



BAUSPAREN FÜR  
KINDER u. ENKELKINDER



**Bausparen** » Weil sie die hohen Zinsen nicht mehr zahlen können, kündigen Bausparkassen Tausenden Altkunden. Dabei kann sich Bausparen in manchen Fällen durchaus lohnen. €uro am Sonntag hat die Branche getestet

## Umstrittener Klassiker

VON **MARKUS HINTERBERGER**

**D**ie Bausparkassen räumen auf. Über 200 000 Bausparer haben dies schon zu spüren bekommen. Sie sind Inhaber von Verträgen, die seit mehr als zehn Jahren zuteilungsfähig sind, aber sie haben das Darlehen bislang nicht abgerufen, sondern weitergespart. Schließlich bekommen sie Zinsen von vier Prozent, in einigen Fällen sogar noch mehr.

Den Bausparkassen bereiten diese Altverträge Probleme: Die Institute verdienen nur dann gut, wenn sie den Kunden, die Geld ansparen, vergleichsweise niedrige Zinsen zahlen, und von Darlehensnehmern hohe Zinsen kassieren. Doch viele Bausparkassen haben einen Fehler gemacht: Mit sogenannten Renditeverträgen lockten sie Zigtausende Kunden an, die gar nicht bauen, sondern ihr Geld gut verzinst anlegen wollten. Einige Anbieter, etwa die BHW, warben sogar mit Bonuszinsen, wenn der Kunde auf sein Darlehen verzichtete.

Das war vor zehn und mehr Jahren. Heute können Bausparkassen das Geld ihrer Sparer nicht mehr hoch verzinst anlegen und werden auch die einst so attraktiven Darlehen nicht mehr los. Ein vor zehn Jahren günstiges Bauspardarlehen mit 3,5 Prozent Zinsen erscheint heute übersteuert. Vergleichbare Darlehen gibt es anderswo schon für zwei Prozent (siehe Seite 81). Und so holen

### Wie Bausparkassen werben:

Früher winkten fette Boni, heute geht es um die Zukunft

sich bauwillige Bausparer anderswo günstigere Kredite.

Die Finanzaufsicht Bafin hat, wie ihr Chef Felix Hufeld es flapsig formuliert, die Bausparkassen vorsorglich in „Mann-deckung“ genommen, wenn seine Leute genau hinsehen. Immerhin gibt es bundesweit über 30 Millionen Verträge mit einem Gesamtvolumen von mehr als 700 Milliarden Euro.

Auch die Bundesregierung prüft, wie sie den Bausparkassen helfen kann. So könnten die Institute, um mehr Geld zu verdienen, Baudarlehen beispielsweise auch an solche Kunden ausreichen, die keinen Bausparvertrag haben.

### Welchen Kunden gekündigt wird

Dabei haben die Bausparkassen bereits Beistand seitens der Justiz bekommen: Wer als Bausparer länger als zehn Jahre auf sein Darlehen verzichtet, hat offensichtlich gar nicht die Absicht, ein solches aufzunehmen. So deuteten die Richter des Landgerichts Mainz den Paragraphen 489 Abs. 1 Nr. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Az. 5 O 1/14). Seit dem Urteil im Jahr 2014 haben die meisten Bausparkassen begonnen, den betreffenden Kunden Kündigungsschreiben zuzustellen. Nur die LBS Saar und die Deutsche Bank Bauspar AG halten sich bislang zurück.

Susanne Götz glaubt nicht, dass die Bausparkassen im Recht sind. „Die Rechtsauffassung, wie sie das Landgericht Mainz vertreten hat, ändert das Wesen der Bausparverträge“, sagt die Rechtsexpertin der Verbraucherzentrale Bayern. Es sei gerade der Gedanke des ▶

## BAUSPARKASSEN

### So sicher sind sie

Bausparkassen stehen für das Geld ihrer Sparer in vollem Umfang gerade. Nur die Art der Absicherung unterscheidet sich. Bei den Landesbausparkassen, die zum Deutschen Sparkassen- und Giroverband gehören, gibt es die sogenannte Institutssicherung: Sobald ein Mitglied des Verbands finanzielle Probleme hat, helfen die anderen aus. Das sorgt dafür, dass es erst gar nicht zum Ernstfall kommt. Schwäbisch Hall gehört zur Institutssicherung des Bundesverbands der Volks- und Raiffeisenbanken.

Die übrigen privaten Bausparkassen haben ein zweistufiges Sicherungssystem: Geht ein Anbieter pleite, sind pro Kunde 100 000 Euro über die Entschädigungseinrichtung deutscher Banken geschützt, jenseits dieser gesetzlichen Einlagensicherung greift der Einlagensicherungsfonds der Bausparkassen. Dieser schützt die Einlagen von Privatpersonen in unbegrenzter Höhe.

Für sonstige Einlagen wie etwa Festgelder und deren bis zu einer Pleite angefallenen Zinsen gilt die Obergrenze von 250 000 Euro. Bei der Bausparkasse der Deutschen Bank hat sich die Muttergesellschaft bereit erklärt, das Institut im Ernstfall zusätzlich zu unterstützen und die Einlagen auszuzahlen, sofern diese nicht von den genannten Sicherungseinrichtungen ersetzt werden.

### Worauf Kunden achten sollten

Wer einen Vertrag mit hohen Zinsen auf den Sparanteil hat, sollte Post von seiner Bausparkasse aufmerksam lesen und die Geschäftsbedingungen seines Vertrags zur Hand haben. Drei beliebte Wege, wie Bausparkassen alte Verträge (siehe auch Seite 77) loswerden wollen:

**Wechseln** Vielen Kunden wird derzeit ein neuer Tarif mit besonders niedrigem Darlehenszins schmackhaft gemacht. Dass dabei auch der Sparzins sinkt, steht oft nur im Kleingedruckten. Ein neuer Tarif lohnt sich selten, zudem wird bisweilen noch eine Wechselgebühr fällig.

**Weitersparen verboten** Hat der Kunde die Mindestsparsumme, mit der er ein Darlehen bekommen kann, erreicht, nehmen manche Institute kein Geld mehr an. Sofern dieses Vorgehen nicht ausdrücklich im Vertrag erlaubt ist, sollten Betroffene sich wehren.

**Der Vertrag ist überspart** Sobald die Bausparsumme durch Einzahlungen oder auch durch Zinsgutschriften überschritten wurde, hat die Bausparkasse das Recht, den Vertrag mit einer Frist von drei Monaten zu kündigen. Wurde zusätzlich ein Bonuszins versprochen, muss die Bausparkasse diesen zahlen, sofern im Vertrag nichts Gegenteiliges steht. Es ist strittig, ob das Institut Boni zum Guthaben addieren darf, um schneller kündigen zu können.

Kunden sollten sich nicht beirren lassen. „Wer die Bausparsumme schon fast erreicht hat, sollte gegebenenfalls seinen Vertrag stilllegen und die Zinsen für sich arbeiten lassen“, rät Max Herbst, Inhaber der FMH-Finanzberatung. Vertreter der Branche hören solche Tipps nicht gern: Ein Bausparvertrag sei nicht als Kapitalanlage, sondern für „wohnwirtschaftliche Zwecke“, sprich die eigenen vier Wände, gedacht, heißt es aus der Pressestelle des Verbands der privaten Bausparkassen. Es besteht aber kein Zwang, tatsächlich zu bauen oder zu kaufen.

Bausparens, ein Darlehen auf Vorrat zu haben. „Man kann einem Kunden nicht vorschreiben, wann er sein Darlehen zu nehmen hat“, findet auch der Bankrechtler Andreas Lang von der Kanzlei Nieding + Barth. Das Mainzer Urteil ist zwar rechtskräftig, doch Lang rechnet fest damit, dass die Kündigungen noch den Bundesgerichtshof (BGH) beschäftigen werden. Erst dann herrsche Rechtsicherheit. „Es wird aber Jahre dauern, bis die höchsten Zivilrichter entschieden haben“, sagt Lang. Er rät Bausparern, deren Darlehen schon lang zuteilungsfähig ist, die Bausparsumme vorsorglich zu erhöhen. Die meisten Verträge bieten diese Option. Der Grund für diese Vorsichtsmaßnahme: Nur wenn die Bausparsumme erreicht ist, kann eine Bausparkasse problemlos kündigen.

Bislang gibt es eine ganze Reihe von Urteilen von Landgerichten. Laut dem Verband der Privaten Bausparkassen, der alle Institute außer den Landesbausparkassen (LBS) repräsentiert, ist die Tendenz sehr deutlich: 19 Richtersprüche zugunsten der Bausparkassen, nur zwei zugunsten der Bausparer. Auch bei der Ombudsstelle des Verbandes der öffentlichen Banken, der für die Bausparkassen zuständig ist, wurden die meisten der 850 Beschwerden, die es seit Anfang 2014 gab, als unbegründet abgelehnt. Doch je mehr Verträge gekündigt werden, desto größer wird der Widerstand.

Den Bausparkassen ist diese schlechte Presse offenbar nicht recht. „Unsere Berater vor Ort berichten, dass einige Institute bereits einlenken und zwar kündigen, aber den Kunden noch ein Jahr weitersparen lassen“, berichtet Verbraucherschützerin Götz. Wem die Bausparkasse nicht entgegenkommt, der sollte nur dann klagen, wenn er eine Rechtsschutzversicherung hat. Doch auch dann lohnt es sich, in die Vertragsbedingungen zu schauen. Die meisten Policen, die vor 2010 abgeschlossen wurden, versichern Streitigkeiten mit Finanzdienstleistern mit, bei jüngeren kann es sein, dass solche Händel ausgeschlossen sind. Ohne Rechtsschutzversicherung kann eine Klage teuer werden.

### Wann sich Bausparen lohnt

Angesichts der Kündigungswelle Bausparen zu verteuern ist für Götz zu kurz gegriffen. „Bausparen lohnt sich immer dann, wenn man sich für die Zukunft planbar günstiges Baugeld sichern will.“ Weitere Vorteile des Bausparens: Ein Darlehen kann jederzeit voll zurückgezahlt werden, anders als bei einem herkömmlichen Immobilienkredit kassiert

die Bausparkasse dann keine Vorfälligkeitsentschädigung. Außerdem: Einen Vertrag bekommt jeder. Denn Bausparer „ersparen“ sich ihre Kreditwürdigkeit in der Ansparphase.

Nicht zuletzt deswegen hat €uro am Sonntag gemeinsam mit dem Deutschen Kundeninstitut (DKI) Bausparkassen getestet. Dabei gab es zwei Ausnahmen. Die Debeka Bauspar AG konnte in diesem Jahr nicht berücksichtigt werden, da aktuell nur Verträge mit einer Bausparsumme von maximal 16 000 Euro abgeschlossen werden können – eine untypische Summe, wie die Redaktion findet. Und die LBS Bremen hat mit der LBS West fusioniert, daher tauchen beide Anbieter gemeinsam auf.

Für den Bausparkassen-Test wurden zwei Musterfälle entwickelt: Einmal ging es um einen Bausparvertrag mit einer Bausparsumme von 100 000 Euro, der in zehn Jahren Teil einer Immobili-



enfinanzierung werden soll. Beim zweiten Testfall lag die Bausparsumme bei 40 000 Euro. Das Darlehen soll genutzt werden, um in fünf Jahren eine Wohnung zu sanieren.

Für den Konditionenvergleich wurden die Bausparkassen gebeten, Angebote für die beiden Testfälle zu schicken. Knapp die Hälfte aller angeschriebenen Institute wollte keine Konditionen nennen. „Insbesondere die Landesbausparkassen waren eher zugeknöpft“, so DKI-Chef Jörn Hüsgen. In diesen Fällen wurden die Angebote bewertet, welche die anonymen Testkäufer im zweiten Schritt des Tests bei ihren Beratungsterminen vor Ort erhalten haben. Gab es auch in den Gesprächen kein konkretes Angebot, wurden die Konditionen mithilfe des Bausparrechners auf den Internetseiten der jeweiligen Bausparkassen erhoben. ▶

Die besten Konditionen in der Sparphase bot die Signal Iduna. Für beide Musterfälle wurde ein Sparzins von einem Prozent angeboten. Im Durchschnitt betragen die Zinsen 0,24 Prozent für den ersten und 0,33 Prozent für den zweiten Musterfall. „Das ist niedriger als im Vorjahr“, sagt DKI-Chef Hüsgen.

Bei den Effektivzinsen, also den Darlehenszinsen inklusive Kosten, ergab sich ein Durchschnitt von 2,7 Prozent im ersten und 2,97 Prozent im zweiten Fall. Den günstigsten Darlehenszins für den ersten Musterfall bot mit 2,25 Prozent die Signal Iduna, mit 1,98 Prozent war die LBS Baden-Württemberg beim zweiten Fall am günstigsten. Insgesamt trugen die Konditionen 35 Prozent zur Gesamtwertung bei.

Beratungsgespräche vor Ort machten 40 Prozent der Gesamtwertung aus. Hier zeigten sich große Unterschiede zwischen den einzelnen Anbietern. Einige Berater nahmen sich viel Zeit, analysierten die Finanzlage des Kunden und erklärten, wie ein Bausparvertrag funktioniert: Zuerst wird gespart, dann kommt das Darlehen. Vertragsoptionen wie Sondertilgungen oder Sonderzahlungen wurden aber nur selten vollständig erklärt.

Zudem wurde auch der Service getestet. Hier konnten die Anbieter die übrigen Punkte holen, etwa für informative Websites und richtige und schnelle Antworten auf Anfragen von Kunden.

### Gewinner und Verlierer

Mit 92,0 Punkten und der Note „sehr gut“ erreicht der Marktführer Schwäbisch Hall den ersten Platz des diesjährigen Bausparkassenvergleichs. Zwei Drittel der Schwäbisch-Hall-Berater erfragten neben Einkommen und Familienstand die monatlichen Ausgaben und vorhandenen Schulden, was im Test insgesamt vergleichsweise selten der Fall war. Dazu gab es im Nachgang einen detaillierten Spar- und Tilgungsplan. Wichtige Aspekte wie Abschlussgebühr, Guthabenzins oder effektiver Jahreszins wurden in fast allen Fällen erklärt und genannt. Punktabzug gab es aber auch, denn Optionen wie Sonderzahlungen oder die mögliche Erstattung der Abschlussgebühr bei Verzicht auf das Darlehen wurden nicht immer angesprochen.

Schlusslicht ist die Aachener Bausparkasse. Aspekte wie Einkommen, Familienstand, monatliche Ausgaben und bestehende Kredite wurden kaum erfragt. Auch die Kriterien, die für eine Zuteilung des Bausparvertrags notwendig sind, wurden kaum erklärt.

## DIE ERGEBNISSE

Das Gesamtergebnis setzt sich aus den drei Kategorien Beratung (40 Prozent der Gesamtpunktzahl), Konditionen (35 Prozent) und Service (25 Prozent) zusammen. Die beliebteste Bausparkasse wurde durch eine Umfrage unter Kunden ermittelt und zählte als Bonus in die Gesamtwertung.

Bausparkassen im Test		
Gesamtwertung		
euro AM SONNTAG		
DKI		
▼ GESAMTERGEBNIS		
Name der Bausparkasse	Punkte	Note
Schwäbisch Hall	92,0	sehr gut
Wüstenrot	89,0	sehr gut
Deutsche Bank Bauspar	88,3	sehr gut
LBS West/LBS Bremen	85,0	sehr gut
LBS Nord	83,6	gut
LBS Ost	82,7	gut
BHW	80,9	gut
Deutscher Ring Bauspar	80,8	gut
Badenia	80,4	gut
LBS Baden-Württemberg	80,0	gut
LBS Saar	79,4	gut
Signal Iduna Bauspar	78,2	gut
LBS Bayern	77,8	gut
LBS Schleswig-Holstein-Hamburg	74,0	gut
LBS Hessen-Thüringen	72,6	gut
Alte Leipziger Bauspar	72,1	befriedigend
LBS Rheinland-Pfalz	70,4	befriedigend
BKM Bausparkasse Mainz	59,1	ausreichend
Aachener Bausparkasse	54,5	ausreichend

Ab 85 Punkte: sehr gut; ab 72,3 Pkte.: gut; ab 61,4 Pkte.: befriedigend; ab 52,2 Pkte.: ausreichend  
Quelle: Deutsches Kundeninstitut (DKI)

Bausparkassen im Test		
Beratung		
euro AM SONNTAG		
DKI		
▼ BERATUNG		
Name der Bausparkasse	Punkte	Note
Wüstenrot	39,7	sehr gut
LBS West/LBS Bremen	38,8	sehr gut
Deutscher Ring	38,6	sehr gut
LBS Nord	38,6	sehr gut
Deutsche Bank Bauspar	37,8	sehr gut
Schwäbisch Hall	36,3	sehr gut
Badenia	32,1	gut
LBS Ost	31,5	gut
LBS Baden-Württemberg	30,6	gut
BHW	28,3	befriedigend
LBS Rheinland-Pfalz	28,0	befriedigend
LBS Saar	25,9	befriedigend
LBS Schleswig-Holstein-Hamburg	24,8	befriedigend
LBS Hessen-Thüringen	22,9	ausreichend
Aachener Bausparkasse	22,1	ausreichend
LBS Bayern	21,7	ausreichend
Signal Iduna Bauspar	20,7	mangelhaft
Alte Leipziger Bauspar	20,2	mangelhaft
BKM Bausparkasse Mainz	6,6	ungenügend

Ab 34 Punkte: sehr gut; ab 28,9 Pkte.: gut; ab 24,3 Pkte.: befriedigend; ab 20,9 Pkte.: ausreichend; ab 17,7 Pkte.: mangelhaft  
Quelle: Deutsches Kundeninstitut (DKI)

Bausparkassen im Test		
Konditionen		
euro AM SONNTAG		
DKI		
▼ KONDITIONEN		
Name der Bausparkasse	Punkte	Note
Signal Iduna Bauspar	34,8	sehr gut
LBS Bayern	30,9	sehr gut
Alte Leipziger Bauspar	28,4	gut
LBS Ost	28,1	gut
Deutsche Bank Bauspar	27,9	gut
Deutscher Ring	27,7	gut
BHW	27,7	gut
LBS Hessen-Thüringen	27,2	gut
LBS Saar	27,2	gut
LBS Schleswig-Holstein-Hamburg	26,8	gut
BKM Bausparkasse Mainz	26,6	gut
Wüstenrot	25,6	gut
Badenia	25,6	gut
Schwäbisch Hall	25,3	gut
LBS West/LBS Bremen	24,5	befriedigend
LBS Rheinland-Pfalz	23,9	befriedigend
LBS Baden-Württemberg	23,1	befriedigend
LBS Nord	19,4	ausreichend
Aachener Bausparkasse	17,3	mangelhaft

Ab 29,8 Punkte: sehr gut; ab 25,3 Pkte.: gut; ab 21,5 Pkte.: befriedigend; ab 18,3 Pkte.: ausreichend; ab 15,5 Pkte.: mangelhaft  
Quelle: Dt. Kundeninstitut (DKI)

Bausparkassen im Test		
Service		
euro AM SONNTAG		
DKI		
▼ SERVICE		
Name der Bausparkasse	Punkte	Note
LBS Saar	26,4	sehr gut
Schwäbisch Hall	25,7	sehr gut
BHW	24,5	sehr gut
LBS Nord	23,7	sehr gut
Alte Leipziger Bauspar	23,5	sehr gut
LBS Ost	23,2	sehr gut
LBS Bayern	22,6	sehr gut
LBS Schleswig-Holstein-Hamburg	22,3	sehr gut
LBS Baden-Württemberg	22,3	sehr gut
LBS Hessen-Thüringen	21,3	sehr gut
BKM Bausparkasse Mainz	20,6	gut
Wüstenrot	19,8	gut
LBS West/LBS Bremen	19,4	gut
LBS Rheinland-Pfalz	18,6	gut
Deutsche Bank Bauspar	18,1	gut
Badenia	17,9	befriedigend
Signal Iduna Bauspar	17,7	befriedigend
Deutscher Ring	14,5	ausreichend
Aachener Bausparkasse	13,6	ausreichend

Ab 21,3 Punkte: sehr gut; ab 18,1 Pkte.: gut; ab 15,4 Pkte.: befriedigend; ab 13,1 Pkte.: ausreichend; ab 11,1 Pkte.: mangelhaft  
Quelle: Dt. Kundeninstitut (DKI)

Bausparkassen im Test		
Kundenumfrage		
euro AM SONNTAG		
DKI		
▼ DIE 5 BELIEBTESTEN		
Name der Bausparkasse	Note	
BKM Bausparkasse Mainz	sehr gut	
Signal Iduna Bauspar	sehr gut	
Badenia	sehr gut	
Schwäbisch Hall	sehr gut	
Deutsche Bank Bauspar	gut	

Umfrage unter 3094 Kunden. In die Wertung kamen alle, auf die mindestens 30 Stimmabgaben entfielen  
Quelle: Deutsches Kundeninstitut (DKI)