieten die Bausparkassen Bauspardarlehen auch als Blankodarlehen ohne Sicherung im Grundbuch sehr unbürokratisch und im Marktvergleich zu sehr günstigen Konditionen an. Solche Darlehen sind auch zur Sofortfinanzierung erhältlich.

### Niedrigzinsphase bringt erheblichen Ertragsdruck

Bausparen hat somit seine besondere Berechtigung; es gibt gerade auch in der Niedrigzinsphase viele gute Gründe dafür. Es ist bei den Menschen über Jahrzehnte eingeübte Praxis. Auch haben die Bausparkassen sowie das Bausparen seit

ihrem Bestehen zahlreiche Krisen überstanden und gemeistert. Mehr noch, sie haben selbst zur Krisenfestigkeit Deutschlands beigetragen.

Zugleich kann nicht geleugnet werden, dass die anhaltende Niedrigzinsphase die Bausparkassen unter erheblichen Ertragsdruck gebracht hat, was allerdings für große Teile der Finanzwirtschaft gilt, insbesondere auch für Banken und Versicherungen. Die Bausparkassen haben jedoch ihre Hausaufgaben gemacht und mit neuen Tarifen und erheblichen Senkungen ihrer Verwaltungskosten auf die neue Realität reagiert. Der Fortbestand des Bausparens ist somit gesichert, wie auch die staatliche Förderung des Bausparens aus guten Gründen fortbestehen wird.

Dies sind gute Nachrichten für die Wohneigentumsbildung, den Vermögensaufbau einkommensschwächerer Haushalte, für solide Immobilienfinanzierungen, eine weiterhin schwankungsarme Wertentwicklung der Wohnimmobilien sowie für einen wie gewohnt stabilen Finanzmarkt in Deutschland. 