

# Trend zum Bausparen hält an





Busra Ispir / Shutterstock.com

# Warum Bausparverträge wieder beliebt sind

**Stefanie Hutschenreuter**

Der Beliebtheitsboost, den das Bausparen nach der Zinswende erfahren hat, hält an. Die deutschen Bausparkassen blicken durchweg positiv auf das vergangene Geschäftsjahr 2023. Zwar verbuchen die Institute keine Rekordzuwächse mehr wie noch im Jahr zuvor, sie können sich aber dennoch über ein sattes Plus freuen. Der Verband Privater Bausparkassen etwa rechnet für 2023 mit einem Anstieg beim Neugeschäft von rund 15 Prozent. Die Debeka zum Beispiel spricht mit Blick auf das Bausparergebnis 2023 von einem erfolgreichen Jahr. Bei den Landesbausparkassen lassen die Geschäftszahlen der ersten sechs Monate im Jahr 2023 ähnlich gute Ergebnisse erwarten: Im Vergleich zum Vorjahr konnten sie in diesem Zeitraum 12,6 Prozent mehr neue Bausparverträge mit einem um 12,3 Prozent gewachsenen Volumen abschließen.

Dass die Zinswende dem Bausparen wieder mehr Aufmerksamkeit beschert hat, kommt nicht von ungefähr. Ein Bausparvertrag gehört schließlich zu den sichersten Sparvarianten, mit denen sich Eigenkapital aufbauen lässt, und er verschafft dem oder der Spendenden das Anrecht auf eine zinsstabile Immobilienfinanzierung in der Zukunft. In der Regel liegen die Zinsen für Bauspardarlehen unter denen der Banken: Aktuell bewegen sich die Sollzinsen der Bauspardarlehen etwa zwischen 0,45 und 3,85 Prozent. Da die meisten Marktbeobachter in nächster Zeit keine riesige Zinswende nach unten erwarten, werden diese Konditionen vermutlich auch günstig bleiben. Außerdem lässt sich ein [Bausparvertrag auch für eine Anschlussfinanzierung](#) oder für größere [Sanierungen an Altbauten](#) einsetzen. Gerade Letzteres ist aufgrund des allgemein wachsenden Drucks, die eigene [Immobilie energetisch fit zu machen](#), ein immer häufigeres Motiv fürs Bausparen.

# Idee und Prinzip des Bausparens

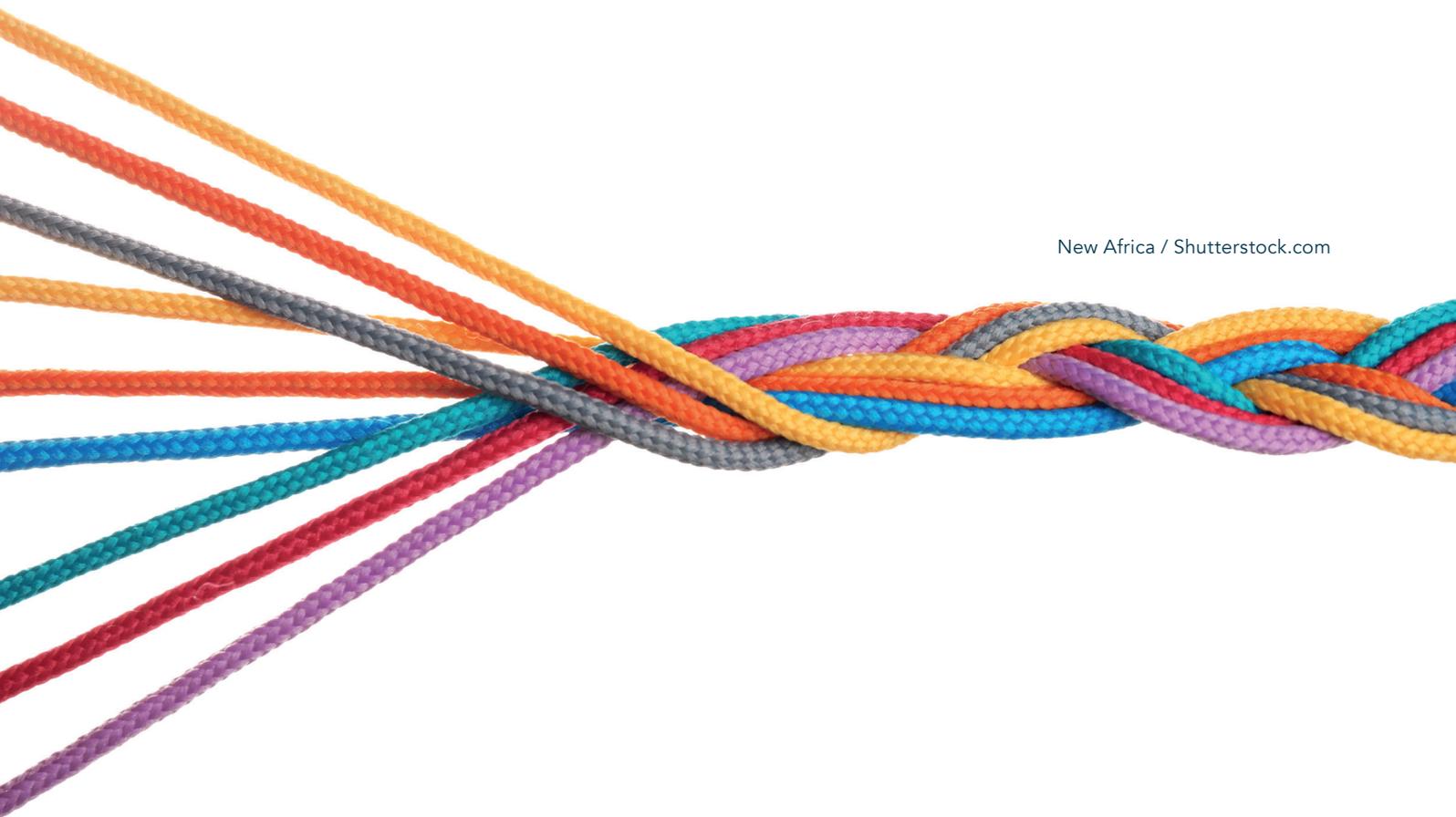
Das Bausparen hat eine lange Tradition. Bereits um 1775 entstand im englischen Birmingham die erste Bausparkasse. In Deutschland gründete Pastor von Bodelschwingh 1885 in Bielefeld die erste Bausparkasse, die Bausparkasse für Jedermann. Doch erst nach dem Ersten Weltkrieg setzte sich der Bauspargedanke hierzulande so richtig durch und es entstanden moderne Bausparkassen wie die Bausparkasse Wüstenrot oder die BHW Bausparkasse.

Heute hat in Deutschland fast jeder zweite Haushalt mindestens einen Bausparvertrag. Ende 2023 gab es insgesamt 15 Bausparkassen, zehn private Institute und fünf Landesbausparkassen. Alle vereint eine Idee: Ein Zusammenschluss von bauwilligen Sparerinnen und Sparern führt schneller zum Ziel, als wenn jeder allein für sich auf Wohneigentum sparen würde.

## Das Bausparkollektiv als Grundgedanke

Bausparen funktioniert also nach dem Kollektivprinzip: Viele Bausparerinnen und Bausparer zahlen in einen gemeinsamen Topf Geld ein. Aus diesem Guthaben-Topf erhalten andere Mitglieder des Bausparkollektivs, die schon einige Zeit eingezahlt haben, von der Bausparkasse ein zinsgünstiges Darlehen für die Finanzierung einer Immobilie oder einer Sanierung. Sie zahlen dann wiederum jeweils die Tilgung ihres Darlehens zurück in den Bauspartopf und es entsteht ein Kreislauf.

New Africa / Shutterstock.com



# Wie funktioniert ein Bausparvertrag?

Ein Bausparvertrag kombiniert immer einen Sparvertrag mit einem Immobiliendarlehen. Man spart bereits lange vor dem eigentlichen Immobilienkauf oder Hausbau Guthaben an und legt so rechtzeitig den Grundstein für den künftigen Erwerb von Immobilieneigentum. Ist ein [bestimmter Anteil Eigenkapital](#) aufgebaut, wird das Darlehen von der Bausparkasse ausgezahlt.

## Wohnwirtschaftliche Verwendung ist Pflicht

Der Zweck eines Bausparvertrags ist wohnwirtschaftlicher Art. Das heißt, das Bauspardarlehen muss zur Finanzierung wohnwirtschaftlicher Maßnahmen eingesetzt werden. Dazu gehören:

- der Bau oder Kauf von Wohnimmobilien
- der Erwerb von Bauland und [Erbbaurechten](#) an Bauland zum Bau von vorwiegend zu Wohnzwecken dienenden Gebäuden
- der Erwerb von Wohnrechten, etwa bei einem Einkauf in ein Altenheim
- die Bezahlung von Erschließungsbeiträgen oder [Kaufnebenkosten](#) für Wohngebäude
- die Renovierung und Modernisierung von Wohnimmobilien
- die Finanzierung von Einbaumöbeln wie einer Küche
- die Ablösung anderer wohnwirtschaftlicher Darlehen
- das Auszahlen von Miterben von Wohneigentum

In der Regel verlangt die Bausparkasse einen Nachweis über die wohnwirtschaftliche Verwendung des Darlehens.

**Hinweise:** Wer sich nur das Bausparguthaben auszahlen lässt, ist von dieser Verpflichtung zur wohnwirtschaftlichen Verwendung befreit. Er kann über das Geld frei verfügen und zum Beispiel auch ein Auto davon kaufen. Das gilt allerdings nicht immer: Wer den Bausparvertrag mit [staatlichen Förderungen wie der Wohnungsbauprämie oder der Arbeitnehmersparzulage](#) bedient hat, der darf auch das Guthaben nur für wohnwirtschaftliche Zwecke einsetzen. Ausnahmen gibt es für Verträge, die vor dem 1. Januar 2009 abgeschlossen wurden und für solche, bei denen der Vertragsnehmer bei Abschluss jünger als 25 Jahre war.

Bausparkassen verlangen beim Abschluss eines Bausparvertrags eine Abschlussgebühr. Üblicherweise beträgt sie zwischen 1,0 und 1,6 Prozent der Bausparsumme und muss einmalig gezahlt werden. Meist kann der Bausparkassenkunde entscheiden, ob er die Abschlussgebühr von den ersten Sparraten abziehen lässt oder ob er sie in einem Betrag zahlt. Bei einer Erhöhung der Bausparsumme während des laufenden Vertrags wird eine zusätzliche Abschlussgebühr fällig.

## Die drei Phasen des Bausparens

Die klassische Form des Bausparens besteht aus drei zeitlich aufeinanderfolgenden Phasen: der Ansparphase, der Zuteilungsphase und der Darlehensphase.

### Ansparphase: Das Guthaben aufbauen

Gleich nach Abschluss des Bausparvertrags beginnt die sogenannte Ansparphase. Der Bausparkassenkunde spart Eigenkapital an, indem er monatlich einen vorab bestimmten Regelsparbeitrag in den Vertrag einahlt. Die Phase dauert so lange, bis das vereinbarte Mindestsparguthaben erreicht ist. Je nach gewähltem Tarif liegt die Höhe des Mindestsparguthabens zwischen 30 und 50 Prozent der Bausparsumme. Es kann auch mit unregelmäßigen Beträgen und Einmalzahlungen angespart werden. Alle Einzahlungen auf dem Bausparkonto werden verzinst.

In der Ansparphase ist der Zins auf das Guthaben meist niedriger als marktüblich und wird bei Vertragsabschluss festgeschrieben.

Für die Ansparphase wird keine konkrete Laufzeit festgelegt. Die bei Vertragsabschluss berechnete Bauspar-Laufzeit ist nur eine Richtschnur, die angibt, wie lange es mit den gewählten Regelsparbeiträgen dauert, das Mindestsparguthaben zu erreichen. Ändern sich die Raten, verändert sich natürlich auch die Länge der Ansparphase.

### Zuteilungsphase: Der Bausparvertrag kann genutzt werden

Die Zuteilungsphase beginnt nach Abschluss der Ansparphase. Mit der Zuteilungsreife des Bausparvertrags erhält die Bausparerin beziehungsweise der Bausparer das Anrecht, sich die gesamte Bausparsumme aus angespartem Guthaben und Darlehensbetrag auszahlen zu lassen. Damit der Bausparvertrag zuteilungsreif wird, müssen mehrere Kriterien erfüllt sein:

- Erreichen des vereinbarten Mindestsparguthabens
- Erreichen der vereinbarten Mindestsparzeit (Mindestlaufzeit)
- Erreichen einer bestimmten Bewertungszahl

Das Erreichen des Mindestsparguthabens ist die wichtigste Voraussetzung, damit ein Bausparvertrag zuteilungsreif wird. Weitere Voraussetzungen für die Zuteilungsreife sind das Erreichen der vereinbarten Mindestsparzeit, also der vertraglich festgelegten Mindestdauer der Ansparphase, sowie einer bestimmten Bewertungszahl. Mit Letzterer „benoten“ die Bausparkassen Sparleistung und Spardauer des Bausparers. In sie fließen verschiedene Beurteilungskriterien ein, unter anderem die bereits erreichte Höhe des Bausparguthabens, die Regelmäßigkeit der Sparleistungen, die bisherige Vertragslaufzeit und nicht zuletzt auch die verfügbaren liquiden Mittel der Bausparkasse. Anhand welcher Einzelkriterien und welcher Berechnungsmethode die Bewertungszahl ermittelt wird, ist je nach Bausparkasse verschieden. Auch kann die zu erreichende Mindestbewertungszahl je nach Bausparkasse und gewähltem Tarif eine andere sein.

**Hintergrund:** Bauspardarlehen speisen sich aus den Einnahmen der Bausparer in der Gemeinschaft. Wann ein Bauspardarlehen zugeteilt werden kann, ist also auch vom Sparfleiß der anderen Bausparer im Kollektiv abhängig. Deshalb können und dürfen Bausparkassen nicht schon bei Vertragsschluss den genauen Zuteilungszeitpunkt des Darlehens nennen. Ob der Vertrag zuteilungsreif ist, erfährt der Einzelne daher immer erst durch eine Mitteilung der Bausparkasse.

In dieser Phase muss der Bausparkassenkunde außerdem die Entscheidung treffen, wie er mit dem Bausparvertrag weitermachen möchte. Folgende Möglichkeiten bestehen:

- den Bausparvertrag einfach weiter besparen
- sich das Bausparguthaben auszahlen lassen
- sich die Bausparsumme auszahlen lassen und das Bauspardarlehen in Anspruch nehmen
- die Inanspruchnahme des Bauspardarlehens verschieben

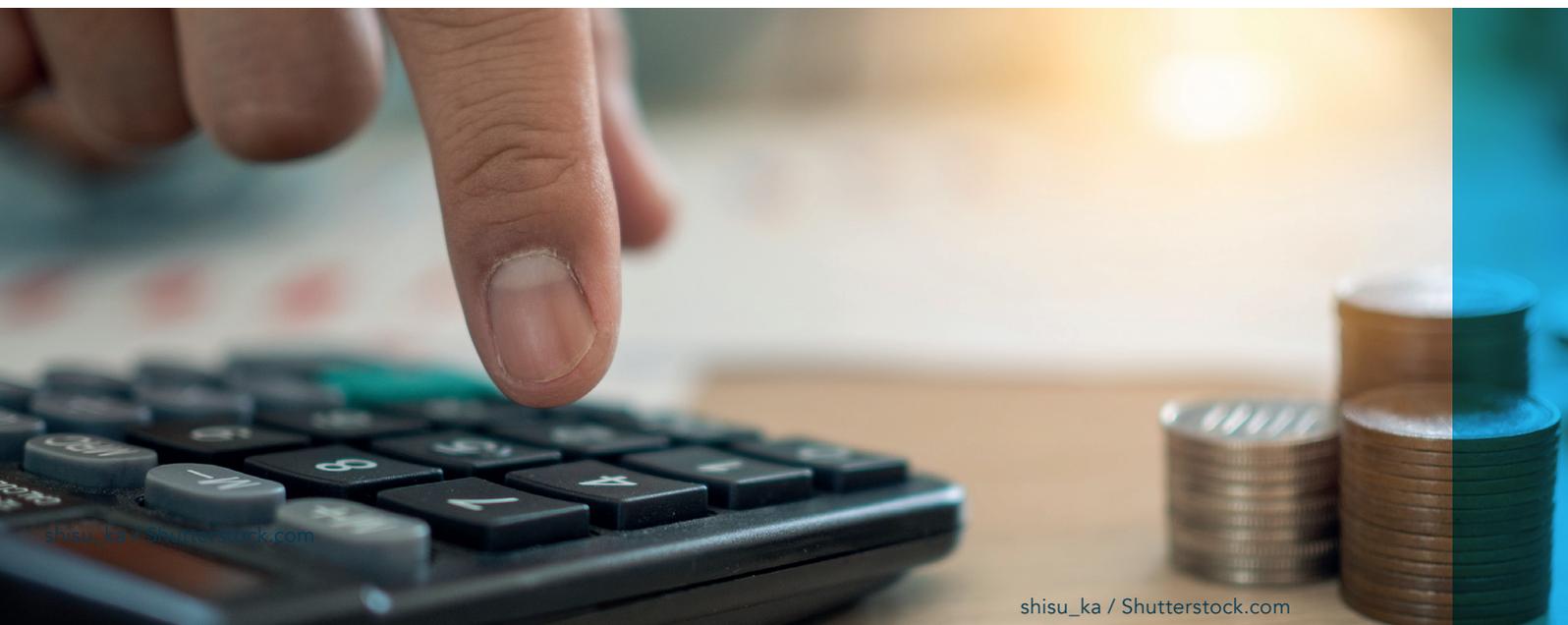
Es besteht also keine Verpflichtung, nach der Zuteilung das Darlehen abzurufen. Allerdings darf die Bausparkasse den Vertrag dann zehn Jahre nach der Zuteilung kündigen.

### Tipp:

[Die Verbraucherzentrale rät, die Kündigungen von Bausparverträgen zu prüfen.](#)  
Weitere Informationen lesen Sie in einem weiteren Ratgeber auf [biallo.de](http://biallo.de).

### Wahlzuteilung – was ist das?

Manche Bausparkassen bieten auch Tarife mit sogenannter Wahlzuteilung an. Das bedeutet, dass der Kunde die Möglichkeit hat, nach einer gewissen Laufzeit eine frühere Zuteilung des Bausparvertrags zu beantragen. Umsonst gibt es diese Wahlzuteilung jedoch nicht: In der Regel muss der Bausparer dann entweder ein reduziertes Bauspardarlehen oder einen höheren Tilgungssatz als vereinbart in Kauf nehmen.



## Darlehensphase: Mit monatlichen Raten Schulden tilgen

Möchte der Bausparer nach der Zuteilung über die gesamte Bausparsumme verfügen, startet mit deren Auszahlung die Darlehensphase. In dieser zahlt er oder sie das Bauspardarlehen Rate für Rate zurück. Die Höhe des Bauspardarlehens ist die Differenz zwischen der Bausparsumme und dem in der Ansparphase aufgebauten Bausparguthaben. Der Darlehenszins wurde bereits bei Abschluss des Bausparvertrags festgelegt. Somit erfolgt die Tilgung des Bauspardarlehens mit einer regelmäßigen Rate zu einem vorab vereinbarten Sollzins. Dies macht die Rückzahlung transparent und verlässlich. Die Darlehensphase kann der Bausparkunde jederzeit und kostenfrei durch Sondertilgungen verkürzen.

## Zinssicherheit bis zur letzten Rate

Das Besondere beim Bausparen ist also, dass der klassische Vertrag Zinssicherheit über die gesamte Laufzeit bietet. Denn bereits bei Vertragsschluss steht fest, welche Guthabenzinsen es während des Ansparens gibt und welche Darlehenszinsen auf das spätere Bauspardarlehen anfallen. Bausparverträge zählen damit zu den sichersten Anlage- und Finanzierungsformen überhaupt.

Weil die Darlehen aus den Einnahmen des Bausparkollektivs bedient werden, besteht im Grunde auch kein Liquiditätsrisiko. Über die gesetzliche Einlagensicherung sind Bausparguthaben außerdem bis zu 100.000 Euro bei einer Pleite der Bausparkasse abgesichert.

### Tipp:

Wer einen Bausparvertrag abschließt, sollte nicht vergessen, einen Freistellungsauftrag für die Zinseinkünfte in der Ansparphase zu stellen. Denn bei den Zinseinkünften handelt es sich um Kapitalerträge, auf die Abgeltungssteuer anfällt. Mit einem Freistellungsauftrag kann man sich von der Abgeltungssteuer befreien lassen.

Andrey\_Popov / Shutterstock.com





# Nur ein Klick

[www.biallo.de/bibliothek](http://www.biallo.de/bibliothek)

In unserem Archiv finden Sie weitere hochwertige Ratgeber zu verschiedenen Themen:

- **Geldanlagen**
- **Immobilien**
- **Girokonten**
- **Darlehen**
- **Soziales**
- **Sparen**
- **Verbraucherschutz**

Mit dem kostenlosen



## Newsletter

von biallo.de immer  
aktuell informiert!

# Diese Fördergelder gibt es fürs Bausparen

Neben sicheren Zinsen bietet das Bausparen einen weiteren wichtigen Pluspunkt: Der Staat fördert es in Form von Prämien oder Zulagen. Denn ursprünglich war das Bausparen dazu gedacht, Menschen mit geringerem Einkommen und wenig Eigenkapital zu einer eigenen Immobilie zu verhelfen. So fördert der Staat das Bausparen:

## Riester-Bausparen (Wohn-Riester)

Riester-Förderberechtigte können jährlich eine staatliche Zulage von maximal 175 Euro auf einen Riester-Bausparvertrag einzahlen. Zusätzlich gibt es eine Kinderzulage von 185 Euro für Kinder, die vor 2008 geboren wurden, und 300 Euro für jüngere Kinder. Um die volle Zulagenhöhe zu erhalten, müssen jährlich vier Prozent des im Vorjahr erzielten Bruttoeinkommens abzüglich der Zulagen, maximal jedoch 2.100 Euro, in den Vertrag fließen. Doch aufgepasst: Im Alter müssen die Förderbeiträge samt Zinsen nachversteuert werden. So holt sich der Staat einen Teil der Förderung zurück.

**Wichtig:** Wer einen Riester-Bausparvertrag nutzen möchte, um eine Immobilie zu finanzieren, muss diese später selbst bewohnen. Vermieten ist nur für einen befristeten Zeitraum erlaubt, etwa wenn Sie aus beruflichen Gründen zeitweise woanders leben müssen.

Seit 2024 können Sie die Wohn-Riester-Förderung neben dem [altersgerechten und barrierearmen Umbau](#) auch für energetische Sanierungen an der eigenen Wohnimmobilie einsetzen, indem Sie Sparguthaben inklusive der Zulagen aus dem Riester-Vertrag entnehmen.



Andrey\_Popov/Shutterstock.com

## Arbeitnehmersparzulage

Arbeitnehmer mit niedrigem Einkommen, die die [Vermögenswirksamen Leistungen](#) (VL) des Arbeitgebers in den Bausparvertrag einzahlen, können von der Arbeitnehmersparzulage profitieren. Die jährlichen Einkommensgrenzen wurden ab Januar 2024 deutlich angehoben: Seither liegen sie bei 40.000 Euro (früher 17.900 Euro) des zu versteuernden Einkommens für Alleinstehende und 80.000 Euro (früher 35.800 Euro) für Verheiratete beziehungsweise Verpartnerte. Laut einer Untersuchung von empirica erweitert sich der Kreis der Anspruchsberechtigten damit von knapp acht Millionen Menschen auf fast 14 Millionen. Die Zulage beläuft sich auf neun Prozent auf die jährlichen Sparbeiträge, maximal 470 Euro für Ledige und 940 Euro für Ehepaare. Der höchstmögliche Zuschuss beträgt somit bis zu 43 Euro (Alleinstehende) beziehungsweise 86 Euro (Verheiratete) im Jahr.

## Wohnungsbauprämie

Wer einmal im Jahr die Wohnungsbauprämie beantragen möchte, muss ebenfalls Einkommensgrenzen unterschreiten: Das zu versteuernde Jahreseinkommen muss unter 35.000 Euro für Alleinstehende und 70.000 Euro für Ehepaare oder Verpartnerte liegen. Gefördert werden pro Jahr Einzahlungen von bis zu 700 Euro (Verheiratete bis 1.400 Euro) mit einer Prämie von zehn Prozent. Das entspricht einem Zuschuss von maximal 70 Euro für Alleinstehende und 140 Euro für Ehepaare. Voraussetzung für den Erhalt der Prämie ist, dass das Geld nur für wohnwirtschaftliche Zwecke verwendet wird.

## Rechenbeispiel Bausparförderung

Vor allem junge Menschen mit geringem Einkommen profitieren von der Bausparförderung, wie dieses Beispiel zeigt:

Ein 16-Jähriger schließt zum Beginn seiner Ausbildung einen Bausparvertrag mit einer Bausparsumme von 25.000 Euro ab, den er monatlich mit 122,50 Euro eigenem Geld bespart. 40 Euro im Monat kommen vom Arbeitgeber als VL hinzu. Weil er in der Ausbildung noch wenig verdient, liegt er unter allen Einkommensgrenzen und ist damit förderberechtigt. Unter Berücksichtigung aller Gebühren, Prämien, Zinsen und Zulagen steht ihm nach rund sieben Jahren ein Bausparguthaben von 14.076,00 Euro zur Verfügung und er hat Anspruch auf ein Bauspardarlehen über 10.924 Euro. Ohne die Förderung läge sein Guthaben lediglich bei 10.279 Euro.

Eigener Sparbeitrag	10.168 €
VL (40 Euro monatlich)	3.320 €
Guthabenzinsen	111 €
Bonus für junge Leute	200 €
Arbeitnehmersparzulage	298 €
Wohnungsbauprämie	490 €
Bausparguthaben am Ende der rund siebenjährigen Sparphase	14.076 €

### Tipp:

Vor dem Abschluss eines Bausparvertrags sollten Sie sich einen Überblick über die aktuellen Angebote der Bausparkassen verschaffen, denn die Tarifvielfalt ist groß. Der [Bauspar-Vergleich](#) von biallo.de hilft Ihnen, den besten Bausparvertrag zu finden.

Quelle: [schwaebisch-hall.de](#), Schwäbisch Hall Tarif FuchsStart für Junge Leute, Stand: Januar 2024

# Für wen eignet sich ein Bausparvertrag?

Klassischerweise schließt man einen Bausparvertrag mit dem Wunsch ab, sich später Wohneigentum anschaffen zu wollen. Durch die regelmäßigen Sparraten schafft man einen Kapitalstock, um sich diesen Wunsch zu erfüllen. Das in einem

Bausparvertrag angesparte Vermögen kann später als Eigenkapital angerechnet werden. Und je mehr Eigenkapital Immobilienkäufer mitbringen, desto günstigere Kreditkonditionen können sie von Banken und Finanzdienstleistern erwarten.

## Bausparvertrag zur Immobilienfinanzierung

Da Bausparverträge größtenteils lediglich über Bausparsummen von einigen Zehntausend Euro abgeschlossen werden, lässt sich mit ihnen meist nicht die gesamte für die Immobilienfinanzierung benötigte Kreditsumme abdecken. So bilden Bausparverträge oft nur einen Teil der Finanzierung. Häufig kommen zusätzlich noch ein [Annuitätendarlehen](#) und/oder ein [KfW-Förderdarlehen](#) zum Einsatz.

Einen Bausparvertrag in eine Finanzierung einzubauen, ist aber durchaus von Vorteil. So begnügen sich Bausparkassen mit einer nachrangigen Besicherung im [Grundbuch](#). Dadurch kann die Bank eine erstrangige Besicherung erhalten, was sich im Allgemeinen positiv auf die Zinskonditionen des Annuitätendarlehens auswirkt.

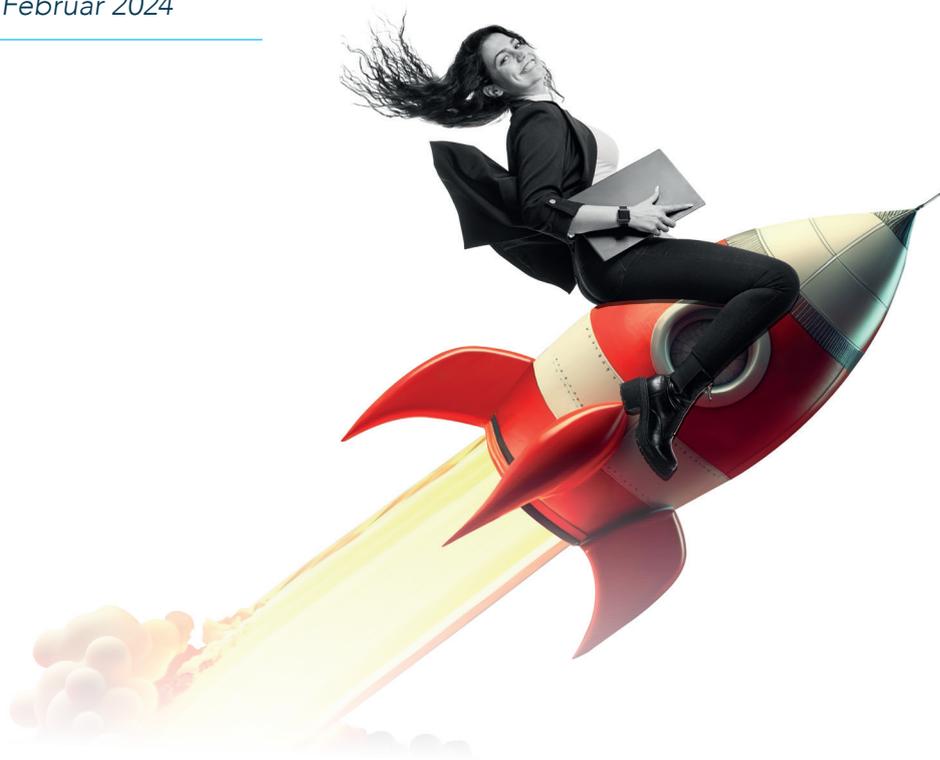
Wer kurzfristig einen Finanzierungsbedarf für den Hausbau oder einen Hauskauf hat, für den eignen sich klassische Bausparverträge nicht, außer die Wahl fällt auf eine Sofortfinanzierung. Die Kombination aus Bausparvertrag und Vorfinanzierungskredit bietet zwar Zinssicherheit über einen langen Zeitraum, kann aber auch teurer als eine herkömmliche [Baufinanzierung](#) über ein Annuitätendarlehen der Bank sein. Es empfiehlt sich daher, immer mehrere Angebote einzuholen und miteinander zu vergleichen.



SaiArLawKa2 / Shutterstock.com

### Tipp:

Mit dem [Baufinanzierung-Vergleich](#) von [biallo.de](#) können Sie die Angebote unterschiedlicher Anbieter von Baufinanzierungen direkt miteinander vergleichen.



Igor Link / Shutterstock.com

## Bausparvertrag für Berufsanfänger

Sinnvoll kann der Abschluss eines Bausparvertrags auch für Berufsanfänger sein. Diese verdienen meist noch nicht viel. Oft liegt ihr Einkommen unter den Grenzen für Arbeitnehmersparzulage und Wohnungsbauprämie, so dass sie die vollen Fördergelder fürs Bausparen erhalten. Zusätzlich können sie auch die Riester-Zulagen über einen speziellen Wohn-Riester-Bausparvertrag nutzen.

Junge Bausparer unter 25 Jahren haben gegenüber älteren noch einen weiteren Vorteil: Sie dürfen die Gelder aus der Wohnungsbauprämie einmalig frei verwenden, sind also mit ihrem Bausparguthaben nicht an eine wohnwirtschaftliche Verwendung gebunden. Die Voraussetzung ist jedoch, dass sie den Bausparvertrag sieben Jahre lang bespart haben. Darüber hinaus gewähren Bausparkassen jungen Sparern zwischen 16 und 25 Jahren einmalige Bonuszahlungen als Startunterstützung.

### Tipp:

Einige Bausparkassen bieten spezielle Jugendtarife mit beispielsweise höherer Guthabenverzinsung, schreiben bei einem Bausparvertrag für Kinder und junge Leute Gebühren gut oder vergeben Shopping-Gutscheine. Einen solchen Jugendbonus findet man zum Beispiel bei BHW oder Schwäbisch Hall.

## Bausparvertrag als Zinssicherungsinstrument

Auch Menschen, die bereits Eigentümer einer Immobilie sind, können einen Bausparvertrag sinnvoll nutzen. Denn mit einem Bausparer lässt sich für die Zukunft vorbauen und ein Darlehen mit festgeschriebenen Zinsen für später sichern. Wer also jetzt schon weiß, dass er in Zukunft eine größere Summe benötigt, der kann sich mit einem Bausparvertrag Planungssicherheit verschaffen.

# Mit dem Bausparvertrag Top-Zinsen für die Anschlussfinanzierung sichern

Der Abschluss eines Bausparvertrags kann in jeder Phase des Immobilienkaufs oder [Hausbaus](#) sinnvoll sein – auch mit Blick auf eine anstehende [Anschlussfinanzierung](#). Die Idee dahinter: Mit dem Bausparvertrag wird nach Ablauf der meist zehn- oder 15-jährigen Zinsbindung eines bestehenden Immobiliendarlehens die Restschuld ganz oder teilweise getilgt. Der Bausparer sichert sich auf diese Weise frühzeitig günstige Bauspardarlehenszinsen. Immobilieneigentümer können so ihre Anschlussfinanzierung bis zu 15 Jahre im Voraus planen. Das ist weit langfristiger als es mit einem Forward-Darlehen möglich wäre. Denn [Forward-Darlehen](#) können maximal 60 Monate im Vorhinein abgeschlossen werden.

## Zuteilungsreife beachten – das Timing ist wichtig

Doch das Modell funktioniert nur, wenn der Bausparvertrag im Vorfeld genau austariert wurde. Wichtig ist, dass Tarif und Bausparsumme so gewählt werden, dass der Vertrag zum Zeitpunkt des Kreditauslaufs in gewünschter Höhe zuteilungsreif wird – egal, ob eine vollständige Tilgung oder nur eine Teiltilgung der Restschuld mit der Bausparsumme geplant ist.

Das Problem: Die Zuteilungsreife des Bausparvertrags lässt sich im Vorhinein nur ungefähr timen. Denn das Zuteilungsdatum ist – wie bereits erwähnt – auch vom Erreichen der Bewertungszahl abhängig. Und der Zeitpunkt, wann die Zielbewertungszahl erreicht ist, ist nicht sicher vorhersagbar, da das auch vom Sparfleiß der anderen Bausparer im Kollektiv abhängt. Ist der Bausparvertrag zum Zinsbindungs- auslauf des bestehenden Darlehens noch nicht zuteilungsreif, kann zur Überbrückung eine mitunter teure Zwischenfinanzierung nötig werden.

## Bausparvertrag muss bespart werden

Hinzu kommt, dass ein Bausparvertrag – anders als ein Forward-Darlehen – von Anfang an regelmäßig bespart werden muss. Die Sparraten muss der Hauseigentümer zusätzlich zu der Belastung aus der bestehenden Immobilienfinanzierung stemmen können.



## Anschlussfinanzierung mit Sofortfinanzierung

Steht die Anschlussfinanzierung schon in einigen Monaten an, bieten Bausparkassen auch eine sogenannte Sofortfinanzierung an. Dabei handelt es sich um eine Kombination aus Bausparvertrag und Bankdarlehen. Der Immobilienfinanzierer schließt parallel zu einem Bausparvertrag einen Vorfinanzierungskredit (auch Vorausdarlehen genannt) ab, mit dem er den alten Immobilienkredit ablöst. Er zahlt dann anfangs für den Vorfinanzierungskredit lediglich die Zinsen und in der Regel keine Tilgung und bespart gleichzeitig monatlich den Bausparvertrag. Ist das Bauspardarlehen schließlich nach einigen Jahren zuteilungsreif, tilgt er mit der Bausparsumme den Vorfinanzierungskredit auf einen Schlag. Jetzt zahlt er nur noch das Bauspardarlehen ab.

Ein solches Modell bietet zwar Zinssicherheit, ist aber nicht unbedingt günstiger als ein Forward-Darlehen oder eine [Prolongation](#) beziehungsweise eine Umschuldung auf ein Darlehen einer anderen Bank. Ein Angebotsvergleich der verschiedenen Varianten ist daher unverzichtbar!

## Beispielrechnung: Wie sich ein Bausparvertrag Anschlussfinanzierung nutzen lässt

Ob und in welcher Form ein Bausparvertrag zur Anschlussfinanzierung sinnvoll ist, hängt immer auch von der jeweiligen Situation des Finanzierers ab, wie folgendes Beispiel verdeutlicht:

Familie Müller lebt seit fünf Jahren in ihrem neu gebauten Eigenheim. In rund fünf Jahren läuft die Zinsbindung ihres bisher bestehenden Immobiliendarlehens aus. Der effektive Jahreszins des laufenden Darlehens beträgt 1,51 Prozent. Momentan zahlen Müllers monatlich 750 Euro in den Kredit ein. In fünf Jahren – am Ende der vereinbarten Sollzinsbindung – beträgt die Restschuld voraussichtlich etwa 51.000 Euro. Da Familie Müller davon ausgeht, dass die Immobilienzinsen höher sein werden als ihr bisheriger Zins, lässt sie sich ein Angebot über einen Bausparvertrag zur Anschlussfinanzierung erstellen. Die Müllers möchten sich die günstigen Zinsen der Bausparkassen sichern.

### Der Vorschlag der Bausparkasse:

- Die Familie bespart zusätzlich monatlich mit 529 Euro einen Bausparvertrag mit einer Bausparsumme von 51.000 Euro, der voraussichtlich in fünf Jahren zuteilungsreif wird.
- Zur Zuteilung würde sie dann über ein Bausparguthaben von 28.750 Euro verfügen.
- Das Bauspardarlehen über 22.250 Euro würden die Müllers danach mit einer monatlichen Rate von 255 Euro rund acht Jahre lang abzahlen. Den [effektiven Jahreszins](#) für das Darlehen gibt die Bausparkasse mit 2,32 Prozent an.

Für Familie Müller ist das Angebot trotz des günstigen Darlehenszinses jedoch keine Option zur Anschlussfinanzierung, weil sie nur maximal 250 Euro monatlich zusätzlich zu ihrer jetzigen Belastung durch das Immobiliendarlehen leisten kann. Deshalb entscheiden sie sich für den Abschluss eines kleineren Bausparvertrags mit einer Bausparsumme von 25.000 Euro.

- Nach fünf Jahren möchten sie mit dessen Zuteilung etwas mehr als die Hälfte ihrer Restschuld tilgen.
- Danach werden sie das Bauspardarlehen mit einem effektiven Jahreszins von 2,68 Prozent monatlich mit einer Rate von 125 Euro abzahlen.

Sie sind sich sicher: Selbst, wenn zum Zinsbindungsauslauf in fünf Jahren die Hypothekenzinsen durchschnittlich bei 5,00 Prozent lägen, könnten sie die Anschlussfinanzierung der verbleibenden geringen Restschuld von dann nur mehr 26.000 Euro problemlos stemmen.

# Im Trend: Bausparen für die energetische Sanierung

Angesichts der enorm gestiegenen Energiepreise rückt die Notwendigkeit, das Eigenheim energetisch auf Vordermann zu bringen, bei vielen Immobilienbesitzern immer mehr in den Vordergrund. Doch eine energetische Sanierung wie die Wärmedämmung der Gebäudehülle oder der Austausch der Heizung kann teuer werden. Die wenigsten können eine solche Baumaßnahme mit dem Geld auf dem Konto bezahlen. Und genau für diesen Zweck bietet sich ebenfalls der Abschluss eines Bausparvertrags an. Denn der Immobilieneigentümer spart Kapital an und erhält zum Sanierungszeitpunkt ein günstiges Darlehen. Für Sanierer bietet das Bausparen aber noch weitere Pluspunkte:

**Vorteil 1:** Bei Energiesparmaßnahmen an Immobilien liegt der Finanzierungsbedarf normalerweise zwischen 15.000 und 50.000 Euro. Für einen Baukredit sind das sehr kleine Darlehenssummen, bei denen viele Banken von vornherein abwinken oder nur gegen Zinsaufschlag Kredite gewähren. Für Bausparkassen hingegen gehören Verträge mit solch geringen Bausparsummen zum Tagesgeschäft.

**Vorteil 2:** Für kleinere Bauspardarlehen bis 50.000 Euro ist kein Eintrag im Grundbuch erforderlich. Das spart Notarkosten. Bis Mitte 2021 lag die Grenze übrigens noch bei 30.000 Euro.

**Übrigens:** Genauso vorteilhaft kann ein Bausparvertrag bei der Finanzierung eines altersgerechten Umbaus der Immobilie sein. Sowohl für die energetische Sanierung als auch für den altersgerechten Umbau gibt es [Fördergelder über die KfW-Bank](#) oder das [Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle \(BAFA\)](#).

## Tipp:

Die Bausparkasse Wüstenrot bietet energetischen Sanierern ein besonderes Schmäckerl. Bausparer bekommen einen Klimabonus von bis zu 300 Euro, wenn sie den Bausparvertrag für eine energetische Sanierung verwenden.



# Impressum

# biallo.de

**Ihr Geld verdient mehr.**

Inhaltlich Verantwortlicher  
gemäß §Abs. 2 MStV:

Biallo & Team GmbH  
Achselschwanger Str. 5,  
86919 Utting

Telefon: +49 8806 33384 0  
Telefax: +49 8806 33384 19

E-Mail: [info@biallo.de](mailto:info@biallo.de)  
Internet: [www.biallo.de](http://www.biallo.de)

Vertretungsberechtigte Geschäftsführer:  
Horst Biallowons, Samuel Biallowons  
Registergericht: Amtsgericht Augsburg  
Registernummer: HRB 18274  
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß  
§ 27 a Umsatzsteuergesetz: DE 213264656  
Inhaltlich verantwortlich gemäß §§ 5 TMG,  
55 RStV: Horst Biallowons

Haftungshinweis: Trotz sorgfältiger inhaltlicher Kontrolle übernehmen wir keine Haftung für die Inhalte externer Links. Für den Inhalt der verlinkten Seiten sind ausschließlich deren Betreiber verantwortlich.

Urheberrecht: Alle in diesem Dokument veröffentlichten Inhalte und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Jede Form der Verwertung bedarf unserer vorherigen schriftlichen Zustimmung. Dies gilt insbesondere für die Vervielfältigung, Be- und Verarbeitung, Speicherung, Übersetzung sowie Wiedergabe von Inhalten in Datenbanken oder anderen elektronischen Medien und Systemen. Downloads von unseren Webseiten sind nur für den persönlichen, privaten und nicht kommerziellen Gebrauch gestattet.

Das Impressum von biallo.de gilt auch für unsere Seiten auf



Der „Ratgeber der Woche“ ist ein Service der Verbraucher-Redaktion Biallo & Team GmbH, Achselschwanger Str. 5, 86919 Utting. Sie können uns erreichen unter [redaktion@biallo.de](mailto:redaktion@biallo.de) oder per Telefon: +49 8806 33384 0

Weitere Informationen unter [www.biallo.de](http://www.biallo.de)

Es ist uns jedoch **gesetzlich untersagt**, individuell fachlich zu beraten.

