

# Welcher Anlegertyp sind Sie?

Als Einsteiger in das Thema Altersvorsorge stehen Sie vor zwei Herausforderungen: Sie müssen das Zinstief austricksen und Sie müssen eine Anlageform finden, die zu Ihnen passt. Die Lösung kann in jeder Lebensphase anders aussehen.

Wir stellen Ihnen Produkte vor, die für unterschiedliche Vorsorgetypen geeignet sind. Wer mit Mitte 20 möglichst flexibel und bequem sparen möchte, fährt mit einem Fondssparplan derzeit sicher besser als mit einer privaten Rentenversicherung. Steht ihm der Sinn zehn Jahre später nach mehr Sicherheit, kann er das angesparte Kapital immer noch in eine Immobilie oder Privatrente stecken. Vielleicht bieten die Versicherer dann auch wieder attraktivere Zinsen.



**Renditejäger**

Sie wollen das Beste herausholen und ärgern sich über Mittelmaß mehr als über gelegentliche Verluste?

Als renditeorientierter Anleger sollten Sie bei der Altersvorsorge auch auf Aktien setzen. Es eignen sich **Indexfonds** oder unsere **Pantoffel-Portfolios**. Sitzen Sie zwischenzeitliche Tiefs aus, können Sie so deutlich mehr erreichen als mit einer Rentenpolice. Mehr ab Seite 22



**Lustlose**

Zu viel um die Ohren? Mit Finanzthemen kann man Sie jagen? Sie haben einfach keine Lust, sich um Ihre Altersvorsorge zu kümmern?

Zeit für eine Depoteröffnung müssen Sie sich allerdings schon nehmen. Danach sind **Indexfonds** ziemlich pflegeleicht. Zwischenzeitliche Verluste sollten Sie aber aushalten können. Fällt Ihnen das schwer, gibt es Banksparrpläne. Mehr dazu lesen Sie ab Seite 22



**Vorsichtige**

Alles, bloß keine Verluste? Das machen Ihre Nerven nicht mit?

Für Vorsichtige ist **Riestern** eine gute Wahl. Verluste machen Sie hier nicht, wenn Sie durchhalten. Zulagen gibts oben drauf. Sicher sind auch Banksparrpläne, sie werfen aber nicht viel ab. Mehr ab Seite 22 und 24



**Häuslebauer**

Sie wollen in Ihren eigenen vier Wänden wohnen?

In der aktuellen Niedrigzinsphase keine schlechte Idee. Das klappt aber nur, wenn Sie bereits genug Eigenkapital besitzen und sich langfristig die Kreditraten leisten können. Mehr lesen Sie ab Seite 26



**Kinderreiche**

Sie haben zwei oder mehr kleine Kinder?

Egal wie gestresst, bequem oder uninteressiert Sie sind: Die staatliche **Riester-Förderung** sollten Sie sich nicht entgehen lassen. Mehr lesen Sie ab Seite 24

**Betuchte**

Sie haben bereits ein hübsches Sümmchen zusammen, das Sie für Ihr Alter anlegen wollen?

Für Anleger mit Eigenkapital eignen sich unsere **Pantoffel-Portfolios**. Wir stellen sie so zusammen, dass sie Risiken möglichst ausgleichen. Eine Alternative dazu: Sie investieren Ihr Geld in eine **Immobilie**. Die Kreditzinsen sind derzeit unschlagbar. Mehr ab **Seite 22 und 26**

**Habenichtse**

Sie verdienen wenig und könnten Hilfe beim Vermögensaufbau gebrauchen?

Wenn Sie ein geringes Einkommen haben, etwa weil Sie Teilzeit arbeiten oder Angehörige pflegen, ist **Riestern** eine gute Wahl. Der Staat hilft Ihnen, ein kleines Polster anzusparen. Das gilt besonders für Sparer mit Kindern. Mehr dazu lesen Sie ab **Seite 24**

# Zeit schafft Vermögen

**Einstieg in die Altersvorsorge.** Die Zinsen nähern sich dem Nullpunkt. Ein schlechter Zeitpunkt für den Start in die Altersvorsorge? Nein. Es gibt keinen falschen Zeitpunkt, nur falsche Produkte.

**G**esetzliche Rente plus Versicherungsvertrag – fertig ist die Altersvorsorge. Diese Zeiten sind vorbei. Für den Altersvorsorgeklassiker, die private Rentenversicherung, bekommen Sparer, die heute abschließen, höchstens noch mickrige 1,25 Prozent garantiert. Das ist wenig.

**Rentenniveau sinkt auf 43 Prozent**

Arbeitnehmer, die nicht mit einem hübschen Erbe rechnen oder durch ihren Arbeitgeber mit einer komfortablen Betriebsrente ausgestattet sind, stehen vor einem doppelten Problem: Niedrige Zinsen machen die private Altersvorsorge unattraktiv, gleichzeitig wird die Lücke in der gesetzlichen Versorgung immer größer.

Auch wenn im Juli eine Rentenerhöhung ansteht – für künftige Rentner wird es immer enger. Nach Angaben der Bundeszentrale für politische Bildung sank das Rentenniveau vor Steuern in den Jahren seit 1985 nahezu durchgängig. 2010 lag es noch bei 51,6 Prozent eines durchschnittlichen Jahreseinkommens, im Jahr 2030 könnte es bei nur noch 43 Prozent liegen.

**Anfangen ist die halbe Miete**

Die niedrigen Zinsen sind aber kein Grund, das Thema Geld im Alter erst einmal aufzuschieben. Denn Zeit ist ein entscheidender Faktor beim Altersvorsorgesparen. Je länger der Zeitraum, desto mehr können Anleger selbst mit kleinen Raten erreichen: 100 Euro jeden Monat bringen bei einer Wertentwicklung von durchschnittlich 1 Prozent nach zehn Jahren etwa 12600 Euro. Nach 30 Jahren sind es rund 42000 Euro.

Selbst bei einer deutlich besseren Wertentwicklung von 4 Prozent kommt der Anleger in einem Anlagezeitraum von nur

zehn Jahren nicht viel weiter. Er kann mit rund 14700 Euro rechnen. Nach 30 Jahren sind es dagegen etwa 68750 Euro.

**Garantiezins kaum etwas wert**

Das Zinstief könnte Kunden kritischer machen, so dass sie nicht zum erstbesten Produkt greifen. Oft sind das Versicherungen: Mehr als drei Millionen Renten- und Lebenspolicen wurden laut Gesamtverband der deutschen Versicherungswirtschaft im vergangenen Jahr abgeschlossen.

Dabei ist der Garantiezins, jahrelang Hauptargument für eine private Renten- oder Lebenspolice, heute kaum noch etwas wert. Die niedrigen 1,25 Prozent zahlen die Versicherer zudem nur auf den Sparanteil – den Teil des Beitrags, der nicht für Verwaltung, Vertriebskosten oder Risikoschutz draufgeht.

**Auch Überschüsse sinken**

Auch die Überschüsse, an denen Versicherer ihre Kunden beteiligen, sinken. Laut Ratingagentur Assekurata lag die laufende jährliche Verzinsung einschließlich Überschussbeteiligung 2010 im Schnitt bei über 4 Prozent. Heute sind es noch 3,3 Prozent. Sparer müssen überlegen, ob sie sich dafür jahrzehntelang in oft undurchsichtige, unflexible und teure Verträge sperren lassen.

Ausstieg, Wechsel oder Änderung der Sparraten können viel Geld kosten. Dieses starre Korsett passt nicht mehr zum heutigen Auf und Ab vieler Erwerbsbiografien. Ähnlich unflexibel sind viele fondsgebundene Rentenversicherungen mit noch weniger oder gar keinen Garantien.

Wir zeigen Alternativen, wie jeder auf seine Weise vorsorgen kann. Der passende Weg lässt sich auch leichter durchhalten. ■

# Kursgewinne statt Zinsen

**Sparplan.** Wer einen langen Atem und monatlich etwas Geld übrig hat, kann mit Sparplänen auf Indexfonds vorsorgen. Es winkt eine gute Rendite.

**W**as haben Rentenversicherungen und Aktien gemeinsam? Für beides braucht man einen langen Atem. Nur wer Aktien als langfristiges Investment sieht, kann zwischenzeitliche Kursverluste aussitzen und bis zum Ruhestand von den Chancen am Aktienmarkt profitieren.

Hier enden die Gemeinsamkeiten aber auch schon. Anleger, die bei ihrer Altersvorsorge vor allem eine gute Rendite und weniger absolute Sicherheit im Blick haben, kommen um Aktien kaum herum.

Kompliziert ist so ein Aktieninvestment nicht. Es reicht, Monat für Monat einen kleinen Betrag in einen Fondssparplan einzuzahlen. Das geht bei den meisten Filialbanken vor Ort und bei Direktbanken bereits ab 50 Euro monatlich, bei vielen Anbietern auch ab 25 Euro. Der Anleger kauft sich damit Anteile an einem Investmentfonds, der wiederum in Aktien vieler verschiedener Firmen investiert.

## Verluste aussitzen

Der Blick zurück zeigt, wie bei Aktien auf lange Sicht das Risiko sinkt und die Gewinne steigen. Steckte der Anleger in der Vergangenheit zehn Jahre lang monatlich 100 Euro in einen Fondssparplan, der sich am weltweiten Aktienindex MSCI World orientiert, waren seine eingezahlten 12 000 Euro im Durchschnitt gut 20 000 Euro wert (siehe Tabelle S. 23 unten links). Bestenfalls wurden fast 40 000 Euro daraus, im schlimmsten Fall blieben lediglich 7 643 Euro.

Auf Sicht von 20 Jahren bekam der Anleger im schlimmsten Fall seine eingezahlten 24 000 Euro mit 255 Euro Bonus zurück. Im Durchschnitt konnten sich Anleger aber über 67 220 Euro freuen.

## Indexfonds: Weltweit Rendite jagen

Wer mit einem Fondssparplan liebäugelt, sollte hierfür einen börsengehandelten Indexfonds (ETF) auf einen weltweiten Aktien-

index wie den MSCI World (siehe Tabelle Seite 23 rechts) wählen. Dieser Fonds investiert in Firmen und Branchen weltweit und ist dadurch weniger riskant als ein Fonds, der sich auf eine Branche oder Region konzentriert. ETF folgen stur dem vorgegebenen Index. Sie sind günstig, weil kein teurer Fondsmanager bezahlt werden muss.

## Immer auch Kaufkosten beachten

Was Kauf und jährliche Verwaltungskosten, hängt davon ab, bei welcher Bank der Sparer abschließt. Am teuersten sind in der Regel Filialbanken. Einige Direktbanken bieten zurzeit sogar ETF-Sparpläne ohne Nebenkosten an. Ansonsten verlangen Onlinebanken für monatliche Raten von 100 Euro jährlich bis zu 35 Euro Gebühren.

Anleger können die Sparpläne stets ihren Bedürfnissen anpassen. Gehaltserhöhung? Sie erhöhen die Sparrate. Kinderpause? Sie senken die Sparrate. Immobilienkauf? Der



Ob für Lustlose oder Renditejäger – Aktienfondssparpläne sind flexibel und müssen nicht zeitaufwendig sein.



**Vorsichtige können auch auf Banksparrpläne setzen. Wer Geld hat und Risiko nicht scheut, fährt mit unseren Pantoffel-Portfolios deutlich besser.**

rantiert aber der Sparplan VTB Flex der österreichischen VTB Direktbank, einer Tochter der russischen VTB (siehe test.de/sparplan). Bei einer Einzahlung von 100 Euro monatlich stünden dann 13 626 Euro auf dem Konto. Außerdem ist der Sparplan flexibel. Nach vier Jahren kann der Sparer mit Dreimonatsfrist aussteigen und zum Beispiel in andere Sparpläne mit dann besseren Zinskonditionen wechseln.

Ein Banksparrplan kann auch eine Zusatzoption sein: Wem der Aktienfondssparplan allein zu riskant ist, der eröffnet zusätzlich einen Banksparrplan und teilt die Sparraten nach seinem Gusto auf.

**Pantoffel-Depot: Für größere Beträge**

Anleger, die bereits über Kapital fürs Alter verfügen und teilweise in Aktien investieren wollen, sollten das von Finanztest entworfene Pantoffel-Portfolio für die langfristige Anlage bauen. Das ist eine Depotmischung aus Aktien und festverzinslichen Wertpapieren. In der ausgewogenen Mischung besteht das Pantoffel-Portfolio je zur Hälfte aus Weltaktien- und Rentenfonds. Dem sicherheitsorientierten Anleger empfehlen wir die Mischung aus 25 Prozent Aktienfonds und 75 Prozent Rentenfonds. Für Renditejäger kommen bis zu 75 Prozent Aktienfonds infrage.

Am günstigsten funktioniert auch dieser Mix mit börsengehandelten Indexfonds, ETF. Für den Weltaktienmarkt kommen ETF auf den MSCI World (siehe S. 86) infrage und

Sparplan wird aufgelöst und fließt als Eigenkapital in die Finanzierung.

So flexibel Sparpläne sind – Anleger können aber auch einfach stur die vereinbarte Summe Monat für Monat und Jahr für Jahr einzahlen. Gedanken um ihre Anlage müssen sie sich erst machen, wenn sie einige Jahre vor der Rente stehen. Dann sollten sie schauen, wofür sie ihr Erspartes brauchen und ob sie ihr Guthaben aus Sicherheitsgründen Schritt für Schritt in Festzinsanlagen umbuchen.

**Banksparrplan: Für ganz Vorsichtige**

Und was machen Sparer, die bei dem Auf und Ab der Börsen kalte Füße bekommen? Sie können ihre Monatsraten in einen Banksparrplan einzahlen – vor allem, wenn sie es ganz unkompliziert wollen. Für Vorsichtige, die etwas bürokratischen Aufwand nicht scheuen, ist ein Riester-Vertrag derzeit oft die bessere Option (siehe S. 24).

Die Verzinsung von Banksparrplänen ist zurzeit nämlich meist mager. Immerhin 2,5 Prozent Rendite jährlich für zehn Jahre ga-

**Unser Rat**

**Voraussetzung.** Sparpläne und Wertpapierdepots mit Aktienfonds sind flexible Produkte. Sie eignen sich für Betuchte und Renditejäger, aber auch für lustlose Anleger. Sie müssen aber bereit sein, zwischenzeitlich Verluste in Kauf zu nehmen.

**Auswahl.** Wählen Sie für den Sparplan einen börsengehandelten Indexfonds (ETF) auf den Weltaktienindex MSCI World (siehe S. 86). Für das Pantoffel-Portfolio als Einmalanlage nehmen Sie ebenfalls diesen ETF sowie dazu einen Renten-ETF. Wir empfehlen einen Mix, der je zur Hälfte aus Weltaktien- und Rentenfonds besteht.

**Weiterlesen.** Im Internet finden Sie mehr zu Fondssparplänen (test.de, Suche: Fondssparpläne) und zum Aufbau unseres Pantoffel-Portfolios (test.de/pantoffel-portfolio).

für den Sicherheitsbaustein marktweite ETF auf Indizes Staatsanleihen Welt (Euro) (siehe S. 90).

Ab einer Summe von etwa 10 000 Euro lohnt ein Pantoffel-Portfolio bei einer Direktbank. Filialbanken verlangen deutlich höhere Gebühren, deshalb sollte die Anlagensumme hier höher sein. Einmal im Jahr sollten Anleger ihr Depot prüfen und gegebenenfalls die Mischung von Aktien- und Rentenfonds anpassen.

**Finanztest Aus 100 Euro**

Was aus 100 Euro monatlicher Sparrate wird: Wir haben zurückgeschaut und ab 1969 berechnet, was bei Einzahlungen von 10, 20 und 30 Jahren Dauer in den Aktienindex MSCI World (Kosten 1 Prozent pro Jahr) herausgekommen wäre.

Spardauer	Einzahlung (Euro)	Sparergebnis (Euro)		
		Maximal	Minimal	Durchschnitt
10 Jahre	12 000	39 923	7 643	20 060
20 Jahre	24 000	140 539	24 255	67 220
30 Jahre	36 000	366 389	80 926	159 003

Quelle: Thomson Reuters, eigene Berechnungen. Stand: 28. Februar 2015

**Finanztest Weltaktienindex ohne Kaufkosten**

Hohe oder unnötige Gebühren beim Kauf von Aktien und Fonds schmälern die Rendite. Anleger sollten daher günstig einkaufen. Bei diesen Anbietern bekommen Sparer zurzeit ETF-Sparpläne auf den globalen Aktienindex MSCI World ohne Kaufkosten. Sie sollten aber ab und zu kontrollieren, ob die Gratislösung noch gilt. Die Banken können die Bedingungen ändern.

Anbieter	Isin	Com-direct	Consorsbank	DAB Bank	Maxblue	Onvista Bank	S Broker
ComStage	LU 039 249 456 2	■	■	■	■		■ <sup>1)</sup>
db x-trackers	LU 027 420 869 2		■	■	■		
iShares <sup>2)</sup>	IE 00B 4L5 Y98 3	■					
Lyxor	FR 001 031 577 0					■	

■ = Wird angeboten.  
 ⊕ = Thesaurierender Fonds. Die laufenden Erträge verbleiben im Fondsvermögen. Bei ausländischen thesaurierenden Fonds kann die Steuererklärung aufwendiger sein.  
 Ⓐ = Ausschüttender Fonds.

1) Bis zu einer Ratenhöhe von 200 Euro keine Orderkosten.  
 2) Der Fonds ist in unserem monatlichen Vergleich (S. 86) nicht aufgeführt, da er noch keine fünf Jahre alt ist. Mehr Informationen bietet unser Produktfinder Fonds (test.de/fonds).  
 Stand: 13. März 2015

ILLUSTRATIONEN: D. SURREY



# Zulagen statt Zinsen

**Riester-Sparen.** Der Riester-Überdruß ist groß. Doch vorsichtige Sparer, solche mit Kindern und geringem Einkommen fahren mit der Vorsorge gut.

**R**iestern nervt. Es ist kompliziert und undurchsichtig. Außerdem kämpfen die Anbieter von Riester-Sparprodukten genauso mit der derzeitigen Niedrigzinsphase wie alle anderen.

Aber: Beim Riester-Sparen bekommen Sparer Zulagen. Je tiefer die Zinsen sinken, desto mehr erscheint dieses Geld vom Staat als Fels in der Brandung.

Als wir im vergangenen Jahr (Finanztest 9/2014) untersucht haben, was alleine die Zulagen an Rendite bringen, kam heraus: Die Rendite lag je nach Sparer zwischen 0,4 und 8,5 Prozent im Jahr. Was immer ein Anbieter für seine Kunden erwirtschaftet, kommt zusätzlich obendrauf.

## Vier unterschiedliche Sparformen

Riester ist aber nicht gleich Riester. Kunden können zwischen unterschiedlichen Sparformen und Krediten fürs Eigenheim (siehe S. 26) wählen. Als Sparverträge gibt es

- klassische und fondsgebundene Rentenversicherungen,
- Banksparpläne,
- Fondssparpläne und
- Bausparverträge.

## Je mehr Kinder, desto besser

Bei allen Sparformen können Riester-Sparer mit den Zulagen rechnen – auch wenn die Zinsen niedrig sind, der Vertrag teuer ist, der Anbieter schlecht wirtschaftet oder der Fonds schlecht läuft. Der Unterschied zu anderen Anlageformen ist: Anbieter müssen sicherstellen, dass bei Laufzeitende eines Riester-Vertrags mindestens alle eingezahlten Beiträge und Zulagen vorhanden sind. Verluste kann ein Sparer also nicht machen.

Allerdings sind die Zulagen nicht für alle Sparer gleich attraktiv – wie die Spanne bei der Zulagenrendite gezeigt hat. Ein Sparer mit drei kleinen Kindern bekommt im Jahr über 1000 Euro vom Staat, solange er Kin-

dergeld bezieht. Ein Alleinstehender erhält nur 154 Euro im Jahr. Gutverdienende Kinderlose profitieren dafür eher von zusätzlichen Steuereinsparungen.

In einen Riester-Vertrag müssen jedes Jahr 4 Prozent des rentenversicherungspflichtigen Einkommens fließen, mindestens aber 60 Euro im Jahr. Nur dann gibt es die Zulagen in voller Höhe. Die Förderobergrenze liegt bei 2100 Euro im Jahr.

## Geringverdiener zahlen nicht viel

Zu der 4-Prozent-Sparrate zählen nicht nur die eigenen Beiträge, sondern auch die Zulagen. Je höher die Zulagen und je geringer das Einkommen, desto weniger müssen Sparer selbst aufbringen.

Ein Beispiel: Eine Sparerin mit drei kleinen Kindern hat ein Bruttoeinkommen von jährlich 20000 Euro. Damit sie die volle staatliche Förderung bekommt, müssen mindestens 800 Euro im Jahr in ihren Riester-Vertrag fließen.

Ihre Zulagen allein betragen aber schon 1054 Euro im Jahr (1 × Grundzulage von 154 Euro + 3 × Kinderzulage von je 300 Euro). Deshalb muss die Sparerin nur den vorgeschriebenen Mindesteigenanteil von 60 Euro im Jahr an ihren Anbieter überweisen.

ILLUSTRATIONEN: D. SURREY



**Vor allem Kinderreiche und Habenichtse profitieren von den staatlichen Riester-Zulagen. Der Verlust-Stopp macht Riester für Vorsichtige interessant.**

garantierten Verzinsung (siehe auch S. 21) bekommen Sparer am Ende immer etwas mehr Rendite als nur die Zulagen. Um die Chancen auf eine gute Rendite steht es aber schlecht. Mit den extrem niedrigen Zinsen dauert es jetzt noch länger, bis Versicherer die oft sehr hohen Abschluss- und Verwaltungskosten für ihre Produkte wieder hereingeholt haben. Für lange Jahre ist der Vertrag dadurch erst einmal im Minus.

Wer zwischendurch wechselt, weil er etwa sein Riester-Kapital zur Finanzierung eines Eigenheims einsetzen möchte, könnte herbe Verluste einfahren. Für Einsteiger, die noch nicht wissen, wohin die Reise gehen soll, eignen sie sich gar nicht.

Diese Unflexibilität ist neben der derzeit niedrigen Verzinsung Hauptargument gegen den Abschluss einer Rentenpolice.

Wer Sicherheit über alles schätzt und schon jetzt weiß, dass er den Vertrag bis Laufzeitende durchhält, sollte trotzdem mit einem Abschluss noch warten. Im Herbst kommt unser nächster Test. Der hilft, gute und günstige Tarife zu finden.

#### **Fondspolice: Selten geeignet**

Auch den Abschluss fondsgebundener Riester-Rentenversicherungen empfehlen wir eher nicht. Sie sind zwar weniger abhängig von der aktuellen Zinsentwicklung, aber viele sind aufgrund ihrer Kostenstruktur ebenfalls sehr unflexibel. Außerdem müssen Sparer sich teils recht intensiv mit der Fondsauswahl auseinandersetzen, um den richtigen Vertrag zu finden und das Beste aus ihm herauszuholen.

#### **Banksparkpläne: Flexibel sparen**

Riester-Banksparkpläne sind deutlich flexibler. Umsatteln ist hier während der Ansparphase meist kein Problem, die Kosten sind überschaubar. Aber in der derzeitigen Niedrigzinsphase fällt es Anbietern schwer, attraktive Angebote zu machen. Unsere Tester sind dabei, die Nadeln im Heuhaufen zu finden. Neue Ergebnisse zu empfehlenswerten Riester-Produkten veröffentlichen wir im Herbst diesen Jahres.

#### **Fondssparpläne: Beste Renditechance**

Bleibt die Frage: Auf welchem Weg riestere ich am besten?

Für Einsteiger bieten Fondssparpläne die besten Renditechancen unter den Riester-Verträgen. Allerdings sind ihre Chancen geringer als die konventioneller Fondssparpläne (siehe S. 22). Das liegt am eingebauten Verlust-Stopp. Um die Beitragsgarantie zum Laufzeitende sicherzustellen, übertragen Fondsgesellschaften Geld aus Aktienfonds in sicherere, weniger renditestarke Anlagen, wenn Gefahr droht, die gesetzlichen Vorgaben nicht erfüllen zu können.

Für eher sicherheitsorientierte Sparer, die dennoch die Chancen der Aktienmärkte nutzen wollen, ist dies das passende Produkt. Voraussetzung für den Erfolg: Lange Laufzeiten von deutlich über 20 Jahren.

#### **Neuer, günstiger Fondssparplan**

Neu unter den Riester-Fondssparplänen ist mit „Sutor Fairriester“ ein Angebot mit hohem ETF-Anteil (mehr zu ETF-Indexfonds siehe S. 22). Der Sparplan gehört zu den preiswerten Möglichkeiten, mit der Riester-Förderung in Fonds zu investieren.

Für risikobewussteste Sparer bis etwa Mitte 30 eignen sich auch die DWS Toprente Dynamik und die UniProfirente. Die DWS Toprente Balance verfolgt eine vorsichtigere Strategie und kommt daher auch für Sparer jenseits der 40 infrage.

#### **Rentenpolice: Für Sicherheitsfreaks**

Viel Sicherheit und wenig Aussicht auf Rendite bieten klassische Riester-Rentenversicherungen. Mit ihrer zwar niedrigen, aber

## Unser Rat

**Voraussetzung.** Ein Riester-Vertrag eignet sich für Sie, wenn Sie wenig verdienen, viele Kinder haben oder sehr risikoscheu sind. Wichtig ist, dass Sie die Zulagen beantragen und jedes Jahr 4 Prozent Ihres Einkommens einschließlich Zulagen in Ihren Vertrag fließen lassen.

**Auswahl.** Lassen Sie sich Zeit bei der Auswahl. Sie können die gesamte Förderung für ein Jahr auch dann noch mitnehmen, wenn Sie den Vertrag erst zum Jahresende abschließen. Auch beim Riestern ist es wichtig, gute und günstige Produkte zu wählen. Unsere Untersuchungen zu Rentenversicherungen und Banksparkplänen kommen im Herbst.

**Weiterlesen.** Sehr viele Informationen rund ums Thema Riester-Sparen stehen auf der Internetseite der Stiftung Warentest ([test.de/riester](http://test.de/riester)).

### Staatliche Zulagen

#### Hilfe beim Sparen

Wenn Sie sich für einen Riester-Vertrag entscheiden, bekommen Sie

- bis zu 154 Euro Grundzulage pro Jahr,
- bis zu 185 Euro für jedes Kind, das vor 2008 geboren wurde,
- bis zu 300 Euro pro Jahr für jedes seit 2008 geborene Kind,
- einmalig 200 Euro Extrazulage für Sparer, die ihren Vertrag bis Ende des Jahres abschließen, in dem sie 25 Jahre alt werden.

#### **Bausparen: Niedrige Zinsen sichern**

Des einen Leid ist des anderen Freud: Für Schuldner sind niedrige Zinsen gut. Sparer, die in einigen Jahren ein Eigenheim kaufen wollen, können sich mit einem Bausparvertrag jetzt niedrige Zinsen für einen Teil der Finanzierung sichern.

Gute Angebote machten in unserem jüngsten Test (Finanztest 11/2014) Wüstenrot, Alte Leipziger, Deutsche Bausparkasse Badenia und Bausparkasse Mainz. ■

# Schulden statt Zinsen

**Immobilie.** Wer im Eigentum wohnt und dieses abzahlt, kann im Alter mietfrei wohnen. Bis zur Rente sollten Haus oder Wohnung schuldenfrei sein.

**S**chuldenmachen ist derzeit so günstig wie nie. Selbst für Familien, die vor zehn Jahren nur von den eigenen vier Wänden träumen konnten, ist das Eigenheim bei derzeitigen Zinssätzen von unter 2 Prozent eine reale Option.

Eine Altersvorsorge ist die eigene Wohnung allemal: Später keine Miete zu zahlen, ist so gut wie eine lebenslange Rente.

Doch die Immobilie ist im Vergleich zum Sparplan oder zur Versicherung die Vorsorgeform mit dem höchsten persönlichen Aufwand. Und auch bei niedrigen Kreditzinsen gilt: Ein gewisses Maß an Eigenkapital sollte bereits vorhanden sein.

Für die Frage, ob die eigene Immobilie tatsächlich die bessere Wahl als die Mietwohnung ist, sollten Interessenten sich genau prüfen. Möchte ich in dem besichtigten Ob-

jekt wirklich gern und langfristig wohnen? Kann ich mich mit Job und Familie überhaupt langfristig niederlassen oder drohen häufige Umzüge? Bin ich bereit, mich um Reparaturen und Instandhaltung selbst zu kümmern? Ein klares „Ja“ ist die Voraussetzung, um sich mit dem Kauf einer Immobilie zu beschäftigen – jenseits aller damit verbundenen finanziellen Fragen.

Die Frage der Finanzierung ist der nächste Schritt. Sie gibt den Rahmen vor, in dem sich Käufer auf die Suche nach ihrer Immobilie machen können. In erster Linie hängen Kaufkosten und monatliche Belastungen vom Wohnort ab. Gute Preise finden Interessenten noch in vielen ländlichen Regionen und Kleinstädten. Universitäts- und Großstädte und deren Speckgürtel sind dagegen sehr gefragt und teuer.

## Vergleich Mieten oder Kaufen

Die Höhe des Kaufpreises ist aber nicht allein entscheidend. Wer später sein Haus verkaufen will, wird es in ländlichen Regionen vielleicht nur mit hohen Abschlägen los. Die teure Großstadtwohnung kann dann die bessere Lösung sein.

Sinnvoll ist ein Vergleich zwischen Kauf und Miete. Finanztest-Berechnungen zeigen, dass Kaufen auf lange Sicht derzeit meist die bessere Wahl ist – aber nicht immer. Wer zu teuer kauft, würde als Mieter günstiger wohnen und mit einer alternativen Altersvorsorge wohl oft besser fahren.

Die Daumenregel: Der Kaufpreis der Immobilie sollte durch die mit dem Objekt er-

**Wohneigentum ist eine gute Alternative für die Altersvorsorge. Ob Villa oder Reihenhaus – ein Grundstock an Eigenkapital sollte vorhanden sein.**



## Unser Rat

**Voraussetzung.** Altersvorsorge mit einer selbstgenutzten Immobilie ist bei den derzeit niedrigen Kreditzinsen eine gute Wahl. Die Niedrigzinsen sorgen für niedrige monatliche Raten. Doch ohne einen soliden Grundstock an Eigenkapital kann die Finanzierung trotzdem zum Risiko werden. Überlegen Sie auch gut, ob Sie die Immobilie langfristig nutzen und sich darum kümmern wollen.

**Auswahl.** Beim Kauf sind vor allem zwei Dinge wichtig: Die richtige Wahl

der Immobilie und eine an Ihre Lebenssituation angepasste Finanzierung. Nutzen Sie die unabhängige Beratung der Verbraucherzentralen (siehe [www.vzbv.de](http://www.vzbv.de)). Die Berater rechnen mit Ihnen durch, ob Sie sich den Kauf leisten können. Die Beratung kostet meist zwischen 120 und 200 Euro.

**Weiterlesen.** Umfangreiche Tests, Reports und Rechner sowie Buchtipps rund um das Thema Immobilienkauf finden Sie auf der Internetseite [test.de](http://test.de), Thema „Eigenheim+Miete“.

zielbare Jahresnettokaltniete geteilt werden. Liegt der Wert über 25, ist das Risiko relativ groß, den Kaufpreis bei einem späteren Verkauf nicht mehr erzielen zu können.

Einfach ist die Vergleichsrechnung mit der eigenen Miete. Ist die Warmmiete für die jetzige Wohnung höher als die monatliche Belastung für Zins und Tilgung sowie die Betriebskosten? Dann sparen Käufer mit ihrem Umzug ab der ersten Rate und das Geld ist gut für später angelegt.

### Finanzierung muss passen

Ist das Objekt gefunden und entspricht es dem finanziellen Rahmen, geht es an die Finanzierung. Den größten Batzen Geld leihen sich Käufer in der Regel von der Bank. Diese vergeben Kredite derzeit zu traumhaften Konditionen. Selbst langfristige Darlehen mit 20 Jahren Zinsbindung sind für Effektivzinsen von weniger als 2 Prozent zu bekommen (siehe Tabelle).

### 20 Prozent Eigenkapital sind wichtig

Ohne Eigenkapital geht aber in der Regel nichts. 20 Prozent des Kaufpreises sollten Käufer möglichst aus eigener Tasche beisteuern. Auch Kosten für Grunderwerbsteuer, Notar und gegebenenfalls einen Makler sollten sie aus eigenen Mitteln aufbringen. Mit Maklergebühren können je nach Bundesland bis zu 15 Prozent Kaufnebenkosten zusammenkommen.

Interessenten sollten sich nicht von Lockangeboten der Banken blenden lassen. Oft gelten diese nur für eine Zinsbindung von fünf Jahren und enthalten eine Tilgung von nur 1 Prozent der Kreditsumme jährlich. Die Gefahr, dass nach fünf Jahren die Zinsen gestiegen sind, ist groß. Da vom Kredit aber nur wenig getilgt wurde, kann die Kreditrate plötzlich enorm ansteigen. Schon mancher Käufer musste in so einer Situation sein Haus verkaufen.

Gerade angesichts der niedrigen Zinsen ist eine lange Zinsbindung von beispielsweise 20 Jahren sinnvoll. Käufer sichern sich so nicht nur langfristig günstige Konditionen, sondern senken auch das Risiko, später eine schlechtere Finanzierung zu bekommen. Wählen sie gleichzeitig eine hohe Tilgung

sinkt das Risiko weiter, wie ein Beispiel zeigt (siehe Tabelle): Bei einer Kreditsumme von 160 000 Euro und einem Effektivzins von 1,74 Prozent ergibt sich bei 2 Prozent anfänglicher Tilgung eine monatliche Belastung von 497 Euro für Zins und Tilgung. Nach 20 Jahren bleibt eine Restschuld von fast 83 600 Euro, für die sich der Käufer eine Anschlussfinanzierung suchen muss. Bis dahin können die Zinsen deutlich steigen.

Die bessere Lösung: Der Kunde zahlt eine so hohe Rate, dass er bereits nach 20 Jahren den Kredit abbezahlt hat. Sie beträgt 789 Euro – monatlich knapp 300 Euro mehr.

Auch das eigene Alter sollte bei der Finanzierung mitbedacht werden. Da mit Rentenbeginn die Einkünfte in der Regel kräftig sinken, sollte die Immobilie dann möglichst abbezahlt sein. Wer beim Kauf bereits Mitte 40 ist, benötigt in diesem Fall eine Anfangstilgung von rund 4 Prozent.

Die Höhe der Tilgung können Kreditnehmer bei vielen Krediten weitgehend selbst

bestimmen. Banken verlangen oft nur eine Mindesttilgung von jährlich 1 Prozent. Mit einer solchen Minitilgung zahlt der Kunde mehr als 50 Jahre, bis der Kredit abgezahlt ist. Eine Tilgung in Höhe von 2 Prozent sollte es mindestens sein.

### Gute Alternative: Riester-Förderung

Eine gute Alternative zum Bankdarlehen sind zinssichere Bauspar-Kombikredite mit Riester-Förderung. Das Darlehen erhält der Käufer sofort. Er zahlt dafür lediglich Zinsen, aber keine Tilgung. Stattdessen zahlt er in einen Bausparvertrag ein, mit dem später das Darlehen abgelöst wird.

Auf Sparbeiträge und für die spätere Tilgung des Bauspardarlehens erhalten Kreditnehmer Riester-Zulagen – und oft auch Steuervorteile.

Die meisten Kassen finanzieren mit dem Bauspar-Kombikredit aber höchstens 70 bis 80 Prozent des Immobilienwerts. Käufer brauchen mehr Eigenkapital als sonst. ■

## Finanztest Darlehen ohne Riester-Förderung

Kauf einer Immobilie für 200 000 Euro. Die Kreditsumme beträgt 160 000 Euro mit einer Zinsbindung von 20 Jahren. Die Tilgung beträgt 2 Prozent.

Überregionale Anbieter	Effektivzins (%) 20 Jahre	Das sind monatlich ... (Euro)	Es bleiben noch übrig ... (Euro)	Zahlt man aber monatlich ... (Euro) ... ist alles abbezahlt!
Accedo, BauFi Direkt, Baugeldspezialisten, DEVK, DTW, Haus & Wohnen, MkiB	1,74	497,33	83 598	789,11
DAB Bank, Enderlein, Hypothekendiscount, Hypovereinsbank, Santander Direkt Bank, Targobank	1,79	504,00	83 194	792,85
Dr. Klein, Gladbacher Bank	1,80	505,33	83 113	793,60
Durchschnitt <sup>1)</sup>	1,94	522,67	82 051	803,37

1) Durchschnittskondition aus unserer Stichprobe von 34 überregionalen Anbietern – siehe Marktplatz, Seite 92. Dort stehen weitere Konditionen auch für 10 und 15 Jahre. Stand 30. März 2015