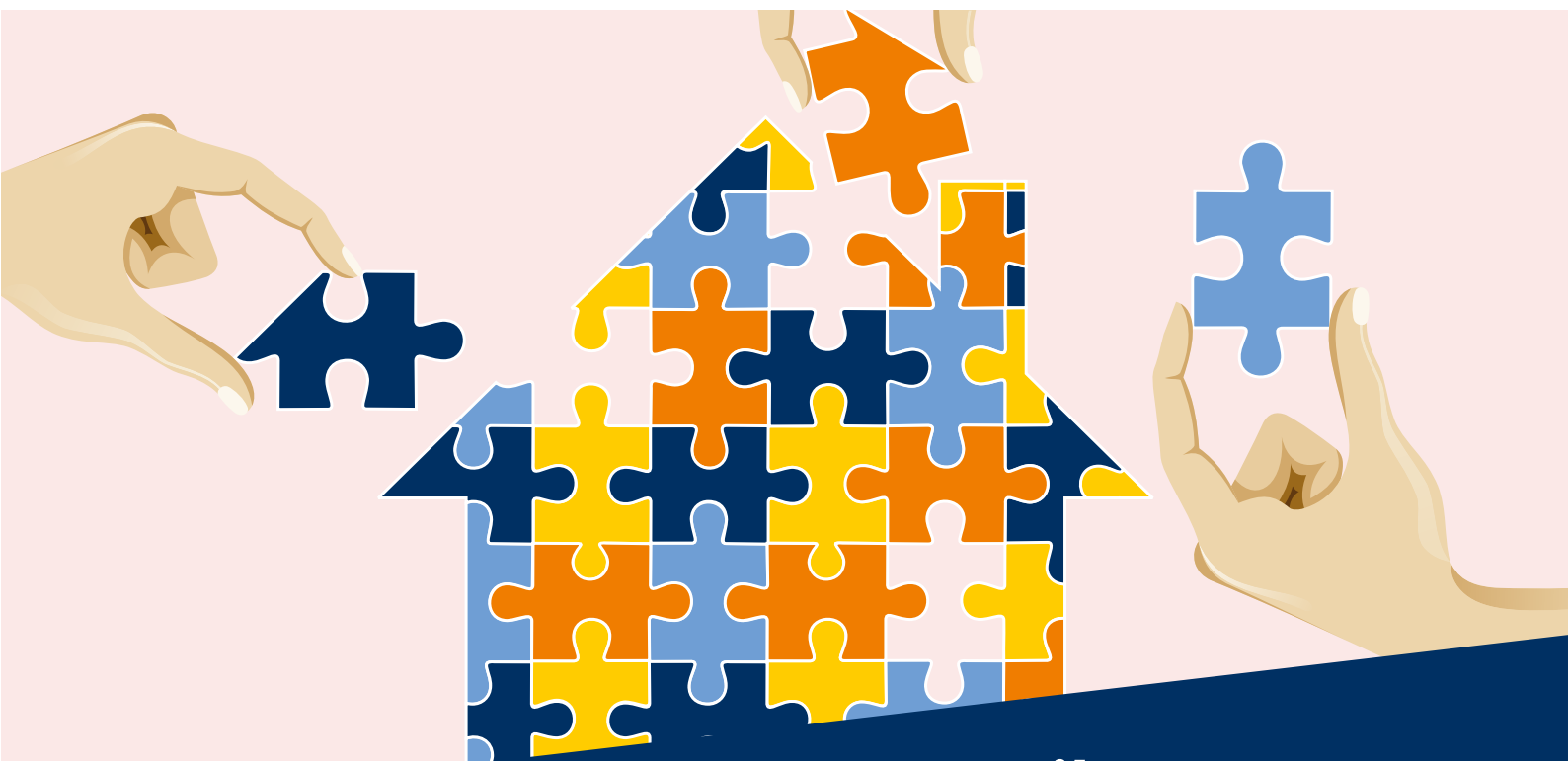


VR Aktuell

EIN THEMA. VIELE FACETTEN.



Vorteil Bausparen

1

LOHNENSWERT
Eigenkapital und Zinsen

2

UNTERSTÜTZEND
Staatliche Förderung

3

HILFREICH
Beratung von Schwäbisch Hall

Der sichere Weg ins eigene Zuhause

Das ganz persönliche Wohnglück

Ist der Wunsch nach der eigenen Immobilie noch zeitgemäß? Heute vielleicht mehr denn je. Ob als Familiendomizil, zur Alters- oder Wertsicherung – es gibt viele Gründe, sich für eine eigene Immobilie zu entscheiden. Die Lebensqualität steigt. Man benötigt mehr Platz für die Kinder oder auch für sich selbst. Ob ein Extrazimmer für das Homeoffice, eine (Dach-)Terrasse oder der Garten: Die Aufteilung des Wohnbereichs kann selbst bestimmt werden, nicht durch den Vermieter. Wohneigentümer entscheiden für sich, wie ihr ganz persönliches Wohnglück aussehen soll. Darüber bleiben sie unabhängig von künftigen Mietsteigerungen. Bausparen hilft auf dem Weg ins eigene Zuhause und hat auch in vielen anderen Situationen Vorteile.

Warum Bausparen wieder in ist

Aber gibt es da nicht diese Sprüche über das Bausparen? Von „spießig“ über „langweilig“ bis zu „lohnt sich nicht“ reichen die Vorurteile. Doch die Zeiten haben sich gründlich geändert. Mittlerweile liegt Bausparen wieder voll im Trend. Mieterinnen und Mieter können das Bauspardarlehen für den Sprung ins eigene Wohnglück einsetzen. Eigentümerinnen und Eigentümer legen sich über das Bausparen eine Eigenkapitalreserve zu. Und sie haben für künftige Modernisierungen oder Anschlussfinanzierungen zugleich ein zinsgünstiges Bauspardarlehen parat. Der Staat unterstützt Sie bei Ihrem Vorhaben mit der Bausparförderung. Das ist nicht spießig, sondern kann sich ordentlich lohnen. Wie dies gelingen kann, zeigt diese Ausgabe von VR Aktuell.

1 LOHNENSWEERT EIGENKAPITAL UND ZINSEN

Das Bausparprinzip

Die Grundidee des Bausparens ist die Hilfe zur Selbsthilfe. Bei einer Bauspargemeinschaft zahlen viele in einen Topf und finanzieren aus den eingezahlten Mitteln später ihre Darlehen. Das Grundprinzip des Bausparens ist immer gleich: In der Sparphase wird Eigenkapital angespart und mit der Zuteilung – in der Regel, wenn etwa 50 Prozent der Bausparsumme erreicht sind – besteht Anspruch auf ein zinsgünstiges Bauspardarlehen.

Es gibt mehrere Tarifvarianten und unterschiedliche Optionen, damit der Bausparvertrag zu den persönlichen Bedarfen passt. Die Varianten unterscheiden sich insbesondere bei den Sparzeiten, Darlehenslaufzeiten, monatlichen Raten und Zinssätzen. Der große Vorteil des Bausparvertrags: Bei Vertragsabschluss stehen Spar- und Darlehenszinssatz für die gesamte Laufzeit fest. Der Vertrag bietet also Planungssicherheit ab dem ersten Tag.

Eigenkapital bilden mit Bausparen

Aber warum ist es überhaupt wichtig, Eigenkapital zu bilden? In den jüngeren Jahren – mit historisch niedrigen Zinsen – wurde dieser Aspekt leider viel zu oft vernachlässigt. Denn: Ausreichend Eigenkapital hilft enorm bei der Finanzierung.

Im Idealfall sollten 20 bis 30 Prozent der Gesamtkosten des Vorhabens als Eigenkapital eingebracht werden. Dazu gehören auch die Nebenkosten beim Kauf einer Immobilie. Das ist ein Idealwert, der nicht immer erreichbar ist. Das Ziel ist es, so die Immobilienfinanzierung auf sichere Beine zu stellen und die monatlichen Zinskosten möglichst gering zu halten.

Eigenkapital ist also kein reiner Selbstzweck: Je mehr Eigenkapital vorliegt, desto geringer ist der Finanzierungsbedarf. Dadurch reduziert sich das Finanzierungsrisiko. Im Gegenzug wird oft der Kreditspielraum höher oder auch der Zinssatz besser. Das bedeutet: mehr Flexibilität oder weniger Kosten.

Genau hier setzt Bausparen an: Mit einem Bausparvertrag wird in der Sparphase Monat für Monat Eigenkapital aufgebaut. Der Staat unterstützt Sie dabei mit diversen Förderungen (siehe Tabelle rechts).

1) Repräsentatives Beispiel nach § 17 Absatz 4 PAngV: Tarif XS 05 (Standardzuteilung); Bausparsumme 40.000 Euro; angespartes Guthaben rund 18.000 Euro; Netto-Darlehensbetrag rund 22.000 Euro; 80 monatliche Zins- und Tilgungsraten für das Bauspardarlehen zu je 284 Euro; Tilgungsdauer sechs Jahre und acht Monate; jährlicher Sollzinssatz (gebunden) 0,95 Prozent; effektiver Jahreszins (ab Zuteilung des Bausparvertrages) 1,44 Prozent; zu zahlender Gesamtbetrag 23.065 Euro, davon 1.065 Euro Gesamtkosten (inklusive anteiliger Abschlussgebühr einmalig 640 Euro und Sollzinsen für das Bauspardarlehen); Jahresentgelt in der Sparphase 15 Euro pro Jahr. Die Sicherung durch eine Grundschuld setzen wir voraus, dafür anfallende Kosten sind nicht bekannt und hier nicht berücksichtigt. Stand: 1. Juli 2021. Im Angebot der Bausparkasse Schwäbisch Hall, Crailsheimer Straße 52, 74523 Schwäbisch Hall.

Das günstige und sichere Bauspardarlehen

Nach einer jahrelangen Niedrigzinsphase erleben wir derzeit wieder steigende Zinsen. Das ist ein wesentlicher Grund, weshalb Bausparen wieder an Attraktivität gewonnen hat. Denn: Mit Vertragsabschluss sichern sich Kundinnen und Kunden den Anspruch auf das zinsgünstige und zinssichere Bauspardarlehen. Das gibt es derzeit bei Schwäbisch Hall mit einem effektiven Darlehenszinssatz ab 1,44 Prozent pro Jahr.¹ Das allgemeine Zinsniveau für Baukredite hat sich seit Jahresanfang bei Kreditlaufzeiten von zehn Jahren vervierfacht. Es liegt momentan zwischen 3,5 und fünf Prozent. Mit einem günstigen Bauspardarlehen spart man also im Vergleich zum aktuellen Marktzins viele Tausend Euro pro Jahr.

Mit einem Bausparvertrag sichert man sich zugleich die Option auf das Bauspardarlehen. Dies muss später nicht zwingend in Anspruch genommen werden, wenn keine Verwendung dafür besteht oder die Darlehenszinsen am Kapitalmarkt günstiger sind. Diesen Vorteil bietet kein anderes Produkt. Steigen die Zinsen am Markt hingegen, profitieren Sie von den niedrigen Zinsen des Bauspardarlehens. Ein weiterer einzigartiger Vorteil des Bauspardarlehens: Es ist möglich, jederzeit und in beliebiger Höhe Sondertilgungen zu leisten – ohne Zusatzkosten.

Verwendungsmöglichkeiten des Bausparvertrags

Den Bausparvertrag können Sie vielfältig einsetzen: als Baustein beim Immobilienkauf, bei der Anschlussfinanzierung eines bestehenden Immobiliendarlehens oder um die Restschuld zu tilgen, als Instandhaltungsrücklage für Modernisierungen, energetische Sanierung, barrierefreien Umbau oder schlicht für einen neuen Schwimmteich oder die Auszahlung der Miterben im Erbfall. Das sind nur ein paar Beispiele der sogenannten „wohnwirtschaftlichen Verwendung“, die noch zahlreiche weitere Möglichkeiten bietet.

So viel staatliche Förderung kann jährlich drin sein		
Prämie	Beispiel: Alleinstehend, Arbeitnehmer, keine Kinder	Beispiel: Verheiratet, 2 Arbeitnehmer, 2 Kinder
10% Wohnungsbau-Prämie² für eigene Einzahlungen in einen Bausparvertrag	bis zu 70 €	bis zu 140 €
9% Arbeitnehmer-Sparzulage² für die Anlage vermögenswirksamer Leistungen in einen Bausparvertrag	bis zu 43 €³	bis zu 86 €³
Riester-Zulage⁴ für Einzahlungen/Tilgungsleistungen und/oder die Anlage altersvorsorge-wirksamer Leistungen (AVWL) in einen zertifizierten Riester-Vertrag	bis zu 175 €	bis zu 950 €⁵
Prämien-Chance gesamt	bis zu 288 €	bis zu 1.176 €

Prämien sichern

Was viele vielleicht gar nicht wissen: Der Bausparvertrag eignet sich nicht nur, um sich den günstigen Darlehenszins zu sichern. Sie können beim Bausparen auch von verschiedenen Prämien und Zulagen profitieren. So gewährt der Staat unter bestimmten Voraussetzungen die Wohnungsbauprämie,² die Arbeitnehmersparzulage² und die Riester-Förderung.⁴ Der Staat unterstützt damit aktiv beim Aufbau von Eigenkapital für die individuellen Immobilienpläne.

Wohnungsbauprämie

Die Wohnungsbauprämie ist die älteste Form der staatlichen Förderung von Wohneigentum. Die Wohnungsbauprämie wird auf Sparzahlungen in einen Bausparvertrag gewährt. Sie unterstützt den Eigenkapitalaufbau und ist – wie viele andere Zuschüsse auch – an bestimmte Bedingungen geknüpft. Seit 2021 gilt für die Wohnungsbauprämie der erhöhte Fördersatz von zehn Prozent des förderfähigen Sparbetrags. Dieser beträgt 700 Euro pro Jahr bei Singles und 1.400 Euro pro Jahr bei Ehepaaren und eingetragenen Lebenspartnerschaften. Auch die Einkommensgrenzen wurden angehoben. Damit stärkt der Staat die Bildung von Wohneigentum und bietet noch mehr Menschen die Möglichkeit, von der Förderung zu profitieren. Mittlerweile sind fast 70 Prozent der Bevölkerung prämieneberechtigt. Übrigens, die Wohnungsbauprämie erhält man schon ab 16 Jahren, auch ohne eigenes Einkommen.

Arbeitnehmersparzulage

Viele Arbeitgeberinnen und Arbeitgeber bezahlen – je nach Branche – ihren Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern zusätzlich zum Gehalt vermögenswirksame Leistungen, kurz vL. Das können bis zu 40 Euro monatlich sein. Die Arbeitnehmersparzulage ist ein staatlicher Zuschuss für vermögenswirksame Leistungen. Entscheidet man sich dafür, die vL auf einen Bausparvertrag oder einen Aktienfonds anzulegen, belohnt der Staat diesen Vermögensaufbau mit der Arbeitnehmersparzulage².

Gut zu wissen

Für Auszubildende ist die Anlage der vL besonders interessant, da sie mit dem Azubi-Gehalt die Einkommensgrenzen in der Regel nicht überschreiten und somit eher Anspruch auf die Arbeitnehmersparzulage haben.

Riester-Förderung

Die Riester-Förderung unterstützt dabei, sich eine private Altersvorsorge aufzubauen und so Einschnitte in der gesetzlichen Rentenversicherung teilweise auszugleichen. Einzahlungen auf zertifizierte Anlageformen werden durch Zulagen aufgestockt. Gegebenenfalls sind auch Steuervorteile möglich.

Mit dem sogenannten Wohn-Riester-Bausparvertrag fördert der Staat die private Altersvorsorge und damit die Investition in Wohneigentum. Wohn-Riester kann für Neubau und Kauf einer selbst genutzten Immobilie, für den barrierefreien Umbau, zur Umschuldung oder Entschuldung des selbst genutzten Wohneigentums eingesetzt werden. Ab 1. Januar 2024 können sogar energetische Maßnahmen in der selbst genutzten Immobilie mit Riester gefördert werden. Der Vorteil der Kombination Bausparen und Riester liegt auf der Hand: Man wohnt bereits in der Altersvorsorge, bevor überhaupt das Rentenalter erreicht ist. Für die Riester-Förderung gibt es attraktive Zulagen und gegebenenfalls Steuervorteile. Und besonders wichtig: Es gelten keine Einkommensgrenzen.



2) Bei Berechtigung. Es gelten Einkommensgrenzen und weitere Voraussetzungen.

3) Beträge gerundet.

4) Bei Berechtigung. Die jeweiligen Voraussetzungen müssen erfüllt sein.

Es gelten Mindestsparbeiträge. Keine Einkommensgrenzen.

5) Zwei gesonderte zertifizierte Riester-Verträge. Es gelten Mindestsparbeiträge. Beispiel für Verheiratete, 2 Arbeitnehmer mit 2 Kindern: beitragspflichtiges Vorjahreseinkommen 50.000 Euro, jährliche Einzahlungen 2.000 Euro abzüglich gewährter Zulage von 950 Euro. Die 950 Euro enthalten 2 x 175 Euro Grundzulage sowie 2 x 300 Euro Kinderzulage (Berechtigung für Kinder, die ab 2008 geboren wurden. Die Kinderzulage für vor 2008 geborene Kinder beträgt 185 Euro).

Bausparen: dreifach vorteilhaft

Sie haben nun die drei großen Pluspunkte des Schwäbisch Hall Bausparens kennengelernt.

- Erster Vorteil ist der zielgerichtete Eigenkapitalaufbau. Als Bausparer können Sie mit regelmäßigen Raten und festen Zinsen sicher Eigenkapital aufbauen, das Ihnen dann zur Verfügung steht, wenn Sie es benötigen.
- Zweiter großer Vorteil: die Zinssicherung. Bei einem Bausparvertrag haben Sie nicht nur Planungssicherheit durch die feste Guthabenverzinsung, sondern sichern sich schon heute einen günstigen festen Zinssatz für ein späteres Bauspardarlehen. Ganz egal, wie sich die Zinsen um Sie herum entwickeln.
- Drittens gibt der Staat – bei Berechtigung und Erfüllung aller Voraussetzungen – noch etwas dazu: Wohnungsbauprämie, Arbeitnehmersparzulage auf vermögenswirksame Leistungen und Wohn-Riester-Förderung.

Zusammengerechnet ergibt das einen ansehnlichen Betrag an Fördermitteln.

Schwäbisch Hall kann noch mehr

Das Angebot von Schwäbisch Hall besteht aber nicht nur aus Bausparen, zudem ist der Bausparvertrag üblicherweise ein Bestandteil einer soliden Immobilienfinanzierung. Schwäbisch Hall bietet deshalb auch ein breites Angebot an Sofortkrediten mit unterschiedlichen Laufzeiten und vielfältigen Optionen, um den kurzfristigen Finanzierungsbedarf für den Bau, Kauf oder die Modernisierung einer Immobilie abzudecken.

Außerdem unterstützt die Bundesregierung potenzielle Bau- und Sanierungswillige mit diversen Fördermaßnahmen. Neben den Programmen des Bundesamts für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) gibt es die Fördermittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) für energieeffiziente Neubauten und die Sanierung von Bestandsimmobilien zu Effizienzhäusern. Ihre Beraterinnen und Berater kennen diese Programme.

Der Weg ins Wohnglück verläuft für jeden anders. Damit die individuellen Voraussetzungen und Bedürfnisse optimal berücksichtigt werden, lohnt sich ein Termin mit den Beraterinnen und Beratern ihrer Volksbank oder Raiffeisenbank oder den Heimatexpertinnen und -experten von Schwäbisch Hall bei Ihrer Bank vor Ort. Hier werden Sie umfassend und fachkundig zu Bausparen, Baufinanzierung und staatlicher Förderung beraten und erhalten Unterstützung bei vielen Angelegenheiten rund ums eigene Zuhause.

Herausgeber und verantwortlich für den Inhalt dieser Ausgabe:
Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken · BVR, Berlin
Leitung/Chefredaktion: Tim Zuchiatti, BVR – Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit
Autor: Sebastian Flaith, Bausparkasse Schwäbisch Hall
Co-Autor: Tim Zuchiatti, BVR
Objektleitung: Manuela Nägel, DG Nexolution eG, Leipziger Str. 35, 65191 Wiesbaden,
E-Mail: manuela.naegel@dg-nexolution.de
Verlag und Vertrieb: DG Nexolution eG, vertreten durch den Vorstand:
Peter Erlebach (Vorsitzender), Marco Rummer (stellvertretender Vorsitzender),
Dr. Sandro Reinhardt, Leipziger Str. 35, 65191 Wiesbaden

Gestaltung und Redaktion: hundertzwölf . agentur für kommunikation GmbH,
Valentin-Senger-Straße 15, 60389 Frankfurt am Main
Herstellung: Görres-Druckerei und Verlag GmbH,
Niederbieberer Str. 124, 56567 Neuwied
Bildnachweis: BVR, shutterstock

Nachdruck – auch auszugsweise – nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Herausgebers. Das Manuskript für diese Ausgabe wurde Mitte September 2023 abgeschlossen.
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr.