

# Das geht viel besser

**Bausparen.** Im Beratungstest ließen die Bausparkassen kaum einen Fehler aus. Interessenten können aber selbst günstige Bausparangebote finden, die zu ihnen passen.

**D**ie Frau, die pünktlich zum vereinbarten Termin in der Filiale der Landesbausparkasse (LBS) West erscheint, weiß genau, was sie will: in zehn Jahren eine eigene Immobilie finanzieren. Bis dahin kann sie 400 Euro im Monat sparen.

Klar, dass der freundliche Berater dafür etwas Passendes hat: einen Bausparvertrag im Tarif Zuhause Direkt 15, Bausparsumme 300 000 Euro, davon rund 180 000 Euro Darlehen für nur 1,75 Prozent Zinsen im Jahr.

Das Angebot hat einen Haken: Die Bausparsumme kann mit nur 400 Euro Sparrate nach zehn Jahren gar nicht zugeteilt werden. Bis

dahin hätte die Kundin nicht einmal die Hälfte des Mindestguthabens gespart. Die versprochenen 300 000 Euro bekommt sie frühestens im Jahr 2045 – mehr als 15 Jahre nach dem geplanten Immobilienkauf.

Fraglich ist nur, ob die Bausparkasse sie so lange sparen lässt oder sie vorher rauswirft. Die Kasse darf kündigen, so steht es in den Tarifbedingungen, wenn das Mindestguthaben 15 Jahre nach Vertragsabschluss nicht erreicht ist und Sparer das Defizit nicht ausgleichen. Das wären hier rund 50 000 Euro.

## **Dreimal Mangelhaft, nur einmal Gut**

Was der Mitarbeiter der LBS West nicht wusste: Seine Klientin war eine von mehreren Dutzend Testern, die sich im Auftrag der Stiftung Warentest von 16 Bausparkassen beraten ließen. Pro Anbieter führten sie sieben Gespräche für drei verschiedene Vorhaben (siehe auch „So haben wir getestet“, S. 65).

Das Ergebnis der 119 Testgespräche ist für die Branche ein Armutszeugnis: Die LBS Schleswig-Holstein-Hamburg erzielte als einzige Bausparkasse gerade noch das Qualitätsurteil Gut, die Alte Leipziger folgt als beste bundesweite Kasse mit Befriedigend knapp dahinter. Die Mehrzahl der Kassen kam über ein Ausreichend nicht hinaus. Bausparkasse Mainz, Debeka und LBS Südwest fielen sogar mit Mangelhaft durch.

Das schwache Testergebnis liegt nicht am Produkt. Bausparen ist grundsätzlich gut geeignet für Sparer, die in einigen Jahren einen Immobilienkauf oder eine Modernisierung planen und sich gegen steigende Zinsen absichern wollen. Berechnungen der Stiftung Warentest zeigen, dass sich ein Bausparvertrag in vielen Fällen rechnet.

Voraussetzung ist allerdings, dass Tarifvariante, Bausparsumme und Sparraten sorgfältig justiert und auf die Ziele der Bausparer abgestimmt sind. Doch daran scheiterten viele Berater im Test.



Dabei waren die drei Testfälle nicht einmal besonders anspruchsvoll:

- Im Fall 1 will der Kunde 400 bis 450 Euro im Monat sparen, um in zehn Jahren eine Immobilie zu kaufen.
- Im Fall 2 ist der Kauf in acht Jahren geplant, die monatliche Sparrate beträgt 250 bis maximal 300 Euro.
- Im Fall 3 plant ein Hauseigentümer in sechs Jahren eine Modernisierung. Er rechnet mit Kosten von 50 000 Euro.

In den Fällen 2 und 3 können die Sparer neben den monatlichen Sparraten sofort 10 000 Euro einzahlen, die derzeit noch auf einem Tagesgeldkonto liegen.

## **Zu hohe Bausparsummen**

Der gravierendste Fehler: Viele Berater empfahlen Verträge mit Bausparsummen, die zum Finanzierungstermin noch lange nicht zugeteilt sind. Für einen Kauf in zehn Jahren hätte bei einer Sparrate von 400 Euro im Monat in den meisten Fällen eine Bausparsumme von 100 000 bis 120 000 Euro gereicht. Viele Berater empfahlen dafür aber Summen von 150 000 bis 300 000 Euro.

Durch aufgeblähte Bausparsummen kam die Zuteilung bei jedem vierten Angebot im

## Unser Rat

**Bausparen.** Bausparen ist grundsätzlich gut geeignet, wenn Sie in einigen Jahren eine Immobilie kaufen oder modernisieren und sich gegen steigende Zinsen wappnen wollen. Immobilienkäufer bekommen oft bessere Zinsen bei einer Bank, wenn sie einen Teil des Kaufpreises mit einem Bauspardarlehen finanzieren. Für eine Modernisierung sind Bauspardarlehen oft besonders günstig, weil Banken für kleinere Darlehen hohe Zinsaufschläge verlangen.

**Beratung.** Verlassen Sie sich nicht nur auf den Rat der Bausparkassen. Neutrale Beratung bieten die Verbraucherzentralen. Mit dem Bausparrechner der Stiftung Warentest können Sie selbst ermitteln, welche Bausparkassen und Tarife für Ihre Ziele optimal sind (siehe S. 66).



Test mindestens ein Jahr zu spät – bei der Debeka sogar in der Mehrzahl der Beratungen.

Den Negativrekord stellte der erwähnte Mitarbeiter der LBS West auf. Kaum besser war ein Angebot der LBS Saar mit 250 000 Euro Bausparsumme, die erst in fast 22 Jahren hätte zugeteilt werden können. Berater der Bausparkasse Mainz, BHW/Postbank, Debeka, LBS Bayern und LBS Südwest empfahlen Verträge, die fünf Jahre nach dem Wunschtermin noch immer nicht zur Auszahlung kommen.

Die Folge einer verspäteten Zuteilung: Kunden müssen ihre Pläne verschieben. Oder sie nehmen einen Zwischenkredit auf, um die Zeit bis zur Zuteilung zu überbrücken. Das kann teuer werden. Ein Zwischenkredit von 100 000 Euro kostet bei einem Zinssatz von 4,5 Prozent 4500 Euro Zinsen pro Jahr.

#### Unsichere Sparpläne

Bedenkliches Teilergebnis des Tests: Die Bausparkassen erstellten überwiegend Sparpläne, an die sie sich nicht halten müssen. In drei von vier Angeboten war die monatliche Sparrate viel höher oder niedriger als der tarifliche Regelsparbeitrag.

Das kann später eine böse Überraschung geben. Nach ihren Tarifbedingungen können

Bausparkassen Einzahlungen oberhalb des Regelsparbeitrags ablehnen. Tun sie das, dauert es viel länger als geplant, das Mindestguthaben anzuspahren.

Nachteile drohen auch Sparern, die weniger als die Regelrate einzahlen. Das berechtigt die Bausparkasse dazu, eine Nachzahlung zu fordern. Füllt der Kunde den fehlenden Betrag nicht fristgemäß auf, droht die Kündigung (siehe Kasten „Sparbeitrag“ S. 66).

Trotzdem rieten die Berater oft zu Verträgen mit Sparraten, die mal doppelt, mal nur halb so hoch waren wie der Regelsparbeitrag (siehe Beispiele rechts und auf S. 62 und 64). Kaum einer wies auf die Einschränkungen in den Tarifbedingungen hin – schon gar nicht auf die drohenden Nachteile.

Wir meinen: Gerade bei langfristigen Sparverträgen brauchen Kunden Rechtssicherheit. Im Test gab es daher deutliche Abzüge für Sparpläne, die nur funktionieren, solange die Bausparkasse von ihren tariflichen Rechten keinen Gebrauch macht.

#### Erdrückend hohe Tilgungsbeiträge

Bausparer müssen darauf achten, dass die Raten für das künftige Bauspardarlehen ihren finanziellen Spielraum beim Immobilienkauf



## Voll daneben

Unser Testkunde will in acht Jahren eine Immobilie kaufen und bis dahin bis zu 300 Euro im Monat sparen. Die Empfehlung eines Beraters der **Postbank**: Ein **BHW**-Bausparvertrag im Tarif Wohnbausparen FI1, mit 150 000 Euro Bausparsumme und einem Darlehenszinssatz von nur 1 Prozent. Zum Glück war es nur ein Test. Denn am Vorschlag des Beraters war so ziemlich alles daneben.

**Falscher Tarif.** Viel besser ist der Tarif Wohnbausparen Plus FX2 mit einer Abschlussgebühr von 1,0 statt 1,6 Prozent der Bausparsumme.

**Überhöhte Bausparsumme.** Die Bausparsumme ist für den Sparbeitrag viel zu hoch. Deshalb muss der Sparer rund 15 Jahre warten, bis sein Vertrag zugeteilt wird – sieben Jahre länger als geplant.

**Risiko Kündigung.** Die Sparrate ist nur halb so hoch wie der Regelsparbeitrag. Nach gut einem Jahr ist der Sparer mit einer Summe von mehr als sechs Regelraten im Rückstand. Das berechtigt die Kasse dazu, eine Nachzahlung zu verlangen – und zu kündigen, falls der Kunde nicht zahlt.

**Tilgungsbeitrag.** Das Bauspardarlehen von knapp 100 000 Euro soll der Kunde mit einer irren Monatsrate von 1950 Euro in gut vier Jahren komplett zurückzahlen. Für den Immobilienkauf wird er außerdem noch ein Bankdarlehen benötigen. Wer soll das bezahlen?



## Extreme Monatsrate

Für einen Bau oder Kauf in zehn Jahren empfahl ein Berater von **Schwäbisch Hall** den Tarif Fuchs-Start XX mit 202 000 Euro Bausparsumme und einer Sparrate von 450 Euro im Monat. Auf den ersten Blick ein prima Angebot: Der Kunde muss nur gut 50 000 Euro sparen, um 150 000 Euro Darlehen zu erhalten. Und laut Sparplan kann die Bausparsumme pünktlich zugeteilt werden. Das klappt aber nur, wenn sich der Sparer später eine exorbitant hohe Monatsrate leisten kann – und die Bausparkasse ihm keinen Strich durch die Rechnung macht.

**Happige Monatsrate.** Das Bauspardarlehen muss der Kunde in fünf Jahren mit einer satten Monatsrate von 2 424 Euro zurückzahlen.

**Risiko Zuteilung.** Nach zehn Jahren hat der Kunde nur gut 25 Prozent der Bausparsumme angespart. Damit sein Vertrag pünktlich zugeteilt wird, muss er eine Wahlzuteilung beantragen. Dafür braucht er die Zustimmung der Bausparkasse. Lehnt sie ab, kann sich die Zuteilung um viele Jahre verzögern. Dann müsste der Sparer fast 50 000 Euro zusätzlich einzahlen, um das für eine Standardzuteilung nötige Mindestguthaben von 50 Prozent der Bausparsumme zu erreichen.

**Sparrate zu niedrig.** Die monatliche Sparrate liegt 863 Euro unter dem tariflichen Regelsparbeitrag. Das berechtigt die Bausparkasse schon nach zehn Monaten Vertragslaufzeit, eine Nachzahlung zu verlangen und den Vertrag andernfalls zu kündigen.

nicht zu sehr einschränken. Denn die meisten benötigen für die Finanzierung ein zusätzliches Bankdarlehen.

Dennoch erstellten eine Reihe von Beratern Vorschläge mit absurd hohen Raten für relativ kleine Darlehensbeträge. Danach hätten die Kunden das Darlehen innerhalb von drei bis sechs Jahren komplett zurückzahlen müssen – im Extremfall mit Monatsraten von mehr als 2 000 Euro und Tilgungssätzen von 18 bis über 30 Prozent im Jahr (siehe Beispiele links und S. 61 rechts). Damit können allenfalls Spitzenverdiener etwas anfangen.

### Mindestguthaben weit überspart

Andere Angebote waren schlecht, weil die Kunden viel zu viel Geld in den Bausparvertrag einzahlen sollten. Ihr Guthaben hätte das für die Zuteilung nötige Mindestguthaben oft um 20 bis 40 Prozent überschritten.

Bausparer legen damit nicht nur unnötig viel Geld zum Mini-Zinssatz von meist nur 0,01 bis 0,10 Prozent an. Sie verringern auch ihren Darlehensanspruch. Der ergibt sich bei den meisten Tarifen aus der Differenz zwischen der Bausparsumme und dem angesparten Guthaben zum Zeitpunkt der Zuteilung.

### Angebote oft viel zu teuer

Bei den vielen Mängeln im Test ist es kein Wunder, dass unsere Tester am Ende oft ein viel zu teures Angebot in Händen hielten.

Maßstab für unsere Bewertung der Finanzierungskosten war der Preis für eine Finanzierung ohne Bausparvertrag: Sparer legen ihr Geld bei einer Bank zu einem Zinssatz von 1,0 Prozent an. Den Betrag in Höhe der empfohlenen Bausparsumme finanzieren sie mit ihrem Sparguthaben und einem Bankdarlehen zu einem angenommenen Zinssatz von 4,5 Prozent.

4,5 Prozent – das wäre ein starker Anstieg gegenüber den aktuellen Zinsen für Immobilienkredite. Bei so einer Zinsentwicklung sollte sich ein Bausparvertrag immer rechnen. Der Bausparrechner der Stiftung Warentest fand für dieses Szenario auch sehr viele gute Bausparlösungen mit Zinsvorteilen bis zu mehreren Tausend Euro.

Anders die Berater im Test: Fast ein Drittel der Bausparangebote war teurer als die Bankvariante. In anderen Fällen lagen die Bauspar-

lösungen zwar noch im Plus, das Ergebnis blieb aber weit hinter den Möglichkeiten der Bausparkasse zurück.

### Falsche Tarifwahl

Eine der Ursachen für die hohen Finanzierungskosten im Test: Nur wenige Berater suchten aus dem Tarifangebot ihrer Kasse die Variante heraus, die für unsere Testfälle am besten geeignet wäre.

Bei der BHW etwa ist der Tarif FX2 für alle drei Testszenarien am günstigsten. Mit der passenden Bausparsumme hätte die Bausparkasse ein Topergebnis erzielt. Den Tarif empfahl aber nur einer von sieben Beratern der Postbank und keiner von der Deutschen Bank. Die meisten rieten zu den Tarifen FI1 und FI2 – mit einer Abschlussgebühr von 1,6 statt 1,0 Prozent der Bausparsumme.

Bei anderen Bausparkassen war oft keine klare Linie erkennbar. Unsere Tester erhielten für den gleichen Fall ganz unterschiedliche Tarifempfehlungen.

Besonders auffällig: Viele Berater empfahlen Varianten mit möglichst niedrigem Darlehenszinssatz. Das klingt einleuchtend, war aber oft ein Fehler. Besonders niedrige Zinssätze werden durch längere Zuteilungsfristen, höhere Sparleistungen und hohe Tilgungsbeiträge erkauft. Unterm Strich sind Tarife mit einem Darlehenszinssatz von 0,99 bis

## BHW

### Doppelt getestet

BHW ist als Tochter der Deutschen Bank zweimal im Test vertreten: Kunden müssen wählen, ob sie sich in einer Filiale der Deutschen Bank oder der ebenfalls zum Konzern gehörenden Postbank beraten lassen. Je nach Vertriebsweg unterscheiden sich nicht nur die Beratungsprogramme, sondern auch die Tarife – und nicht zuletzt die Beratungsqualität. Während die Postbank gerade noch mit Ausreichend abschnitt, kam die Deutsche Bank immerhin auf ein Befriedigend.



## „Ind. Z.-/Tilgungsb.“

Bausparkassen lieben Abkürzungen. Statt Bewertungszahl schreiben sie zum Beispiel häufig BZ oder BWZ. Steuern auf Guthabenzinsen heißen AgSt (Abgeltungsteuer). Mitunter tauchen auch Zusammensetzungen wie „F-Summe BV-unterlegt“ (LBS Bayern) auf, die garantiert nur Experten verstehen.

Der Preis für die überflüssigste Abkürzung gebührt der **LBS Ost**: „Ind. Z.-/Tilgungsb. in %“ steht auf einem Ausdruck für einen unserer Tester. Gemeint war die Monatsrate für das Bauspardarlehen, nicht in Promille, wie das %-Zeichen suggeriert, sondern in Euro. „Monatsrate (Euro)“ wäre also korrekt – und kürzer als die Abkürzung.



## Verflixtes Programm

Der Berater der **Postbank** hatte ein Problem: Der Kunde hatte schon einen Riester-Vertrag bei einer Versicherung und wollte nicht noch einen zusätzlichen Riester-Bausparvertrag bei der **BHW** abschließen. Das Beratungsprogramm der Postbank könne aber nur Tarife mit Riester-Förderung rechnen, erklärte der Berater. Das sei fest voreingestellt. So erstellte er eben ein Angebot über einen Riester-Bausparvertrag, in den er rund 2 600 Euro an fiktiven Zulagen einfließen ließ. Vermutlich kam der geplagte Berater nur nicht mit dem Programm zu recht. Andere Postbank-Mitarbeiter hatten jedenfalls kein Problem damit, einen ungeforderten Vertrag zu berechnen – wählten aber meist einen falschen Tarif.

1,50 daher für Sparer oft weniger geeignet als solche mit einem Darlehenszins von mehr als 2,00 Prozent.

### 500 statt 0 Euro Abschlussgebühr

Besser als die Angebote waren bei den meisten Kassen die Informationen dazu. Richtig gut informierten allerdings nur die Deutsche Bank (BHW) und die LBS Saar.

Besonders ärgerlich: In jeder fünften Übersicht über die wesentlichen Vertragsdaten fehlte die Abschlussgebühr, besonders oft bei Bausparkasse Mainz und LBS Ost. Noch häufiger ließen Bausparkassen die Jahresgebühr von meist 12 bis 24 Euro weg. Kunden müssen dann erst mühsam den Sparplan studieren, um erkennen zu können, was ihnen alles von den Sparbeiträgen abgezogen wird. Spar- und Tilgungspläne wurden allerdings längst nicht jedem Testkunden ausgehändigt.

„Abschlussgebühr 0,00 Euro“ stand auf einem Angebot der LBS Ost. Schön wärs. Bausparkassen dürfen gar nicht auf die tarifliche Abschlussgebühr verzichten. Tatsächlich hätte der Sparer eine Abschlussgebühr von 500 Euro zahlen müssen.

### Flexibel nur mit Abstrichen

Pläne können sich ändern. Deshalb fragten unsere Tester danach, ob sie den Bausparvertrag auch früher oder später als geplant

einsetzen können oder die monatliche Sparrate nachträglich ändern dürfen.

„Das ist problemlos möglich“, „Mit einem Bausparvertrag sind Sie immer flexibel“, „Sie kommen jederzeit an Ihr Geld“, waren die häufigsten Antworten.

Möglich ist beim Bausparen tatsächlich vieles – aber selten problemlos. Wenn sich die Pläne ändern, sind oft Vertragsanpassungen nötig, denen die Bausparkasse zustimmen muss. Außerdem kann zum Beispiel ein Tarifwechsel Nachteile bringen, etwa einen höheren Tilgungsbeitrag oder eine verzögerte Zuteilung. Solche Details sprachen nur die wenigsten Berater an. Einige gaben sogar falsche Auskünfte.

### Beratung oft am Kunden vorbei

Unser Fazit: Bausparkassen beraten zu oft am Kunden vorbei, empfehlen ungünstige Tarifvarianten, überhöhte Bausparsummen, extreme Tilgungsbeiträge und Sparpläne mit zu hoher Ansparung. Kleiner Trost: Eine Minderheit der Berater zeigte, dass es viel besser geht. Fast jeder vierte beriet gut, ein halbes Dutzend sogar sehr gut. ■

Viele Informationen, Tests und Tipps rund ums Bausparen finden Sie online auf unserer Themenseite ([test.de/thema-bausparen](http://test.de/thema-bausparen)).

## Häufige Beratungsmängel im Test

Sparrate höher als Regelsparbeitrag	49
Angebot teurer als Bankfinanzierung <sup>1)</sup>	30
Sparrate kleiner als Regelsparbeitrag	26
Jahresgebühr nicht genannt <sup>2)</sup>	25
Zuteilung mehr als ein Jahr zu spät	24
Keine Tilgungspläne	22
Abschlussgebühr nicht genannt <sup>2)</sup>	22
Keine Sparpläne	19
Zu hoher Anspargrad <sup>3)</sup>	15
Tilgungsbeitrag viel zu hoch	13

Prozent der Beratungen

1) Kombination aus Banksparplan mit 1 Prozent Rendite und Bankdarlehen mit 4,5 Prozent Effektivzins.

2) Im Angebotsüberblick (ohne Berücksichtigung der Angaben in Sparplänen).

3) Mehr als 50 Prozent der Bausparsumme und mehr als 20 Prozent über dem Mindestguthaben.



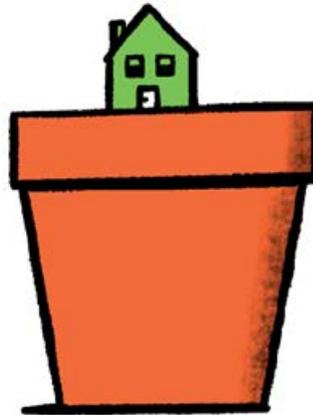
## Sparrate zu hoch

Der Kunde plant in sechs Jahren eine Modernisierung und rechnet mit Kosten von 50 000 Euro. Zwei Berater der **LBS Ost** empfahlen dafür den Tarif Classic 15 F8 mit 50 000 Euro Bausparsumme, einer monatlichen Sparrate von 300 Euro und einem künftigen Darlehenszinssatz von nur 0,99 Prozent. Doch der Vorschlag hat Tücken.

**Zuteilung zu spät.** Die Bausparsumme von 50 000 Euro kann frühestens 18 Monate nach dem gewünschten Finanzierungstermin zugeteilt werden. Die Zuteilung kann sich sogar noch erheblich verzögern. Die Sparrate ist doppelt so hoch wie die Regelsparrate. Monatlich 150 Euro sind Sonderzahlungen, die davon abhängen, dass die Bausparkasse zustimmt.

Hat der Sparer Pech, lässt die Kasse irgendwann keine Sonderzahlungen mehr zu. Dann braucht er länger als geplant, um das Mindestguthaben von 40 Prozent der Bausparsumme anzusparen.

**Bessere Alternative.** Unser Bausparrechner hat für die LBS Ost eine viel bessere Lösung ermittelt: Der Kunde schließt den Tarif Classic 15 F4 ab, zahlt nur den Regelsparbeitrag von 150 Euro und außerdem zu Vertragsbeginn eine Sonderzahlung von 10 000 Euro, die er seinem Tagesgeldkonto entnimmt. Mit diesem Vorschlag hätte die LBS Ost besser als alle anderen Bausparkassen abgeschnitten – obwohl der Zinssatz für das Darlehen mehr als doppelt so hoch ist wie in dem Tarif, den der Berater empfohlen hat.



## So prüfen Sie Ihr Bausparangebot

**1 Vorgaben.** Welchen Betrag wollen Sie monatlich sparen? Welche Summe benötigen Sie zum Beispiel für eine geplante Modernisierung? Wann brauchen Sie das Geld voraussichtlich? Machen Sie den Bausparkassen möglichst klare Vorgaben, wenn Sie sich Angebote einholen.

**2 Sparpläne.** Lassen Sie sich für jedes Angebot eine detaillierte Übersicht mit Spar- und Tilgungsplänen aushändigen. So können Sie die Angebote in aller Ruhe zu Hause prüfen.

**3 Bausparsumme.** Für einen künftigen Immobilienkauf sollte die Bausparsumme in der Regel nicht höher sein als

40 Prozent des geschätzten Kaufpreises. Eine höhere Summe schränkt den finanziellen Spielraum beim Hauskauf zu sehr ein.

**4 Zuteilung.** Achten Sie darauf, dass der Vertrag voraussichtlich dann zugeteilt wird, wenn Sie das Geld benötigen. Sonst brauchen Sie später eine Zwischenfinanzierung, die Ihre Kosten erheblich in die Höhe treiben kann.

**5 Sparraten.** Wenn Sie sicher gehen wollen, akzeptieren Sie nur Sparpläne, bei denen Ihre monatliche Sparrate dem tariflichen Regelsparbeitrag entspricht. Beträge oberhalb des Regelsparbeitrags kann die Bau-

sparkasse als Sonderzahlung zurückweisen. Ist die Sparrate kleiner, kann die Bausparkasse später eine Nachzahlung verlangen.

**6 Tilgungsbeitrag.** Für einen Hauskauf benötigen Sie in aller Regel noch ein zusätzliches Bankdarlehen. Achten Sie deshalb darauf, dass die Rate für das Bauspardarlehen nicht zu hoch wird. Ideal ist es, wenn sie nicht oder nur etwas höher ist als Ihre Sparrate.

**7 Bausparrechner.** Mit dem Bausparrechner der Stiftung Warentest können Sie selbst leicht ermitteln, welche Bausparkasse und welche Tarifvariante für Ihre Pläne am günstigsten sind (siehe S. 66).

## Nur eine Bausparkasse schnitt gut ab, drei waren mangelhaft

Beratung und Angebote der Bausparkassen blieben in den 119 Testgesprächen weit unter dem optimalen Ergebnis.

Anbieter	 <b>Finanztest</b> QUALITÄTSURTEIL	Qualität des Angebots (65%)	Erfassung Kundenstatus	Ausrichtung am Kundenwunsch	Kosten der Finanzierung	Kundeninformation (30%)	Begleitumstände (5%)
LBS Schleswig-Holstein-Hamburg	Ⓜ GUT (2,5)	gut (2,3)	○	+	+	befriedigend (3,3)	sehr gut (0,9)
Alte Leipziger	BEFRIEDIGEND (2,6)	befriedigend (2,6)	⊖	+	+	befriedigend (2,6)	gut (2,2)
BHW (über Deutsche Bank)	BEFRIEDIGEND (2,9)	befriedigend (3,2)	○	+	○	gut (2,5)	gut (1,6)
LBS Saar	Ⓜ BEFRIEDIGEND (3,0)	befriedigend (3,5)	⊖	○	○	gut (2,2)	gut (1,7)
Signal Iduna	BEFRIEDIGEND (3,2)	befriedigend (3,4)	⊖	+	⊖	befriedigend (3,2)	sehr gut (0,9)
LBS Nord	Ⓜ AUSREICHEND (3,6)	ausreichend (3,7)	–	○	⊖	ausreichend (3,6)	gut (1,6)
Wüstenrot	AUSREICHEND (3,6)	ausreichend (4,2)	⊖	○	–	befriedigend (2,7)	sehr gut (1,1)
Deutsche Bausparkasse Badenia	AUSREICHEND (3,7)	ausreichend (3,8)	+	+	⊖	ausreichend (3,8)	sehr gut (1,2)
LBS Bayern	Ⓜ AUSREICHEND (3,7)	ausreichend (4,1)	⊖	○	⊖	befriedigend (3,4)	sehr gut (0,8)
LBS Hessen-Thüringen	Ⓜ AUSREICHEND (3,7)	ausreichend (3,9)	○	+	⊖	ausreichend (3,7)	gut (1,7)
Schwäbisch Hall	AUSREICHEND (3,8)	ausreichend (4,3)	○	○	–	befriedigend (2,9)	gut (1,6)
LBS West	Ⓜ AUSREICHEND (3,9)	ausreichend (4,1)	○	○	–	ausreichend (3,7)	sehr gut (1,3)
LBS Ost	Ⓜ AUSREICHEND (4,0)	ausreichend (4,2)	⊖	○	–	ausreichend (4,1)	sehr gut (0,7)
BHW (über Postbank)	AUSREICHEND (4,3)	ausreichend (4,5)	–	⊖	–	ausreichend (3,9)	befriedigend (3,2)
Bausparkasse Mainz	MANGELHAFT (4,6)	mangelhaft (4,6)*	–	⊖	–	mangelhaft (4,7)	gut (1,7)
Debeka	MANGELHAFT (4,8)	mangelhaft (4,8)*	–	⊖	–	befriedigend (3,2)	gut (2,1)
LBS Südwest	Ⓜ MANGELHAFT (4,8)	mangelhaft (4,8)*	○	–	–	befriedigend (3,3)	sehr gut (0,7)

Bewertung: ++ = Sehr gut (0,5–1,5). + = Gut (1,6–2,5). ○ = Befriedigend (2,6–3,5). ⊖ = Ausreichend (3,6–4,5). – = Mangelhaft (4,6–5,5).

Bei gleichem Qualitätsurteil Reihenfolge nach Alphabet. Ⓜ = Angebot ist regional eingeschränkt.

\*) Führt zur Abwertung, siehe „So haben wir getestet“.

## So haben wir getestet

### Im Test

Von Juni bis Oktober 2019 ließen sich Tester bei 16 Bausparkassen anhand von drei Szenarien vor Ort beraten und Angebote erstellen. Bei BHW wurde der Vertrieb über Deutsche Bank und Postbank separat bewertet (siehe S. 62)

- **Szenario 1.** Der Kunde will in zehn Jahren eine Immobilie kaufen und 400 bis 450 Euro im Monat sparen.
- **Szenario 2.** Der Kunde möchte in acht Jahren eine Immobilie kaufen und 250 bis 300 Euro im Monat sparen. Zu Vertragsbeginn kann er eine Sonderzahlung von 10 000 Euro leisten.
- **Szenario 3.** Der Kunde benötigt in sechs Jahren 50 000 Euro für die Modernisierung seines Hauses. Er kann bis zu 300 Euro im Monat sparen und zu Vertragsbeginn 10 000 Euro einzahlen. Pro Institut gab es sieben Gespräche, drei im Szenario 1 und je zwei in den Szenarien 2 und 3.

### Qualität des Angebots (65%)

**Erfassung Kundenstatus.** Wir haben geprüft, ob der Berater die wesentlichen

Kundendaten erfasst hat. Wurden zum Beispiel die gewünschte Sparrate, das Einkommen und das Vermögen erfragt?

### Ausrichtung am Kundenwunsch.

Passte das Angebot zum Kundenwunsch? Geprüft wurde, ob die Sparrate und der Finanzierungszeitpunkt eingehalten wurden, wie hoch der Tilgungsbeitrag im Vergleich zur Sparrate ausfiel und wie rechtssicher der Sparplan war.

**Kosten der Finanzierung.** Maßstab für die Bewertung ist der Barwert der künftigen Zinsersparnis oder des Zinsverlustes gegenüber einer alternativen Bankfinanzierung. Dafür wurde angenommen, dass der Sparer sein Geld in einen Banksparrplan mit einer jährlichen Rendite von 1,0 Prozent anlegt und sein Vorhaben zum geplanten Termin mit dem Guthaben und Bankdarlehen zu einem effektiven Jahreszins von 4,5 Prozent finanziert. Vom Barwert wurden Abzüge vorgenommen, falls der Sparplan nur verwirklicht werden kann, wenn die Bausparkasse ihr Recht auf Beschränkung der Sparrate auf die Regelsparrate oder andere Optionsrechte nicht ausübt.

### Kundeninformation (30%)

Geprüft wurde, ob die Angebotsunterlagen alle wichtigen Informationen sowie vollständige Spar- und Tilgungspläne enthielten. Außerdem sollte der Berater darüber aufklären, wie flexibel das Angebot ist. Welche Auswirkungen hätte eine Änderung der Sparrate oder des Finanzierungstermins?

### Begleitumstände (5%)

Wir haben geprüft, wie die Terminvereinbarung klappte und ob das Gespräch diskret und störungsfrei verlief.

### Abwertungen

Abwertungen führen dazu, dass sich Angebotsmängel verstärkt auf das Finanztest-Qualitätsurteil auswirken. Sie sind in der Tabelle mit \*) gekennzeichnet. Bei mangelhafter Qualität des Angebots konnte das Finanztest-Qualitätsurteil nicht besser sein.

Eine genauere Beschreibung unserer Vorgehensweise finden Sie im Internet ([test.de/bausparberatung](http://test.de/bausparberatung)).

## Bausparkassen Zwei Anbieter fehlen im Test

Die Aachener und die Start:Bausparkasse fehlen in unserem Test. Der Grund bei der Start:Bausparkasse: Unsere Tester konnten keinen einzigen Termin vereinbaren. Alle Anfragen über das Kontaktformular auf ihrer Internetseite blieben ohne Reaktion.

Auch bei der Aachener scheiterten fast alle unsere Versuche, eine persönliche Beratung zu erhalten. Die Bausparkasse wurde Anfang 2019 von Wüstenrot übernommen. Seitdem ist ihr alter Vertrieb über Versicherungspartner offenbar ausgetrocknet. Anfangs wurden unsere Tester von der Aachener noch zur Huk-Coburg und anderen Versicherern geschickt. Die wollten aber keine Verträge der Aachener mehr vermitteln – und empfahlen Verträge von Wüstenrot. Später hieß es, Beratungen seien nur telefonisch über die Zentrale der Aachener möglich.

## Sparbeitrag Viele Bausparkassen schränken Flexibilität ein

Flexibles Sparen war einmal ein besonderer Vorteil für Bausparer. Der tarifliche Regelsparbeitrag von meist 3 bis 5 Promille der Bausparsumme im Monat war nur ein Richtwert. In der Praxis konnten alle sparen, wie sie wollten: Bausparer durften mehr oder weniger als die Regelrate sparen, beliebige Sonderzahlungen leisten oder eine Sparpause einlegen.

### Flexibilität eingeschränkt

Damit ist es für viele Bausparer vorbei. Haben sie einen älteren Tarif mit hohen Guthabenzinsen, nehmen Bausparkassen meist keine Sonderzahlungen mehr an. Die Bausparkassen verstehen darunter alle Zahlungen, die den Regelsparbeitrag übersteigen. Zu wenig dürfen Bausparer auch nicht mehr zahlen. Sind sie mit beispielsweise sechs Regelsparraten im Rückstand, fordern Bausparkassen oft eine Nachzahlung und drohen mit der Kündigung. Das Recht dazu haben sie sich im Kleingedruckten vorbehalten.

Bei den meisten Landesbausparkassen reicht dafür sogar schon ein Rückstand von einer einzigen Regelrate im Kalenderjahr.

### Beschränkung jederzeit möglich

Betroffen von den Einschränkungen sind bislang vor allem Bausparer mit älteren Verträgen. Doch auch bei den neuen Tarifen können sich Bausparer nicht darauf verlassen, dass sie in einigen Jahren noch flexibel sparen können. Wenn es der Bausparkasse vorteilhaft erscheint, kann sie die Freizügigkeit jederzeit stoppen.

### Rechtssichere Sparpläne

Kunden sollten sich besser nur auf Sparvorschläge einlassen, die sie verwirklichen können, ohne auf die Zustimmung der Bausparkasse angewiesen zu sein. In der Regel heißt das: Die Monatssparrate sollte dem Regelsparbeitrag entsprechen. Eine Sonderzahlung sollten Bausparer allenfalls zu Vertragsbeginn fest einplanen.



## Bausparrechner der Stiftung Warentest So finden Sie selbst den günstigsten Tarif



Bausparen kann einfach sein: Der Bausparrechner der Stiftung Warentest vergleicht für Sie die Tarife aller deutschen Bausparkassen – neutral, objektiv, nach Ihren Vorgaben für Ihren persönlichen Bedarf. Es kostet 7,50 Euro, ihn zu nutzen ([test.de/bausparrechner](https://www.test.de/bausparrechner)).

### So funktioniert der Bausparrechner

Sie müssen nur wenige Daten eingeben. Dann erhalten Sie eine Liste mit den günstigsten Tarifen, sortiert nach dem größten Zinsvorteil gegenüber einer Bankfinanzierung. So gehts:

- Sie geben vor, wann Sie bauen, kaufen oder modernisieren wollen, welchen Betrag Sie finanzieren wollen oder wie viel Sie monatlich sparen möchten. Auch eine Sonderzahlung zu Vertragsbeginn ist möglich. Wir finden für Sie die geeigneten Tarife, berechnen die optimalen Bausparsummen und Sparraten und zeigen, welche Varianten am günstigsten sind.
- Für jeden Vorschlag erhalten Sie einen detaillierten Überblick mit allen wichtigen Tarifkonditionen und vollständigen Spar- und Tilgungsplänen.
- Durch individuelle Voreinstellungen können Sie die Tarifsuche verfeinern, zum Beispiel die staatliche Wohnungsbauprämie berücksichtigen.
- Unser Programm schlägt nur Sparpläne mit Sparraten vor, die die Kasse dauerhaft annehmen muss – anders als die Rechner vieler Bausparkassen. Sparbeiträge weit unter der Regelrate, die eine Bausparkasse zur Kündigung berechtigen, sind für uns tabu.
- Nach dem Freischalten können Sie den Rechner 28 Tage unbegrenzt nutzen. Sie können mehrere Varianten

durchspielen – etwa mit unterschiedlichen Sparraten oder einer Sonderzahlung zu Vertragsbeginn.

### Aktuelle Tarife aller Bausparkassen

Wir aktualisieren die Datenbank ständig. Sie enthält die Tarife aller deutschen Bausparkassen. Mehr als 200 Tarife und Tarifvarianten lassen sich vergleichen. Ausgenommen sind nur Riester-Tarife, Tarife mit variablen Spar- und Darlehenszinsen und Verträge, die nur als Geldanlage oder für einen begrenzten Personenkreis angeboten werden.



## Glossar

### Abschlussgebühr

Sie beträgt je nach Tarif meist 1,0 oder 1,6 Prozent der Bausparsumme und wird entweder von den ersten Sparraten abgezogen oder separat vom Bausparer gezahlt.

### Agio

Einige Bausparkassen verlangen für das Bauspardarlehen neben den Zinsen ein Agio (Aufschlag) in Höhe von meist 2 Prozent des Darlehensbetrags. Das Agio wird zu Finanzierungsbeginn auf den Darlehensbetrag aufgeschlagen. Es gilt als Zinsvorauszahlung, die bei einer vorzeitigen Rückzahlung des Bauspardarlehens anteilig erstattet wird.

### Allgemeine Bausparbedingungen

In den Allgemeinen Bausparbedingungen (ABB) werden die wesentlichen Bestandteile des Bausparvertrags geregelt. Die Bedingungen sind von der Finanzaufsichtsbehörde (Bafin) genehmigt und Bestandteil des Bausparvertrags.

### Bauspardarlehen

Darlehen, das Bausparer nach der Zuteilung ihres Vertrags beanspruchen können. Bei den meisten Tarifen ergibt sich die Höhe des Darlehens aus der Differenz zwischen der Bausparsumme und dem Bausparguthaben. Der Zinssatz für das Bauspardarlehen beträgt meist 1,95 bis 2,95 Prozent, die Laufzeit meist sieben bis zwölf Jahre. Bauspardarlehen dürfen nur für „wohnungswirtschaftliche Zwecke“ eingesetzt werden, vor allem zum Kauf,

Bau oder zur Modernisierung von Häusern und Wohnungen.

### Bausparsumme

Die Höhe der Bausparsumme wird im Bausparvertrag vereinbart. Sie wird ausgezahlt, wenn der Vertrag die Zuteilungsvoraussetzungen (Mindestguthaben und Zielbewertungszahl) erfüllt. Von der Bausparsumme hängen die Abschlussgebühr, das Mindestguthaben und der Tilgungsbeitrag ab.

### Bewertungszahl

Die Kennziffer für die Sparleistung eines Bausparers, von der die Zuteilung und oft auch die Darlehensbedingungen abhängen, wird an mehreren Stichtagen im Jahr von der Bausparkasse ermittelt. Zu den Stichtagen legen die Kassen auch die Zielbewertungszahl fest, die ein Bausparvertrag vor der Zuteilung erreichen muss.

### Effektivzins

Der Effektivzins des Bauspardarlehens enthält neben dem Sollzins einen Teil der Abschlussgebühr und ein eventuelles Agio. Er sagt aber nichts über die Qualität eines Tarifs aus, weil die Sparphase nicht berücksichtigt ist. Ein besonders niedriger Effektivzins geht mit einer besonders niedrigen Guthabenzinsung, einem hohem Tilgungsbeitrag oder anderen Nachteilen einher.

### Guthabenzins

Er beträgt meist nur noch 0,01 bis 0,25 Prozent pro Jahr. Die Zinsen liegen damit unter den Gebühren, die Bau-

sparkassen während der Sparphase berechnen. Bei einem Darlehensverzicht erhöht sich die Verzinsung in einigen Tarifen durch Bonuszinsen.

### Kontogebühr/Jahresentgelt

Die meisten Bausparkassen verlangen in der Sparphase eine jährliche Gebühr von beispielsweise 12 oder 24 Euro. Kontogebühren für Darlehen sind nach einem Urteil des Bundesgerichtshofes unzulässig. Verbraucherzentralen halten auch Kontogebühren in der Sparphase für rechtlich fragwürdig.

### Mindestsparguthaben

Vor der Zuteilung des Vertrags muss der Bausparer je nach Tarif ein Mindestguthaben von 25 bis 50 Prozent der Bausparsumme ansparen.

### Tilgungsbeitrag

Die Monatsrate, die der Bausparer für das Bauspardarlehen aufbringen muss. Bei einigen Tarifen können Bausparer zwischen verschiedenen hohen Tilgungsbeiträgen wählen.

### Zuteilung

Zeitpunkt, ab dem die Bausparkasse die Bausparsumme zur Auszahlung bereithält – meist zwei bis vier Monate nach dem Stichtag, an dem der Bausparer Mindestguthaben und Zielbewertungszahl erreicht hat.

Auf [test.de/bausparrechner](http://test.de/bausparrechner) finden Sie ein ausführliches Bauspar-Glossar mit mehr als 40 Stichwörtern.