

Sichere Kombi für die Zukunft

KfW-Darlehen. Niedrige Zinsen für Förderkredite der KfW-Bank gelten nur für zehn Jahre. Ein Bausparvertrag sichert einen festen Zinssatz für die Zeit danach.

Die staatliche KfW-Bank vergibt günstige Kredite für Bauherren, Wohnungskäufer und Hauseigentümer. Besonders lohnend sind ihre Förderprogramme für energieeffizientes Bauen und Modernisieren. Kreditnehmer profitieren darin nicht nur von niedrigen Zinsen, sondern bekommen auch einen Teil der Schuld erlassen. Je geringer der Energiebedarf des Gebäudes, desto höher fällt der Zuschuss aus (siehe Tabelle S. 66 links).

Wer zum Beispiel ein älteres Haus so aufwendig saniert, dass es nicht mehr Energie als ein Neubau benötigt („KfW Effizienzhaus

100“), bekommt bis zu 100 000 Euro Kredit für winzige 0,75 Prozent Zinsen im Jahr. Zusätzlich zieht die KfW bis zu 15 000 Euro als Tilgungszuschuss von der Restschuld ab, sobald ein Sachverständiger nach Ende der Bauarbeiten den Effizienzhausstandard bestätigt.

Zinssicherheit nur für zehn Jahre

Einen Nachteil müssen Kreditnehmer bei der KfW aber in Kauf nehmen: Die Förderkredite gibt es nur mit einer Zinsbindung von längstens zehn Jahren. Die meisten schaffen es beim besten Willen nicht, das Darlehen in

dieser Zeit komplett zu tilgen. Nach zehn Jahren benötigen sie eine Anschlussfinanzierung für die Restschuld. Dann ist Schluss mit den Sonderkonditionen. Die KfW wird das Darlehen nur zu marktüblichem Zinssatz verlängern – der könnte viel höher liegen als heute.

Kombination mit Bausparvertrag

Das Zinserhöhungsrisiko müssen Kreditnehmer nicht hinnehmen. Mit einem Bausparvertrag können sie sich den Anschlusskredit für das Förderdarlehen schon heute zu festen Zinsen sichern. Es gibt zwei Möglichkeiten: **Variante 1:** Der Kreditnehmer nimmt das KfW-Darlehen als „endfälliges“ Darlehen auf, für das er nur Zinsen zahlt. Statt zu tilgen, schließt er einen Bausparvertrag ab, mit dem er das Förderdarlehen nach zehn Jahren auf einen Schlag ablöst. Die Bausparsumme entspricht der Kreditsumme abzüglich Tilgungs-

Für ein „Effizienzhaus 40 Plus“ gibt es bis zu 15 000 Euro Tilgungszuschuss.



FOTO: WEBERHAUS / SVEN RAHM FOTOGRAFIE

zuschuss. Die Bausparrate wird so kalkuliert, dass der Kreditnehmer sein Guthaben nach zehn Jahren abrufen kann und den Rest der Bausparsumme als Darlehen bekommt. Damit zahlt er den KfW-Kredit zurück. Danach fallen nur noch die Raten für das Bauspardarlehen an, dessen Zinssatz von meist 1,95 bis 2,95 Prozent schon heute feststeht (siehe Beispiele S. 66).

Variante 2: Der Kreditnehmer nimmt das KfW-Darlehen mit laufender Tilgung auf und schließt den Bausparvertrag in Höhe der Restschuld nach zehn Jahren ab. Die Bausparsumme ist niedriger als in Variante 1. Die Monatsbelastung ist allerdings relativ hoch, weil der Bausparer Tilgung und Bausparbeiträge zugleich stemmen muss (siehe Beispiele S. 66).

Vorteile bietet die KfW-Bauspar-Kombination in beiden Varianten:

- Statt für 10 Jahre sichern sich Kreditnehmer feste Zinsen für bis zu 30 Jahre.
- Sie dürfen nach der Zuteilung beliebige Sondertilgungen leisten oder die Rate erhöhen.

Der Bausparvertrag muss auf die Zinsbindung und die Restschuld des KfW-Kredits abgestimmt sein.

- Liegt ihr zu versteuerndes Einkommen nicht höher als 25 600 Euro (Ehepaare 51 200 Euro), profitieren sie von der staatlichen Wohnungsbauprämie. Sie beträgt 8,8 Prozent auf jährliche Sparleistungen bis zu 512 Euro (Ehepaare 1 024 Euro). Maximal sind das bei einer Sparzeit von zehn Jahren 450 Euro für Alleinstehende und 900 Euro für Ehepaare. Und die Bundesregierung hat versprochen, Prämien und Einkommensgrenzen zu erhöhen.

Mickrige Sparzinsen

Die Zinssicherung gibt es allerdings nicht umsonst. Bausparkassen zahlen auf die Sparbeiträge nur Mikrozinsen, meist nicht mehr als

0,10 oder 0,25 Prozent. Die Zinsen in der Sparphase sind sogar fast immer geringer als die Abschluss- und Jahresgebühren, die Bausparkassen vom Guthaben abzwacken.

Die Bauspar-Zwischenbilanz nach zehn Jahren fällt daher bescheiden aus: Würde der Kreditnehmer keine Bausparbeiträge zahlen und das Geld zur direkten Tilgung des KfW-Darlehens einsetzen, hätte er am Ende der Zinsbindung weniger Schulden als in der Bausparvariante. Im Beispiel 1 auf Seite 66, in dem ein Bauherr von der KfW 100 000 Euro für den Hausbau aufnimmt, summiert sich dieser Nachteil auf rund 3 700 Euro.

Lohnend wird die Bausparkombination erst bei steigenden Zinsen für Immobilienkredite. Dann wird der Nachteil in der ersten Phase durch das zinssichere Bauspardarlehen kompensiert.

Faustregel: Damit sich ein Bausparvertrag unterm Strich auszahlt, müssen die Zinsen für Baukredite in den kommenden zehn Jahren mindestens auf 3 bis 4 Prozent steigen. Ob das so kommt, kann heute niemand wissen. Mit einem ergänzenden Bausparvertrag sind KfW-Finanzierer aber zumindest auf der sicheren Seite.

Bausparvertrag muss passen

Das Bausparmodell funktioniert nur dann gut, wenn Bausparsumme, Sparbeitrag und Zuteilungstermin auf die Zinsbindung und die Restschuld des KfW-Darlehens abgestimmt sind. Der optimale Sparbeitrag kann sich je nach Bauspartarif unterscheiden.

Kreditnehmer sollten sich passende Bausparangebote bei der Bank oder Bausparkasse erstellen lassen, über die sie den KfW-Kredit aufnehmen wollen. Ein Spar- und Tilgungsplan zeigt, ob der Vertrag nach zehn Jahren zugeteilt werden kann und die Auszahlung zur Tilgung des KfW-Darlehens reicht.

Soll der KfW-Kredit tilgungsfrei sein (Variante 1), muss die Bank den Bausparvertrag als Tilgungersatz akzeptieren. Sie wird in der Regel verlangen, dass der Kreditnehmer seine Ansprüche aus dem Vertrag an sie abtritt.

In Variante 2 (KfW-Darlehen mit Tilgung) kann der Kreditnehmer den Bausparvertrag auch auf eigene Faust abschließen. Eine Abtretung ist nicht nötig. Dennoch empfiehlt

Unser Rat

KfW-Bauspar-Kombi. Sie wollen einen Förderkredit der staatlichen KfW-Bank nutzen? Die Kombination mit einem Bausparvertrag ist sinnvoll, wenn am Ende der Zinsbindung eine größere Restschuld bleibt und Sie sich gegen höhere Zinsen absichern möchten.

Förderprogramme. Einen Überblick über KfW-Programme und aktuelle Konditionen finden Sie immer in Finanztest (siehe Marktplatz S. 96). Ausführlicher informiert die KfW auf ihrem Portal (kfw.de).

Angebote. Die Förderkredite können Sie über ein Kreditinstitut Ihrer Wahl abschließen, aber nicht direkt bei der KfW. Lassen Sie sich auch Angebote erstellen, bei denen ein Bausparvertrag die Restschuld des KfW-Darlehens ablöst.

Bausparrechner. Günstige Bauspartarife – auch zur Ablösung von KfW-Krediten – ermittelt der Bausparrechner der Stiftung Warentest. Für 7,50 Euro können Sie den Rechner 28 Tage lang unbegrenzt nutzen (test.de/bausparrechner).

es sich, auch die finanzierende Bank nach einem Angebot zu fragen. Kommen KfW-Darlehen und Bausparvertrag aus einer Hand, ist später in der Regel keine Grundschuldübertragung nötig.

Höhere Rate beachten

Für einen Hausbau oder den Ersterwerb einer frisch sanierten Eigentumswohnung wird ein KfW-Kredit selten reichen. Meist kommt noch ein Bankkredit dazu. In diesem Fall müssen Kreditnehmer prüfen, ob sie sich den Bausparvertrag im Rahmen ihrer Gesamtfinanzierung noch leisten können. Beim Bausparmodell ist die Monatsbelastung in den ersten zehn Jahren höher als die Mindestrate für einen gewöhnlichen KfW-Kredit. ■

Auf der Themenseite test.de/eigenheim-miete finden Sie viele weitere Informationen rund um die Immobilienfinanzierung. ▶



Beispiel 1: Bau eines KfW-Effizienzhauses 55

Für den Bau eines KfW-Effizienzhauses 55 nimmt der Bauherr ein KfW-Darlehen von 100 000 Euro mit zehn Jahren Zinsbindung auf. In Höhe der Restschuld nach zehn Jahren schließt er einen Bausparvertrag ab.¹⁾

	KfW Darlehen tilgungsfrei	KfW-Darlehen mit Tilgung
Kreditsumme (Euro)	100 000	100 000
Bausparsumme (Euro)	95 000	67 000
Jahr 1 bis 10 (Ende der Zinsbindung des KfW-Darlehens)		
Sollzinssatz KfW-Darlehen (Prozent)	1,15	1,10
Monatsrate KfW-Darlehen (Euro)	91,04 ²⁾	335,75 ³⁾
Bausparrate pro Monat (Euro)	361,00	255,00
Gesamtrate pro Monat (Euro)	452,04	590,75
Tilgungszuschuss 5 Prozent (Euro)	5 000	5 000
KfW-Restschuld nach Jahr 10 (Euro)	95 000	66 783
Bausparguthaben (Euro)	42 576	30 076
Ab 11. Jahr (nach Zuteilung des Bausparvertrags)		
Bauspardarlehen (Euro)	52 424	36 924
Sollzinssatz (Euro)	2,35	2,35
Tilgungsbeitrag (Euro)	320,00	225,00
Laufzeit (Jahre/Monate)	16/6	16/7
Gesamtfinanzierung		
Gesamtlaufzeit (Jahre/Monate)	26/6	26/7
Effektivzins Gesamtlaufzeit (Prozent)	1,39	1,16

1) Die Berechnung des Bausparvertrags erfolgte mithilfe des Bausparrechners der Stiftung Warentest für Tarife der Deutschen Bank Bausparkasse, die im Bauspartest in Finanztest 1/2019 bei einem Finanzierungsbeginn in zehn Jahren am besten abgeschnitten hat.

2) Ab 2. Jahr. Im 1. Jahr beträgt die Rate 95,83 Euro.

3) Ab 2. Jahr bei der niedrigsten Tilgung. Im 1. Jahr, das bei KfW-Darlehen immer tilgungsfrei ist, beträgt die Rate 91,67 Euro.

Stand: 1. Februar 2019

KfW-Effizienzhäuser

Für Häuser und Wohnungen, die nach dem Bau oder der Sanierung einen bestimmten Standard erfüllen, vergibt die KfW Kredite bis zu 100 000 Euro mit Tilgungszuschüssen. Effizienzhaus 55 bedeutet: Das Haus benötigt 55 Prozent der Energie eines Neubaus, der nur die zulässigen Höchstwerte erfüllt.

Energetischer Standard	Sollzinssatz (Prozent) ¹⁾	Tilgungszuschuss (Prozent)
Bau oder Ersterwerb		
Effizienzhaus 40	0,80–1,15	10,0
Effizienzhaus 40 Plus ³⁾	0,80–1,15	15,0
Effizienzhaus 55	0,80–1,15	5,0
Sanierung²⁾ zum ...		
Effizienzhaus 55	0,75	27,5
Effizienzhaus 70	0,75	22,5
Effizienzhaus 85	0,75	17,5
Effizienzhaus 100	0,75	15,0
Effizienzhaus 115 ⁴⁾	0,75	12,5

Eine Übersicht über alle KfW-Programme zum Bauen, Kaufen und Modernisieren finden Sie auf Seite 96.

1) Zehn Jahre Zinsbindung. Bei Neubauten ist der Zinssatz abhängig von der Tilgungsvariante.

2) Gebäude muss vor Februar 2002 gebaut worden sein.

3) Anlage zur Stromerzeugung (mit Speicher) und Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung obligatorisch.

4) Auch für Denkmalstandard. **Stand: 1. Februar 2019**

Beispiel 2: Sanierung zum KfW-Effizienzhaus 115

Ein Eigentümer modernisiert sein 1980 gebautes Haus zum KfW-Effizienzhaus 115 und nimmt dafür ein KfW-Darlehen von 80 000 Euro mit zehn Jahren Zinsbindung auf. In Höhe der Restschuld nach zehn Jahren schließt er einen Bausparvertrag ab.¹⁾

	KfW Darlehen tilgungsfrei	KfW-Darlehen mit Tilgung
Kreditsumme (Euro)	80 000	80 000
Bausparsumme (Euro)	70 000	46 000
Jahr 1 bis 10 (Ende der Zinsbindung des KfW-Darlehens)		
Sollzinssatz KfW-Darlehen (Prozent)	0,75	0,75
Monatsrate KfW-Darlehen (Euro)	43,75 ²⁾	255,86 ³⁾
Bausparrate pro Monat (Euro)	266,00	184,00
Gesamtrate pro Monat (Euro)	309,75	439,86
Tilgungszuschuss 12,5 Prozent (Euro)	10 000	10 000
KfW-Restschuld nach Jahr 10 (Euro)	70 000	46 309
Bausparguthaben (Euro)	31 372	21 447
Ab 11. Jahr (nach Zuteilung des Bausparvertrags)		
Bauspardarlehen (Euro)	38 628	24 553
Sollzinssatz (Euro)	2,35	2,35
Tilgungsbeitrag (Euro)	236,00	166,00
Laufzeit (Jahre/Monate)	16/6	14/7
Gesamtfinanzierung		
Gesamtlaufzeit (Jahre/Monate)	26/6	24/7
Effektivzins Gesamtlaufzeit (Prozent)	0,38	-0,05

1) Die Berechnung des Bausparvertrags erfolgte mithilfe des Bausparrechners der Stiftung Warentest für Tarife der Deutschen Bank Bausparkasse, die im Bauspartest in Finanztest 1/2019 bei einem Finanzierungsbeginn in zehn Jahren am besten abgeschnitten hat.

2) Ab 2. Jahr. Im 1. Jahr beträgt die Rate 50,00 Euro.

3) Ab 2. Jahr bei der niedrigsten Tilgung. Im 1. Jahr, das bei KfW-Darlehen immer tilgungsfrei ist, beträgt die Rate 50,00 Euro.

Stand: 1. Februar 2019