

Baussparen

Eine Wette auf den Zins, die nicht aufgehen kann.



Eine Alternative: ETF-Geldmarktfonds



Finanz-Honorarberater Andreas Borsch hat einmal nachgerechnet: ETF-Geldmarktfonds contra Bausparvertrag

Leser-Kontakt: andreas.borsch@io-direkt.de

Der Staat will jungen Menschen das Bausparen schmackhaft machen. Aber die Sparszinsen sind dürrig und auch der Darlehenszins unter bestimmten Gesichtspunkten zu hoch.

Zunächst einmal eine gute Nachricht für alle unter 25: Sie bleiben verschont. Und zwar von einer Gesetzesänderung, die ab dem kommenden Jahr greifen soll. Von 2009 an verspielen Bauspar-Anleger ihre staatliche Wohnungsbauprämie, wenn sie nicht in Wohneigentum investieren. Nur wer jünger als 25 Jahre ist, kann sich weiterhin über den Zuschuss von Vater Staat freuen.

■ **Was ist ein Bausparvertrag?**

Ein Bausparvertrag ist die Kombination eines Sparvertrages mit einem Kreditanspruch. Die Summe aus Sparvertrag und Kreditanspruch ergibt die Bausparsumme. Der Kunde spart für einen gewissen Zeitraum sein Geld an und erhält darauf einen Guthabenzins, der in der Regel deutlich unter dem Zinssatz vergleichbarer Sparanlagen liegt. Damit er diesen Vertrag überhaupt abschließen kann, zahlt er auch noch eine Abschlussgebühr von 1% der Bausparsumme an den Vermittler des Vertrages. Es mutet seltsam

an, jemandem für eine miese Verzinsung auch noch eine Provision zu zahlen. Aber schauen wir weiter. Vielleicht kommt ja noch der große „Aha-Effekt“?

■ **Aus „Gut“ wird „Teuer“**

Ob die Freude jedoch allzu groß wird, bezweifelt der Finanz-Honorarberater Andreas Borsch aus Schwerin. Er präsentiert ein aufschlussreiches Rechenbeispiel, dem ein Vertrag einer großen Bausparkasse zugrunde liegt.

Die Vorgaben lauten: Ein junger Mensch schließt einen Bausparvertrag über 38.000 Euro ab, jeden Monat zahlt er 100 Euro ein, bekommt darauf einen Zins von 1,0 Prozent sowie die jährliche Wohnungsbauprämie von 45 Euro. In den nächsten 15 Jahren, exakt 176 Monaten, zahlt er somit 17.600 Euro abzüglich 380 Euro Abschlussprovision ein, erhält 675 Euro Wohnungsbauprämie und ca. 1.380 Euro Zinsen gutgeschrieben. Er lässt sich das Geld auszahlen und bekommt ca. 19.275 Euro. Nicht gerade viel für 100 Euro Lohnverzicht pro Monat.

Unterm Strich steht nämlich eine Rendite von äußerst mageren 1,2 Prozent inklusive Förderung. Zieht man die Inflationsrate davon ab, macht der Sparer eindeutig Miese. Bei einem Tagesgeldkonto dagegen gibt es aktuell im Schnitt 3,5 Prozent im Jahr, bei den guten Angeboten sind vier und bisweilen sogar über fünf Prozent drin. „Unsinniger kann ein staatlicher Anreiz kaum sein“, moniert Andreas Borsch die Bausparförderung.

■ **Alternative: ETF-Geldmarktfonds**

Der clevere Kunde verzichtet auf solch ein intransparentes Kombinationsprodukt und baut sich seinen eigenen „Bausparvertrag“. Er nutzt zum Ansparen zum Beispiel einen ETF-Geldmarktfonds. Mit dem db x-tracker EONIA Total Return Index ETF der Deutschen Bank erhält der Anleger täglich den aktuellen EONIA (Euro Over Night Index Average). Das ist der effektive Tagesgeldzinssatz, den die Europäische Zentralbank täglich im Interbankenmarkt amtlich feststellt. Er beträgt derzeit ca. 4,3% jährlich. Über Honorarberater, die dem VDH, Verbund Deutscher Honorarberater, angeschlossen sind, kann er diesen Geldmarktfonds mo-

natlich zu günstigen Transaktionskosten erwerben. Diese betragen bei einer monatlichen Sparrate 95 Cent pro Rate. Zudem fallen fondsinterne Kosten von maximal 0,15% jährlich an. Die Verzinsung ist im Gegensatz zum Bausparvertrag nicht für die gesamte Laufzeit festgeschrieben, sondern passt sich dem jeweilig aktuellen EONIA an.

■ **Das 4-fache der Zinserträge**

Bei unserer Musterrechnung gehen wir davon aus, dass die Tagesgeldzinsen für die nächsten 15 Jahre konstant bei 4% jährlich bleiben. Eine Annahme, die bei der derzeitigen Zinsentwicklung eher untertrieben sein dürfte. Somit erhält der Kunde nach 176 Monaten zu seinen eingezahlten Sparbeiträgen nach Kosten Zinsen in Höhe von 5.720 Euro, insgesamt also 23.320 Euro. Dies entspricht einer Rendite von 4,1% jährlich. Man erhält folglich das 4-fache der Zinserträge des für unser Beispiel gewählten Bausparvertrages

■ **Und der Darlehenszins?**

Im Falle eines Bauspar-Darlehens kommt der Bausparvertrag nach Berechnungen von Borsch ebenfalls nicht gut weg. Wenn sich unser Muster-Bausparer nun nach 15 Jahren dazu entscheidet, das Darlehen in

Höhe von 18.725 Euro (Bausparsumme minus Bausparguthaben) in Anspruch zu nehmen, wird dieses mit 3,75 Prozent verzinst. Es muss in 95 Monaten, also knapp 8 Jahren, zurück gezahlt werden. Das liest sich auf den ersten Blick sehr gut. Der Finanz-Honorarberater rechnet aber weiter und addiert noch einmal rund 4.045 Euro als verdeckte Kosten hinzu. Dieser Betrag wäre dem Sparer als Zinsgewinn im Vergleich zum ETF-Sparplan durch die Lappen gegangen.

Am Ende dieser Rechnung steht damit der stattliche Darlehenszins von fast 10,5 Prozent im Raum. Anders ausgedrückt: Der Kunde hätte am freien Kreditmarkt ein Darlehen mit bis zu 10,5% Kreditzins aufnehmen können, ohne dass er am Ende schlechter bedient wäre als mit dem geförderten Bausparvertrag. Und das sogar ohne staatliche Förderung.

Ein Bausparvertrag wird also umso unattraktiver, je höher der Zinssatz für eine alternative Geldanlage ist. Borsch hält Bausparen damit auch in diesem Fall für den falschen Weg. Er warnt zudem davor, durch einen Bausparvertrag in finanzielle Schwierigkeiten bei und vor allem nach dem Hausbau zu geraten. Aus den anfänglich 100 Euro monatlichen Sparbeiträgen werden nun in unserem Beispiel 228 Euro Kreditrate. Die schnelle Tilgung dieser Darlehens-Verträge ist also mit hohen finanziellen Belastungen verbunden.

