



Bausparen lohnt sich für den Einzelnen und für uns alle



Bausparen für Jung und Alt
Vorteile und Fakten
Staatliche Förderungen
Berechnungsbeispiele



„Man kann nicht in die Zukunft schauen, aber man kann den Grund für etwas Zukünftiges legen, denn Zukunft kann man bauen.“

- Antoine de Saint-Exupéry -

Natürlich kann man auch als Mieter glücklich sein. Die meisten Menschen in Deutschland träumen jedoch von eigenen vier Wänden. Wohneigentum ist ein Stück gelebte Freiheit. Es spornt zu Eigeninitiative an. Menschen, die im Wohneigentum leben, entwickeln einen ganz besonderen Bezug zu ihrem Haus, ihrer Nachbarschaft, ihrer Stadt. Eigentum verwurzelt; es wird als soziale Verpflichtung aufgefasst.

Die Bausparidee leistet hierzu einen wichtigen Beitrag. Das ihr zugrunde liegende Prinzip der Hilfe zur Selbsthilfe ist bis heute aktuell. Das System hat sich auch in Krisenzeiten bewährt. Es ist sicher, weil es auf soliden Finanzierungen mit eingebauten Risikopuffern in Form von Eigenkapital beruht. Die Garantie langfristig stabiler Kreditzinsen schützt die Menschen vor Überforderung.

Eine solide Finanzierungskultur mit Institutionen wie den Bausparkassen, die diese entscheidend mit verkörpern und ihr Stabilität verleihen, liegt im Interesse von uns allen. Die Wohneigentumsbildung ist ein wichtiger Wirtschaftsfaktor. Die Probleme auf den angespannten Wohnungsmärkten werden ohne die Mobilisierung privaten Kapitals nicht gelöst werden können. Dieses muss zuvor aber erst gebildet werden. Gleiches gilt für die Erreichung anspruchsvoller Klimaschutzziele. Nicht zu vergessen: die Rolle eigener vier Wände bei der privaten Altersvorsorge. Diese ist angesichts der demografischen Entwicklung mehr denn je gefragt. Dabei bleibt diese Form der Altersvorsorge die einzige, die man schon in jungen Jahren genießen kann.

Inhaltsverzeichnis		Seite
I. Bausparen aus individueller Sicht		4-5
II. Warum Menschen bausparen		
1	Die Schülerin: „Sparen mit dem Extra-Plus vom Staat“	6-7
2	Der Azubi: „Mit vermögenswirksamen Leistungen Geld ansparen“	8-9
3	Junges Paar mit zwei Kindern: „Traum vom Haus im Grünen“	10-11
4	Paar mittleren Alters: „Haus geerbt und modernisiert“	12-15
5	Junges Paar: „Sofortfinanzierung einer gebrauchten Wohnung“	16-17
6	Paar mittleren Alters: „Immobilie energetisch in Schuss halten“	18-19
7	Familie mit Migrationshintergrund: „Wohneigentum verwurzelt“	20-21
8	Älteres Paar: „Altersgerecht Umbauen“	22-23
III. Bausparen und Wohneigentumsbildung aus staatlicher Sicht		24-29
„Fünf Pluspunkte“ für Bausparer		30
Weitere Fakten auf einen Blick		31

I. Bausparen aus individueller Sicht

Gezielter Eigenkapitalaufbau und Zinsabsicherung

Die Finanzierung eigener vier Wände ist normalerweise die größte Investition im Laufe des Lebens. Wer hier auf Nummer Sicher gehen will, ist auch in einer Niedrigzinsphase gut beraten, rechtzeitig Geld zur Seite zu legen. Je mehr Eigenkapital zur Verfügung steht, desto weniger muss man sich verschulden und desto geringer ist das Risiko bei unvorhergesehenen Ereignissen, die mit finanziellen Einbußen einhergehen können. 20 bis 30 Prozent Eigenkapital sollten es deshalb gerade für Normalverdiener schon sein. Bausparen ist ein millionenfach bewährter Weg, Eigenkapital zu bilden.

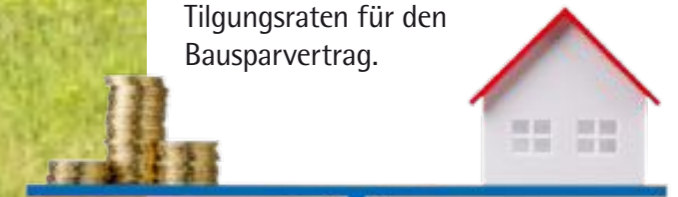
Wer bauspart, erwirbt zugleich einen Anspruch auf ein zinsgünstiges Darlehen. Die Konditionen dafür stehen von Anfang an fest – und gelten, bis der letzte Euro zurückgezahlt ist; und zwar auch dann, wenn zwischenzeitlich das allgemeine Zinsniveau deutlich gestiegen sein sollte.



Attraktiv auch in der Niedrigzinsphase

Mit Bausparen – und nur damit! – kann man sich die heute extrem niedrigen Darlehenszinsen dauerhaft sichern, auch wenn man vielleicht erst in fünf, acht oder zehn Jahren bauen oder kaufen will. Bausparen empfiehlt sich aus demselben Grund auch für Anschlussfinanzierungen, die notwendig werden, wenn die Zinsbindungsfrist zum Beispiel für ein Hypothekendarlehen in einigen Jahren ausläuft.

Attraktive Angebote findet auch derjenige, der sofort mit Bausparkassen finanzieren will. In diesem Fall wird ein Vorausdarlehen mit einem Bausparvertrag kombiniert. Man zahlt für das Vorausdarlehen nur Zinsen und bauspart parallel einen Bausparvertrag. Ist dieser zuteilungsreif, wird damit das Vorausdarlehen abgelöst. Von da an zahlt man nur noch die Zins- und Tilgungsraten für den Bausparvertrag.



Zu den weiteren Vorteilen des Bausparvertrags gehören:

- Bei einem Bauspardarlehen sind jederzeit kostenlose Sondertilgungen möglich – sogar bis zu vollständigen Rückzahlung.
- Bausparkassen verlangen keinen Risikoaufschlag für höhere Beleihungen.
- Bausparkassen verzichten auf sonst übliche Kleindarlehenszuschläge.
- Wer bauspart, kann verschiedene staatliche Förderungen nutzen.

II. Warum Menschen bausparen

Die Schülerin: „Sparen mit dem Extra-Plus vom Staat“



Laura ist 16.

Ihr Großvater hat für sie einen Bausparvertrag eingerichtet. Er und Lauras Eltern zahlen darauf monatlich 30 Euro ein. Laura selbst zwackt von ihrem Taschengeld noch jeweils 10 Euro ab.

Junge Leute haben viele Wünsche. Für größere müssen sie Geld zurücklegen.
80 Prozent tun das auch. Auch der Staat unterstützt sie dabei.
Zum Beispiel, wenn sie für eigene vier Wände sparen.
Und davon träumen immerhin 60 Prozent der 14- bis 29-Jährigen.

Wie wird gefördert?

Wer zwischen 50 und 512 Euro pro Jahr auf einen Bausparvertrag einzahlt, erhält 8,8 Prozent Wohnungsbauprämie – also bis zu 45 Euro für Alleinstehende (doppelt so viel für Verheiratete). Das gilt ab dem 16. Lebensjahr. Voraussetzung: Der Alleinstehende liegt unter der Einkommensgrenze von 25.600 Euro im Jahr (bzw. unter 51.200 Euro bei Verheirateten). Zur staatlichen Förderung können für junge Bausparer noch spezielle Anreize einzelner Bausparkassen hinzukommen.

Besonderheit für junge Leute

Für junge Leute gibt es eine Besonderheit: Wer bei Vertragsabschluss jünger als 25 Jahre alt ist, muss das gesparte Geld nicht wie Ältere für eine Immobilie oder eine Sanierung verwenden. Man kann nach sieben Jahren frei über das gesamte Guthaben inklusive der Wohnungsbauprämie verfügen. Diese Sonderregelung kann jeder junge Bausparer einmal in Anspruch nehmen.

Interessant ist: Trotz der Möglichkeit, das geförderte Guthaben frei zu nutzen, sparen viele junge Leute weiter. Sie lernen das Sparen mit dem Bausparen. Der Bausparvertrag ist für sie dann tatsächlich der erste Schritt in die eigenen vier Wände.



Eine lohnende Sache

Bausparen für junge Leute: Das ist ein ganzes Paket von Möglichkeiten, sein selbstverdientes Geld zu vermehren und clever anzulegen.

Viele Arbeitgeber unterstützen ihre Mitarbeiter zusätzlich zum Gehalt mit vermögenswirksamen Leistungen (vL). Deren Höhe ist oft im jeweiligen Tarifvertrag bzw. einer Betriebsvereinbarung festgelegt. Mitunter wird sie auch individuell vereinbart. In der Regel macht der Arbeitgeber keine Vorgaben für die Art des vL-Vertrags. Nur in einigen Wirtschaftsbereichen müssen die vL in eine betriebliche Altersvorsorge oder einen Riester-Vertrag fließen.



Wie wird gefördert?

Für Geringverdiener – und dazu zählen Azubis – gibt es auch hier bei bestimmten Sparformen eine staatliche Unterstützung. Dabei darf das zu versteuernde Jahreseinkommen bei Einzahlung der vL in einen Bausparvertrag 17.900 Euro für Alleinstehende bzw. 35.800 Euro für Verheiratete nicht übersteigen.

Damit die staatliche Förderung fließt, muss der Sparvertrag über mindestens sieben Jahre abgeschlossen werden.

Besonders verbreitet ist das vL-Bausparen. Mit 9 Prozent Arbeitnehmer-Sparzulage fördert der Staat dabei jährliche Einzahlungen von bis zu 470 Euro auf einen Bausparvertrag. Das sind bis zu 43 Euro im Jahr.

Eigene Zuzahlungen lohnen sich

Auch wer keine vL bekommt, kann in den Genuss dieser Zulage kommen, indem er sich vom Arbeitgeber einen Teil seines Gehalts auf das Bausparkonto überweisen lässt.

Wer weniger als die häufig vereinbarten 40 Euro im Monat bekommt, kann die Summe entsprechend aufstocken, um sich die volle Förderung zu sichern.

Bausparvertrag – ein Beispiel*

Bausparsumme	12.000 €
Abschlussgebühr	120 €
Monatlicher Sparbeitrag	38 €
Vermögenswirksame Leistungen mtl.	40 €
Staatliche Förderung	587 €
Junge Leute Bonus	100 €
Sparzeit ca.	7 Jahre

Sparguthaben am Ende der Sparphase	7.016 €
+ Darlehensanspruch ca.	5.065 €

*Tarif ohne Jahresentgelt



Jens
stockt die vermögenswirksamen Leistungen seines Chefs aus eigener Tasche auf, um sich später mehr leisten zu können.

2

Der Azubi: „Mit vermögenswirksamen Leistungen Geld ansparen“

Als Azubi kann man finanziell meist keine großen Sprünge machen. Der Staat fördert das Sparen mit der Arbeitnehmersparzulage. Dieses Geld sollte man nicht verschenken.



3

Junges Paar mit Kindern: „Traum vom Haus im Grünen“

Nach Umfragen plant jeder siebte Mieter in den nächsten Jahren den Erwerb einer eigenen Immobilie. Sind Kinder mit im Haus, wünscht sich das mehr als die Hälfte.

Die Hauptgründe sind: optimale Entfaltungsmöglichkeiten für Kinder und ein bleibender Wert, der vererbt werden kann.

Entscheidende Kaufkriterien sind vor allem die Nähe von Schulen, Ärzten und Einkaufsmöglichkeiten und eine ruhige Lage.

Mangelndes Eigenkapital ist das Haupthindernis für den Eigenheimerwerb. Nur jedes vierte Paar mit zwei Kindern gibt an, genügend Eigenkapital zu haben. Die übrigen müssen dafür noch bis zu fünf Jahre und länger sparen – auch weil die Immobilienpreise vielerorts deutlich gestiegen sind.

Der Staat hilft mit der Eigenheimrente

Wer 4 Prozent seines Bruttovorjahreseinkommens abzüglich der staatlichen Zulagen in einen zertifizierten Riester-Bausparvertrag einzahlt, kann sich 175 Euro pro Jahr an Förderung sichern. Für jedes Kind, das nach 2008 geboren wurde, kommen 300 Euro hinzu; für jedes ältere Kind 185 Euro. Junge Riester-Bausparer unter 25 können einmalig 200 Euro als Berufseinsteigerbonus extra erhalten.



Frank und Petra nutzen einen Riester-Bausparvertrag. So sichern sie sich pro Jahr 950 Euro an staatlicher Unterstützung.

Möglicherweise kommen noch Steuervorteile hinzu. Die Förderung gibt es in der Ansparphase und in der Darlehensphase. In der Darlehensphase wirkt sie wie ein Zinsturbo. Das heißt: Man zahlt seine Schulden schneller zurück.

Der wirtschaftliche Vorteil eines geförderten gegenüber einem nicht geförderten Darlehen kann dabei laut Stiftung Warentest – über den gesamten Finanzierungszeitraum gerechnet – bis zu 50.000 Euro betragen.

Auch bei Berücksichtigung der nachgelagerten Besteuerung im Alter verbleibt unter dem Strich – so wiederum die Stiftung Warentest – im Normalfall ein „dickes Plus“. Nach einem Beispiel mit der früher niedrigeren Grundförderung beträgt der Vorteil bei einem Arbeitnehmer-Ehepaar mit zwei Kindern, 2006 und 2008 geboren, Bruttojahreseinkommen 60.000 Euro und einer Kreditsumme von 150.000 Euro, immerhin noch 18.800 Euro.

Eine Sofortfinanzierung mit eingebauter Förderung ist mit einem Vorausdarlehen möglich, das mit einem Bausparvertrag verknüpft wird.

Finanztest gab im Sonderheft „Meine Immobilie“ vom Mai 2018 dazu folgende Bewertung ab: „Mit der Kombination aus Darlehen und Bausparvertrag sichern sich die Kreditnehmer feste Zinsen auf Dauer (...). Die besten Kombikredite schlagen sogar die Topangebote der günstigsten Banken und Kreditvermittler.“

Eigene vier Wände sind eine wichtige Grundlage für die Generationenvorsorge. Nach Erkenntnissen des Instituts der deutschen Wirtschaft lebt jeder vierte Haushalt mit Immobilien in direkt geerbtem oder geschenktem Eigentum.

Muss modernisiert werden, lauten die wichtigsten Modernisierungsziele: Erhöhung der Energieeffizienz, Einbau von Sicherheitsvorrichtungen, Erhöhung des Wohnkomforts, Erneuerung der technischen Ausstattung und barrierefreie Ausgestaltung der Räume.

Unabhängig von der Frage einer möglichen Erbschaft, ist Modernisierung ein Thema, das sich zumindest im Laufe der Zeit allen Wohneigentümern stellt. Nach 15 bis 20 Jahren muss zum Beispiel oft die Heizanlage erneuert werden. Dafür sollte man ca. 10.000 Euro einplanen. Eine Dachsanierung kann nach rund 30 Jahren erforderlich werden. Hier muss man mit Kosten ab ca. 50 Euro pro Quadratmeter rechnen. Für die Erneuerung des Außenputzes, die ebenfalls nach rund 30 Jahren ansteht, sollte man mit ca. 70 Euro pro Quadratmeter kalkulieren. Für ein neues Bad geben Wohneigentümer meist 5.000 bis 20.000 Euro aus.

Bausparvertrag als „Krankenversicherung fürs Haus“

Mit dem Bausparvertrag als Vorsorgevertrag – quasi als „Krankenversicherung fürs Haus“ – bildet der Wohneigentümer rechtzeitig Reserven. Wer nicht zu viel verdient, kann seine Sparbeiträge mit der Wohnungsbauprämie aufstocken.

„Bei diesen Gelegenheiten einen Bausparvertrag einzusetzen, ist meist einfacher, als einen Immobilienkredit über wenige Zehntausend Euro bei einer Bank zu beantragen. Denn bei einem Finanzierungsbedarf unterhalb von 50.000 Euro machen viele Banken überhaupt kein Angebot oder nur ein schlechtes. Für Bausparkassen gehören diese Darlehenssummen dagegen zum täglichen Geschäft. Darüber hinaus können sie Darlehen unter 30.000 Euro auch ohne Grundschuld vergeben.“ (Verbraucherportal Finanztip, September 2018)

*Peter und Susanne
erneuern die Fassade ihres geerbten
Hauses und bauen neue Fenster ein.
Ihr Modernisierungsdarlehen war
unschlagbar günstig.*



Warum Menschen bausparen



Paar mittleren Alters: „Haus geerbt und modernisiert“

In Deutschland wird immer mehr vererbt – häufig auch ein Haus oder eine Wohnung. Wenn die Erben dort einziehen wollen, müssen sie die in die Jahre gekommene Immobilie aber oft modernisieren. Das kostet Geld.

4

Vergleich Bausparvertrag* – Banksparplan**

„Wenn der Hausbesitzer nach acht Jahren 50.000 Euro für die Modernisierung benötigt, hat er auf dem Bausparkonto weniger Guthaben als beim Banksparplan. Dafür bekommt er zusätzlich zum Guthaben von rund 21.000 Euro einen Kredit von knapp 29.000 Euro zum festen Zinssatz von 2,35 Prozent. Als Banksparer müsste er ein Bankdarlehen aufnehmen, dessen Zinssatz heute ungewiss ist. Schon wenn die Bank für den Kredit einen Zinssatz von mehr als 3,1 Prozent verlangt, ist der Bausparvertrag günstiger. Zu diesem Zinssatz ist ein Bankkredit unter 30.000 Euro selbst im aktuellen Zinstief schwer zu bekommen. Falls die Zinsen am Kapitalmarkt steigen und der Zinssatz für den Bankkredit auf 4 oder 5 Prozent klettert, wäre der Bausparer sogar deutlich im Vorteil.“

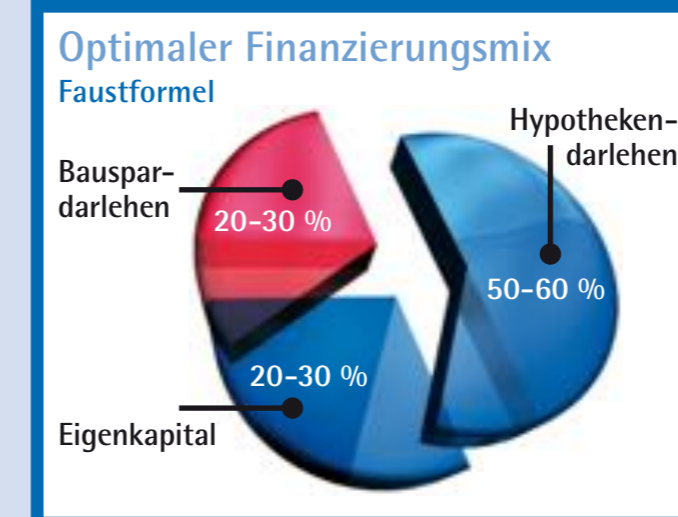
* Stiftung Warentest, hier: Testsieger / **mit Rendite 1%



Baufinanzierung: Die Mischung macht's.

Die Bausparkassen empfehlen grundsätzlich einen Mix bei der Baufinanzierung: neben 20 bis 30 Prozent Eigenkapital 50 bis 60 Prozent Bankdarlehen und 20 bis 30 Prozent Bauspardarlehen. Beim Konditionsvergleich sieht das Bauspardarlehen auf den ersten Blick möglicherweise teurer aus als ein Bankdarlehen. Bau- oder Kaufinteressenten sind aber gut beraten, sich nicht durch die üblichen Zinstabellen täuschen zu lassen. Denn die Konditionen der Bankdarlehen gelten zumeist nur bis zu 60 Prozent des Beleihungswertes; das entspricht etwa 50 Prozent des Kaufpreises. Darüber hinaus wird es bei den Banken im Normalfall deutlich teurer – und zwar für die gesamte Kreditsumme.

Wer keine 50 Prozent Eigenkapital und damit einen höheren Finanzierungsbedarf hat, bekommt also normalerweise eine Mischkondition angeboten. Spätestens hier sollte man das zinsgünstige Bauspardarlehen in Erwägung ziehen. Bausparkassen verlangen nämlich keinen Risikoaufschlag für die Absicherung im 2. Rang des Grundbuches. So sichert man sich auch bei Finanzierungen oberhalb der 60 Prozent des Beleihungswerts günstige Konditionen. Ein zweiter Blick kann sich also durchaus lohnen! Zumal beim Bauspardarlehen jederzeit Sondertilgungen möglich sind – und zwar ohne dass dafür, wie bei Bankdarlehen, eine Vorfälligkeitsentschädigung anfällt.





*Julia und Markus
haben genau nachgerechnet und sich
beim Kauf ihrer Altbauwohnung für das
Kombi-Darlehen einer Bausparkasse
entschieden.*

Viele junge Leute zieht es in die Stadt.
Dort sind neu gebaute Eigentumswohnungen aber oft unerschwinglich.
Der Trend geht deshalb zur Gebrauchtimmoblie.

5

Wer sich dafür entscheidet, sieht gleich, was er kauft. Kaufinteressenten sollten dabei vorher unbedingt Teilungserklärung, Wirtschaftsplan, Verwaltervertrag und die Protokolle der letzten Eigentümersammlungen einsehen. Diese Unterlagen liefern Aufschlüsse darüber, ob man Mitglied einer intakten Eigentümergemeinschaft in einem gut verwalteten Objekt wird.



Junges Paar: Sofortfinanzierung einer gebrauchten Wohnung

Konkurrenzfähige Kombi-Darlehen

Beispiel: Darlehenssumme 150.000 Euro

Beleihungsauslauf 60 %

Vergleich zinsgünstiges Kombi-Darlehen

(Effektivzins Gesamtlaufzeit 1,72 %)

mit Hypothekenkredit

(Effektivzins Gesamtlaufzeit 2,02 %)

und 20-jähriger Zinsfestschreibung

Bei einer gleichen Monatsrate von 750 Euro kann ein Kombidarlehen bereits 9 Monate früher abgelöst werden: nach 19 Jahren und 7 Monaten statt nach 20 Jahren und 4 Monaten.

6

Paar mittleren Alters: „Immobilie energetisch in Schuss halten“

Um Energiekosten zu sparen, muss man zunächst investieren. Eine energetische Grundsanierung kostet typischerweise zwischen 30.000 und 50.000 Euro – Einzelmaßnahmen entsprechend weniger. Gerade auch für kleinere Investitionsvorhaben bietet sich der Bausparvertrag an. Denn die Bausparkassen verlangen im Unterschied zu vielen Banken keine Aufschläge für so genannte Kleinkredite.

Von den 30.000 Euro, die Haus- oder Wohnungseigentümer im Schnitt für eine Teilsanierung ausgeben, sind 27 Prozent energetisch bedingt.

Eigentümer tun also viel, um die eigenen vier Wände in Schuss zu halten, auch energetisch. Mehr als jeder Dritte hat dafür in den letzten fünf Jahren Geld ausgegeben. Jeder Dritte plant dies auch für die nächsten fünf Jahre, weil die eigene Immobilie als energetisch modernisierungsbedürftig eingeschätzt wird.

40 Prozent der Hausbesitzer legen dafür Geld auf die Seite: im Schnitt rund 180 Euro pro Monat. 28 Prozent tun dies mit einem Bausparvertrag, der längst zum Energiesparvertrag geworden ist.

Jeder dritte Bausparer ist älter als 50 Jahre. In diesem Alter sind die eigenen vier Wände oft schon abbezahlt; zumindest aber ist das Finanzierungsende in Sicht. Weil auch Häuser in die Jahre kommen, rückt das Vorsorgemotiv in den Vordergrund.

Renate und Michael legen seit einigen Jahren jeden Monat 200 Euro zurück, um ihr Haus demnächst energetisch zu sanieren. Für mehr Behaglichkeit. Aus Liebe zur Umwelt. Aber auch zum Werterhalt.



Auch Deutsche mit Migrationshintergrund bevorzugen das Eigenheim. Was nicht überrascht: Denn in den Ländern, aus denen ihre Eltern oder Großeltern stammen, gehört das meist wie selbstverständlich dazu.



Familie mit Migrationshintergrund: „Wohneigentum verwurzelt“

7

Das Statistische Bundesamt hat vor wenigen Jahren für Menschen mit Migrationshintergrund eine Wohneigentumsquote von 35 Prozent ermittelt. Ohne diesen Hintergrund leben hierzulande 55 Prozent in eigenen vier Wänden.

In den letzten Jahren haben allerdings immer mehr Haushalte mit Migrationshintergrund in Deutschland selbstgenutztes Wohneigentum gebildet. Das zeigt eine vom Deutschen Institut für Urbanistik (Difu) vorgenommene Untersuchung für die Jahre 2012 bis 2014. In städtischen Regionen wurde danach von diesen Haushalten anteilig sogar häufiger Wohneigentum geschaffen als in Haushalten ohne Migrationshintergrund.

Auch ist der Wunsch, sich eigene vier Wände anzuschaffen, stark ausgeprägt. 30 Prozent der Befragten wollen laut einer anderen Untersuchung in absehbarer Zukunft ins Eigenheim ziehen. Dabei wird der Wunsch nach Wohneigentum heute von mehr als jedem Dritten stärker eingeschätzt als vor fünf Jahren. Als Hauptvorteile sehen sie die Unabhängigkeit vom Vermieter, freie Gestaltungsmöglichkeiten und langfristig finanzielle Vorteile gegenüber dem Mieten.

Für 61 Prozent der befragten Deutschen mit Migrationshintergrund ist Bausparen ein geeigneter Weg, zu einem Eigenheim zu kommen. Fast ein Drittel der Befragten spart auch mit einem Bausparvertrag für dieses Ziel.



Yusuf
„Schaffe, schaffe, Häusle baue“, das kennt Yusuf als „reingeschmeckter“ Schwabe schon von seinen Großeltern.

Altersgerechte Wohnungen – eine Mangelware

Barrierefreiheit ist heute kaum gegeben. Laut Bundesbauministerium wohnen 91 Prozent der 65- bis 85-Jährigen in normalen Wohnungen, nur 9 Prozent in Pflegeheimen bzw. alternativen Wohnformen. Barrierefrei sind gerade einmal 7 Prozent des Wohnungsbestands.

Altersgerechte Wohnungen sind heute also eine Mangelware. Wer eine solche braucht, muss deshalb in der Regel sein Haus oder seine Wohnung umbauen. Das knappe Angebot trifft auf eine steigende Nachfrage. Denn immer mehr Menschen werden immer älter.

Erika und Franz

lieben ihr Zuhause und wollen dort möglichst lange leben. Weil sie sich im Alter nicht mehr hoch verschulden wollen, haben sie für notwendige Umbaumaßnahmen finanziell vorgesorgt. Hauseingang, Türen und Bad stehen auf dem Programm.



8

Älteres Paar: „Altersgerecht Umbauen“

Wer für einen altersgerechten Umbau rechtzeitig Geld auf die Seite legen will, kann dies mit einem klassischen Bausparvertrag tun. Für kleinere Maßnahmen reicht dann vielleicht schon das Bausparguthaben. Bei höherem Finanzierungsbedarf bietet sich das Bauspardarlehen an.

Im Unterschied zu vielen Banken verlangen Bausparkassen keine Aufschläge für so genannte Kleinkredite. Fragen kann man auch nach so genannten Blankodarlehen. Bis zu einer Höhe von 30.000 Euro verzichten Bausparkassen unter bestimmten Voraussetzungen dabei auf einen Grundbucheintrag.

Der Staat hilft wiederum mit:

Auch das Guthaben aus einem staatlich geförderten Eigenheimrenten-Vertrag kann für den altersgerechten Umbau eingesetzt werden. Ein Sachverständiger – zum Beispiel ein Architekt oder Bauingenieur – muss die zweckdienliche Verwendung bestätigen. Findet der Umbau innerhalb von drei Jahren nach Erwerb der Immobilie statt, gilt hierfür eine Mindestinvestitionssumme von 6.000 Euro. Danach gilt eine Mindestinvestitionssumme von 20.000 Euro. Eine Kombination mit Zuschüssen oder Krediten von der KfW ist in diesem Fall ausgeschlossen.

Weitere Finanzierungsquellen: Pflegekasse, KfW und Förderprogramme der Länder.



Tipp: Barrierefreiheit bereits beim Neubau

Wer sich ein Haus baut, kann von vornherein auf umfassende Barrierefreiheit achten oder zumindest die wichtigsten baulichen Voraussetzungen dafür schaffen. Das spart später Umbaukosten. Ein ebenerdiger Zugang zum Haus und Räume ohne Schwellen helfen im Alltag übrigens auch jungen Familien mit kleinen Kindern.

Nicht wenige Menschen werden irgendwann böse überrascht, wenn zum Beispiel der Ehepartner einen Schlaganfall erlitten hat und auf einen Rollstuhl angewiesen ist.

Dann sind Barrieren oft unüberwindlich.

Gut beraten ist, wer rechtzeitig vorsorgt: durch einen alters- oder besser gesagt: generationengerechten Umbau des Hauses oder der Wohnung.

Denn eingeschränkte Mobilität ist keine Frage des Lebensalters.



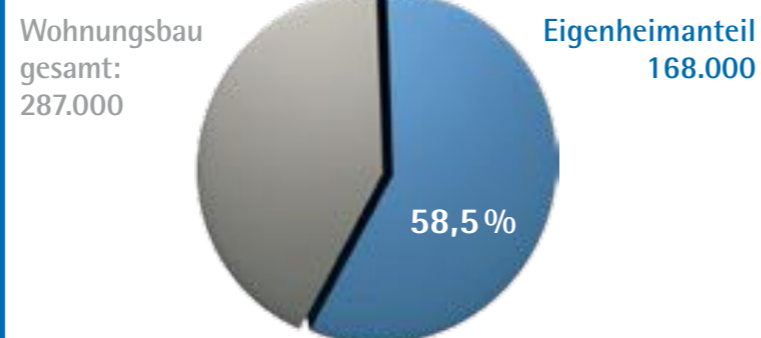
Eigenheimbau als wichtiger Wirtschaftsfaktor

Der Eigenheimbau ist die tragende Säule des Wohnungsbaus: Von 287.000 fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2018 befanden sich 103.000 in 1- und 2-Familienhäusern. Hinzu kamen 65.000 (etwa zu einem Drittel eigengenutzte) Eigentumswohnungen.

2018 wurden Wohnungsbauinvestitionen in Höhe von 227 Milliarden Euro vorgenommen; ein Großteil davon für den Eigenheimbau sowie für Bestandsmaßnahmen – darunter für die energetische Gebäudesanierung und altersgerechten Umbau. Die hohe Investitionsbereitschaft der Eigentümer schafft und sichert viele Tausend Arbeitsplätze in der heimischen Wirtschaft und im regionalen Handwerk.

Dazu leisten die Bausparkassen einen bedeutenden Beitrag, denn ein großer Teil dieser Investitionen stammt aus Bausparmitteln.

Eigenheimanteil am Wohnungsbau Fertigstellungen 2018



Quelle: Statistisches Bundesamt

Eigenheimbau mitentscheidend für Behebung der Engpässe an den Wohnungsmärkten

Mit dem Eigenheimbau werden preiswertere Wohnungen im Bestand frei gemacht (empirisch belegte „Sickereffekte“). Jedes neu gebaute Eigenheim hat kaum geringere soziale Effekte als eine neu gebaute Mietwohnung.

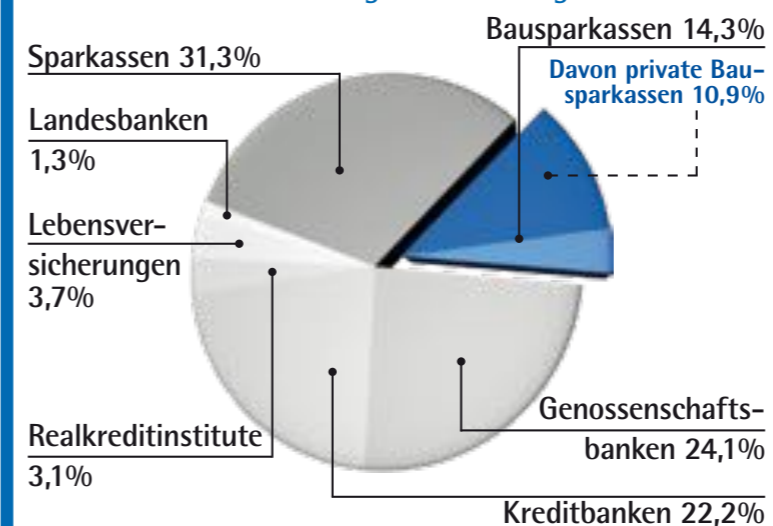
III. Bausparen und Wohneigentumsbildung aus staatlicher Sicht

Bausparkassen als bedeutende Finanzierungsgruppe im privaten Wohnungsbau

Mit über 32 Milliarden Euro an Baugeldauszahlungen gehörten die 19 Bausparkassen auch zuletzt wieder zu den stärksten Finanzierungsgruppen im privaten Wohnungsbau.

Wohnungsfinanzierung

Marktanteile bei den Baugeldauszahlungen 2018



Quellen: Verband der Privaten Bausparkassen; Angaben von Verbänden; Prof. Mechthild Schrooten, Hochschule Bremen



Garant einer Stabilitätskultur

Das deutsche Baufinanzierungssystem hat sich in der Finanzkrise als stabil erwiesen. Es baut darauf, Sicherheit zu gewährleisten. Strenge Beleihungs- und Bonitätsprüfungen sind vor der Kreditvergabe Standard. Dazu gehört ausreichend Eigenkapital, das den Erwerber vor einer finanziellen Überforderung schützt. Auch gibt es in Deutschland eine Festzinskultur, die für langfristige Planungssicherheit sorgt.

Die Bausparkassen liefern dafür ein wesentliches Modul. Bausparen bietet dem Finanzierungskunden zweierlei: zielgerichteter Eigenkapitalaufbau und Zinsgarantie. Diese Vorzüge haben sich millionenfach bewährt.

Unverzichtbarer Beitrag für Vermögensbildung breiter Schichten

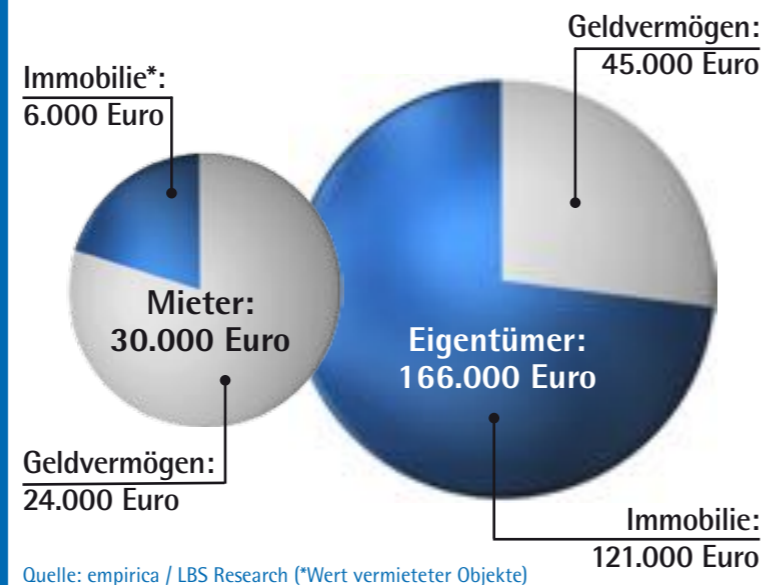
Die Sparquote von Bausparern ist im Schnitt deutlich höher als bei Nicht-Bausparern.

Laut einer Studie des empirica-Instituts Berlin bauen Wohneigentümer aufgrund ihrer höheren Sparbereitschaft bis zum Rentenalter in ein und derselben Einkommens- und Altersgruppe etwa sechs Mal so viel Vermögen auf wie Mieter.

Allein zwischen 2010 und 2014 (neuere Zahlen gibt es noch nicht) stiegen nach Zahlen der Deutschen Bundesbank die Nettovermögen bei der Mehrzahl der Haushalte mit Immobilienvermögen im Schnitt um rund 33.500 Euro an. Die Mehrzahl der Mieter musste sich hingegen mit Zuwächsen um weniger als 1.000 Euro begnügen bzw. sogar Vermögensverluste hinnehmen.

Vermögen mit Wohneigentum

Nettovermögen am Vorabend des Ruhestands, 50-59 Jährige
Haushaltsnettoeinkommen: 1.700 - 2.300 Euro



Erhebliche Investitionen in Modernisierungen

Von den 227,4 Milliarden Euro, die 2018 in den privaten Wohnungsbau geflossen sind, entfällt nach Angaben von Prof. Mechtild Schrooten, Hochschule Bremen, ein Viertel auf Modernisierung/Instandhaltung. Der größte Teil davon wiederum wird in 1- und 2-Familienhäusern investiert

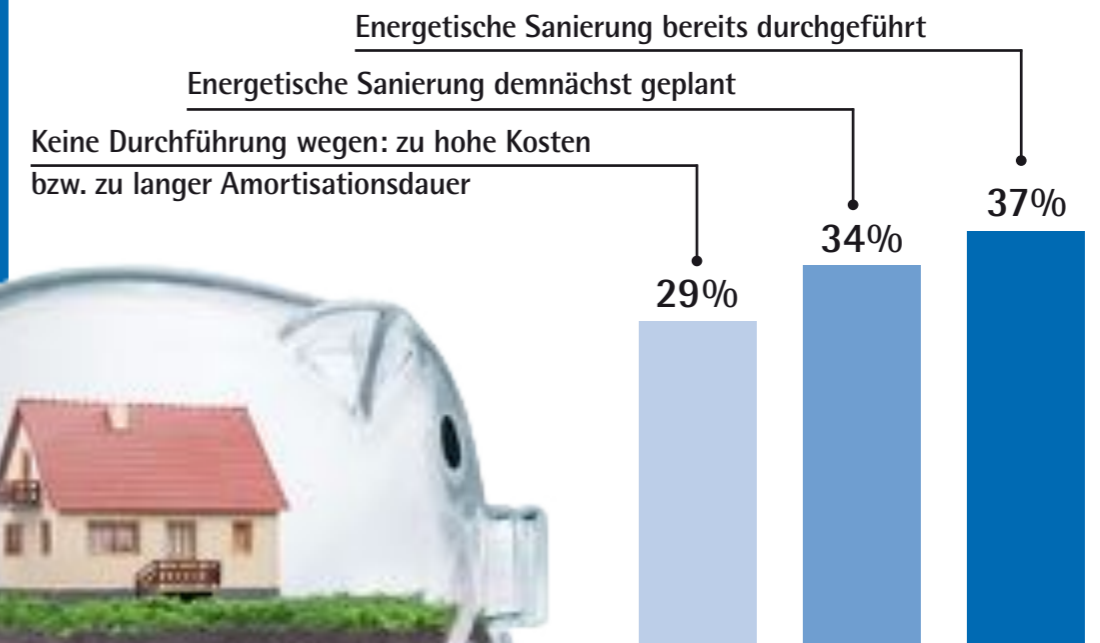
Nach einer anderen Untersuchung sind etwa 85 Prozent der Modernisierungen Teilsanierungen. Dabei geben Haus- oder Wohnungseigentümer durchschnittlich rund 30.000 Euro für eine Teilsanierung aus.

Unverzichtbarer Beitrag zur Energiewende

40 Prozent des Gesamt-Energieverbrauchs und fast 30 Prozent des gesamten CO₂-Ausstoßes in Deutschland entfallen auf öffentliche und private Gebäude. Zugleich werden in privaten Haushalten rund 85 Prozent des gesamten Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser eingesetzt. Die Energieeinsparpotenziale im Gebäudebestand sind trotz der großen Sanierungsanstrengungen gerade der privaten Häuslebauer in der Vergangenheit immer noch groß, weil drei Viertel dieser Gebäude vor der ersten Wärmeschutzverordnung 1978 errichtet wurden und vielfach noch nicht „auf dem Stand der Technik“ sind. Durch fachgerechtes Sanieren und moderne Gebäudetechnik können aber teilweise bis zu 80 Prozent des Energiebedarfs eingespart werden.

Die Bausparkassen haben allein im Jahr 2018 über 24 Milliarden Euro an Baugeldern ausgezahlt, die direkt in den Bau, Kauf oder die Modernisierung von Immobilien geflossen sind. Etwa zwei Drittel davon wurden für Modernisierungsmaßnahmen verwendet – davon wiederum ein Drittel für energetische Maßnahmen. Durch dieses Investitionsvolumen sind nach Modellrechnungen über 500.000 Tonnen CO₂-Ausstoß eingespart worden. Das entspricht in etwa dem Ausstoß einer Stadt mit 50.000 Einwohnern.

Eigenheimbesitzer setzen auf energetische Sanierung



Quelle: Innovationen Institut / Bausparkasse Schwäbisch Hall

Mietfreies Wohnen im Alter – Steinerne Zusatzrente

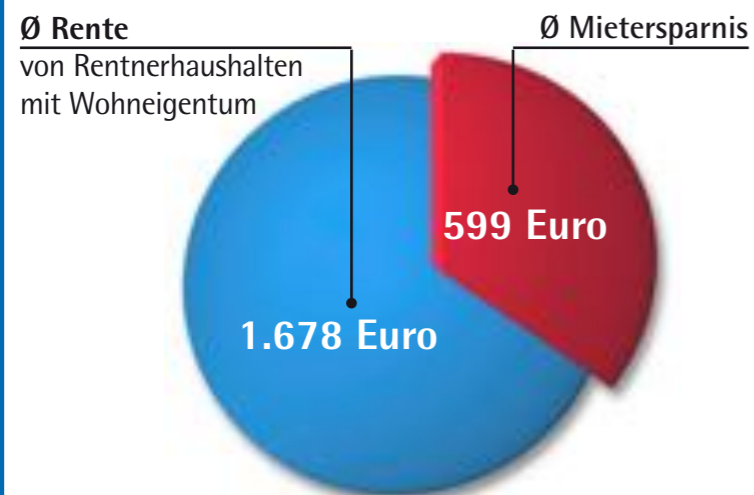
Nach einer Sonderauswertung des Statistischen Bundesamts sparen Rentner, die in den eigenen vier Wänden statt zu Miete wohnen, im Schnitt knapp 600 Euro im Monat. Das entspricht 36 Prozent der gesetzlichen Rente eines Rentnerhaushalts.

Eigene vier Wände sind dabei die einzige Form der Altersvorsorge, die man schon in jungen Jahren genießen kann.

Vor allem aber: Mietfreies Wohnen im Alter ist umso wichtiger, je geringer das Einkommen ist und damit die staatliche Geldrente! Auch weil man sich so von steigenden Mieten entkoppelt.

Steinerne Zusatzrente

Rentnerhaushalte mit Wohneigentum sparen im Schnitt 36 % ihrer gesetzlichen Rente



Quellen: Statistisches Bundesamt, Verband der Privaten Bausparkassen e.V.

Sparen für altersgerechten Umbau

In Deutschland fehlen rund drei Millionen altersgerechte Wohnungen. Das entspricht einem Investitionsbedarf bis 2030 in Höhe von rund 50 Milliarden Euro. Bausparen ist hier mit 39 Prozent das zweitwichtigste Finanzierungsinstrument – nach Eigenkapital/Ersparnissen mit 64 Prozent und vor KfW-Förderkrediten mit 31 Prozent.

Hohe familienpolitische Bedeutung

Paare mit zwei Kindern wohnen zu 67 Prozent in den eigenen vier Wänden – bei einem Anteil dieses Haushaltstyps an der Gesamtbevölkerung von nur rund 30 Prozent. Bei Paaren mit drei und mehr Kindern sind es sogar 69 Prozent.

Aufgrund der stark steigenden Immobilienpreise in Ballungsräumen haben es Familien mittlerweile dort aber sehr schwer, den Weg ins Eigentum zu schaffen.

Wichtige Generationenvorsorge

Jährlich werden in Deutschland nach Angaben des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung DIW 200 bis 300 Milliarden Euro vererbt oder verschenkt. Etwa zwei Drittel davon gehen – so das Deutsche Institut für Altersvorsorge DIA – an die nächste Generation. Das durchschnittlich vererbte Vermögen pro Erbfall liegt – bei Herausrechnung der besonders großen Vermögen an die besonders Wohlhabenden – bei rund 240.000 Euro.

Fast drei Viertel der vererbten Vermögen bezieht sich auf 1- und 2-Familienhäuser.



Haltefaktor im Ländlichen Raum

Soziale Stabilisierung von Stadtvierteln und benachteiligten Gebieten

Selbstgenutztes Wohneigentum trägt nach allen bisherigen Erfahrungen zur sozialen Stabilität von Stadtquartieren bei. Die zuziehenden Käufer von außerhalb, die in neu errichtete oder frei gewordene Eigentumswohnungen im Bestand ziehen, tragen durch vergleichsweise gute Einkommen und einen höheren Familienanteil zu einer Aufwertung und Durchmischung der Sozialstruktur des Quartiers bei. Eine Mischung von Mietern und Eigentümern in überschaubaren Wohnanlagen kann am ehesten positive Synergieeffekte innerhalb der Nachbarschaften auslösen.

Stabilisierung benachteiligter Stadtquartiere

Benachteiligte Quartiere werden laut dem Deutschen Institut für Urbanistik (Difu) durch die Wohneigentumsbildung stabilisiert. Positive Wechselwirkungen zwischen Eigentumserwerb und Quartiersentwicklung sind danach „vor allem in Quartieren festzustellen, die Entwicklungsbedarf haben, als benachteiligt eingestuft werden oder um eine Zukunftsperspektive ringen“.

Auf die Integration von Deutschen mit Migrationshintergrund wirkt sich die Wohneigentumsbildung nach Erkenntnissen der Difu insbesondere mit Blick auf die Verbesserung der Wohnverhältnisse bzw. die individuelle Wohnsituation positiv aus.



Fünf Pluspunkte für Modernisierer

Ein passender Bausparvertrag bietet Hauseigentümern für ihre geplante Modernisierung handfeste Vorteile:



Zinsversicherung

Der Zinssatz für das Bauspardarlehen steht heute schon fest. Wie viel Zinsen Hauseigentümer in ein paar Jahren für den Modernisierungskredit einer Bank zahlen müssen, hängt dagegen von der unsicheren Zinsentwicklung am Kapitalmarkt ab.



Keine Zinsaufschläge

Der Zinssatz für das Bauspardarlehen gilt auch für kleine Kredite. Banken verlangen dagegen Zinsaufschläge von Kunden, die weniger als 30.000 oder 50.000 Euro brauchen. Solche „Kleinsummen“ vergeben sie sogar oft nur als herkömmlichen Ratenkredit – zu deutlich höheren Zinsen als einen Immobilienkredit.



Nachrangdarlehen

Anders als viele Banken berechnen Bausparkassen keinen Aufschlag, wenn das Grundstück schon durch einen anderen Kredit belastet ist, der im Grundbuch an erster Stelle eingetragen ist.



Blankodarlehen

Kredite bis zu 30.000 Euro vergeben Bausparkassen meist als Blankodarlehen ohne Grundbuchabsicherung. Das spart Notar- und Grundbuchkosten.



Staatliche Förderung

Wer nicht zu viel verdient, bekommt auf seine Bausparbeiträge staatliche Wohnungsbauprämien. Ehepaare kassieren zum Beispiel bei einer Sparzeit von acht Jahren bis zu 720 Euro.

Weitere Fakten auf einen Blick

- Über 26 Millionen Bausparverträge in Deutschland – das heißt: fast jeder zweite Haushalt hat mindestens einen Bausparvertrag.
- Über eine halbe Million junge Leute unter 25 entscheiden sich Jahr für Jahr für einen Bausparvertrag.
- Für Jung und Alt: Knapp jeder dritte neue Bausparer ist jünger als 30; jeder dritte älter als 50.
- Für 60 Prozent der Bevölkerung ist Bausparen der erste Schritt zum Immobilienerwerb.
- Bausparer können sich im Durchschnitt drei Jahre früher ihren Wunsch nach eigenen vier Wänden erfüllen – mit 37 Jahren, nicht erst mit 40.
- Bausparkassen sind an rund jeder dritten privaten Wohnungsbaufinanzierung beteiligt.
- In Deutschland werden rund 10 Millionen Bausparverträge mit Hilfe von vermögenswirksamen Leistungen bespart. Jedes Jahr werden rund 600.000 solcher Verträge neu abgeschlossen.
- Der Bausparvertrag ist die am dritthäufigsten genutzte Geldanlage – nach Sparbuch/Spareinlagen und dem Girokonto.
- Bausparen bietet „Bonitätsaufbau“ für jedermann. Durch langjährige und regelmäßige Sparleistungen zeigt man, dass man in der Lage ist, langfristigen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Das hilft bei der Kreditwürdigkeitsprüfung.





Verband der Privaten
Bausparkassen e.V.

Verband der Privaten Bausparkassen e.V.
Klingelhöferstraße 4
10785 Berlin
Tel.: 030 / 590091-500
Fax: 030 / 590091-501
E-Mail: bausparkassen@vdpb.de

www.bausparkassen.de