

Bausparvertrag nutzen lohnt wieder

Bausparen. Wer seinen bestehenden Vertrag für die Finanzierung einer Immobilie nutzt, kann viel Geld sparen – sogar dann, wenn er noch gar nicht zuteilungsreif ist.

Bauspardarlehen für die Immobilienfinanzierung zu nutzen, war in der Niedrigzinsphase der vergangenen Jahre lange keine attraktive Option. Verglichen mit den extrem niedrigen Zinsen für Bankkredite waren sie teuer, und es war meist lohnender, nur das angesparte Guthaben für die Baufinanzierung bei der Bank zu nutzen – oder für die nächste Fernreise.

Mittlerweile hat sich das Blatt jedoch gewendet: Die Darlehenszinsen vieler älterer Bausparverträge liegen deutlich unter dem aktuellen Zinsniveau für Immobilienkredite bei der Bank. Für viele Käufer dürfte es sich wieder lohnen, das Darlehen in die Finanzierung einzubinden – selbst, wenn der Vertrag planmäßig noch gar nicht zuteilungsreif ist.

Ergänzung zum Bankkredit

In den allermeisten Fällen reicht die Bausparsumme allein nicht aus, um eine Immobilie komplett zu finanzieren – bei den privaten Bausparkassen lag die durchschnittliche Bausparsumme bei Neuabschlüssen 2023 bei 66 000 Euro. Wird diese Summe als Ergänzung zu einem Bankkredit eingesetzt, kann sie die gesamte Finanzierung aber deutlich vergünstigen. Abgesehen davon dient das Bauspardarlehen auch dazu, den Finanzierungsanteil des Bankkredits zu senken. Statt 85 Prozent des Kaufpreises muss der Kreditnehmer dann vielleicht nur 70 Prozent von der Bank leihen. Dadurch kann der Zinssatz

des Kredits für Käufer um mehrere Zehntel günstiger werden, denn für Finanzierungen von mehr als 80 Prozent sind die Zinsaufschläge der Banken besonders hoch.

Wer aktuell den Kauf oder Bau einer Immobilie plant und bereits einen zuteilungsreifen Bausparvertrag in der Tasche hat, für den ist es daher in den meisten Fällen von Vorteil, das Bauspardarlehen abzurufen und in seine Finanzierung einzubinden. Nur wenn der Zinssatz des Bauspardarlehens besonders hoch liegt, kann es günstiger sein, auf das Darlehen zu verzichten und sich lediglich das angesparte Guthaben plus Zinsen auszahlen zu lassen.

Geld gibt es erst bei der Zuteilung

Bevor Bausparer die in ihrem Vertrag festgelegte Summe aber tatsächlich ausgezahlt bekommen, müssen sie einige Jahre sparen, bis

Guthaben und Bewertungszahl den Mindestwert für die Zuteilung erreicht haben (zu den Begriffen: siehe Kasten rechts).

Nach der entsprechenden Mitteilung der Bausparkasse können Interessierte sich ihr erspartes Guthaben auszahlen lassen und gegebenenfalls das Bauspardarlehen in Anspruch nehmen. Die gesamte Bausparsumme können sie dann für ihren Wohnungskauf oder Hausbau einsetzen. Aber Achtung: Tatsächlich ausgezahlt wird das Geld erst einige Monate nach dem Stichtag, an dem der Vertrag die Zuteilungsvoraussetzungen erfüllt.

Die Bausparsumme früher nutzen

Was aber, wenn sich die Chance auf den Kauf des Traumhauses schon vorher bietet und der Zuteilungstermin des Bausparvertrags noch in weiter Ferne liegt? Das lange ange-

20,4

Millionen Bausparverträge mit einer Bausparsumme von über 900 Milliarden Euro waren Ende 2023 noch nicht zugeteilt.

Quelle: Verband der privaten Bausparkassen





sparte Guthaben einfach auf dem Bausparkonto zu lassen und stattdessen ganz auf einen Bankkredit zu setzen, ist in den meisten Fällen keine gute Option. Stattdessen bieten Bausparkassen und Banken ihren Kunden die Möglichkeit, durch eine Zwischenfinanzierung – manchmal auch Vorfinanzierung genannt – schon vor der Zuteilung auf die Bausparsumme zuzugreifen.

Dabei stellt die Kasse den gesamten Betrag als fest verzinstes Darlehen zur Verfügung, das der Kunde für den Kauf der Immobilie einsetzen kann. Bis zur Zuteilung bespart er dann weiter den Bausparvertrag, muss aber zusätzlich jeden Monat die Zinsen für die Zwischenfinanzierung aufbringen. Ist der Vertrag schließlich zuteilungsfähig, lösen Kreditnehmer oder Kreditnehmerin den Zwischenkredit mit der Bausparsumme auf einen Schlag ab.

Zwischenkredit kann teuer werden

Der Haken an der Sache: Eine Bausparerin muss auch Zinsen auf ihr eigenes Guthaben zahlen. Außerdem sind die Zinssätze für Zwischenfinanzierungen aktuell oft viel höher als die Zinsen für das eigentliche Bauspardarlehen, in vielen Fällen sogar höher als die Kosten eines durchschnittlichen Kredits bei der Bank. Bei der Debeka betragen sie Mitte September 4,18 Prozent, bei der LBS Süd im Marktgebiet Bayern 4,36 Prozent. Wer zu diesem Zinssatz für zwei Jahre eine Summe von 60 000 Euro finanziert, zahlt allein für die Zinsen des Zwischenkredits 5 232 Euro. Je länger Kunden eine Zwischenfinanzierung zur Überbrückung nutzen, desto teurer wird dementsprechend das Bauspardarlehen. Wer bei der Finanzierung möglichst viel sparen will, sollte die Laufzeit des Zwischenkredits also so kurz wie möglich halten.

Wird das Geld schnell für einen Immobilienkauf benötigt, haben Bausparerinnen und Bausparer verschiedene Möglichkeiten, um den Zuteilungstermin nach vorn zu ziehen und dadurch unter Umständen Tausende Euro zu sparen. Wir haben uns Tarife der großen deutschen Bausparkassen angeschaut, die vor 5 bis 12 Jahren angeboten wurden. Für zwei Beispiele rechnen wir auf den nächsten Seiten vor, wann eine Optimierung sinnvoll ist, um den alten Bausparvertrag möglichst vorteilhaft für die Baufinanzierung zu nutzen.

Das Mindestguthaben auffüllen

Der geradlinigste Weg zum früheren Zuteilungstermin ist eine sofortige Sonderzahlung, die das Bausparguthaben bis zum nötigen Mindestwert aufstockt (siehe Beispiel S. 56). Dieses Vorgehen hat vor allem dann Sinn, wenn die nötige Bewertungszahl schon bald erreicht ist, das aktuelle Guthaben aber noch deutlich unter der für die Zuteilung nötigen Summe liegt. Das ist etwa möglich, wenn über einen langen Zeitraum monatlich weniger als die Regelsparrate eingezahlt wurde. Im Beispiel auf der nächsten Seite zahlt die Bausparerin, wenn sie sich zu einem Wohnungskauf entschlossen hat, →

Unser Rat

Vertrag nutzen. In der Regel lohnt es sich für Sie, Ihren bestehenden Bausparvertrag in Ihre Immobilienfinanzierung einzubinden. Die Darlehenszinsen älterer Verträge sind meist günstiger als aktuelle Baukredite, und durch den Einsatz der Bausparsumme sinkt der Anteil des Kaufpreises, den Sie über die Bank finanzieren müssen.

Kosten optimieren. Sie können Ihren Bausparvertrag schon für eine Finanzierung nutzen, bevor er planmäßig zuteilungsfähig ist. Dabei sollten Sie am besten eine lange, teure Zwischenfinanzierung vermeiden. Sprechen Sie mit Ihrer Bausparkasse, um herauszufinden, wie in Ihrem Fall am besten vorzugehen ist.

Zuteilungsfähig

Mindestguthaben

Für die Zuteilung müssen Bausparer einen Mindestbetrag angespart haben, der in der Regel bei 30 bis 50 Prozent der Bausparsumme liegt.

Bewertungszahl

Eine Kennziffer für die Sparleistung, die von jeder Bausparkasse anders berechnet wird. Je mehr und länger gespart wird, desto stärker steigt die Bewertungszahl. Vor der Zuteilung muss der Vertrag die festgesetzte Zielbewertungszahl erreichen.

Ausnahmen

Bei Tarifen mit Wahlzuteilung ist der Zuteilungstermin variabel. Eine frühe Zuteilung bringt aber oft Nachteile wie zum Beispiel eine deutlich höhere Tilgungsrate mit sich.

Der Idealfall

Zinsen sparen durch Soforteinzahlung bis zum Mindestguthaben

Katja Radtke hat im Januar 2016 einen Bausparvertrag bei der LBS Baden-Württemberg (heute LBS Süd) mit einer Bausparsumme von 100 000 Euro abgeschlossen (Tarif FG6) und zahlt seitdem 300 Euro im Monat ein. Im Dezember 2024 entschließt sie sich zum Kauf einer Wohnung. Weil das Bauspardarlehen nur mit 2,35 Prozent verzinst wird, möchte sie den Bausparvertrag dafür nutzen. Ihr Vertrag ist aber noch nicht zugeteilt. Ihr Guthaben von 32 460 Euro liegt noch unter dem Mindestguthaben von 40 000 Euro, das planmäßig erst im Januar 2027 erreicht wird. Die nötige Bewertungszahl wäre dagegen schon im Mai 2025 erreicht.

Variante 1: Sie spart unverändert weiter und nimmt bis zur Zuteilung im Mai 2027 einen Zwischenkredit zu einem Zinssatz von 4 Prozent auf. Wegen der teuren Zwischenfinanzierung ist das Bauspardarlehen in diesem Fall kaum günstiger als ein herkömmlicher Bankkredit.

Variante 2: Sie zahlt sofort 7 600 Euro als Sonderzahlung ein. Damit wird das Mindestguthaben sofort und die nötige Bewertungszahl schon im Januar 2025 erreicht. Im Mai 2025 wird der Vertrag zugeteilt, sodass sie die Bausparsumme längstens fünf Monate zwischenfinanzieren muss. Unterm Strich spart sie gegenüber Variante 1 fast 8 000 Euro an Zinsen.

	Variante 1 Weitersparen mit Zwischenfinanzierung	Variante 2 Soforteinzahlung zum Mindestguthaben
Dauer bis Zuteilung (Monate) ¹⁾	29	5
Guthaben bei Zuteilung (Euro)	40 050	40 080
Bauspardarlehen (Euro)	59 950	59 920
Gesamtlaufzeit (Jahre/Monate)	11/9	9/9
Monatsrate bis Zuteilung (Euro)	630	330
Monatsrate nach Zuteilung (Euro)	600	600
Zinsen gesamt (Euro) ²⁾	16 400	8 470
Effektivzins des Bauspardarlehens (Prozent)³⁾	3,91	2,75

Alle Geldbeträge auf volle 10 Euro gerundet.

1) Entspricht hier der Dauer der Zwischenfinanzierung.

2) Ergibt sich aus den Zinsen für Zwischenfinanzierung und Bauspardarlehen minus den Guthabenzinsen.

3) Unter Berücksichtigung der Zwischenfinanzierung.

7 600 Euro ein – und erreicht damit sofort ihr Mindestguthaben. Dadurch verkürzt sie die Zwischenfinanzierung um ganze zwei Jahre und spart fast 8 000 Euro Zinsen. Der Effektivzins des Darlehens sinkt durch die Sonderzahlung um mehr als einen Prozentpunkt auf 2,75 Prozent.

Sonderzahlung nicht immer optimal

Wenn die Voraussetzungen stimmen, ist die Aufstockung des Bausparguthabens der Königsweg, um früh und günstig an das Bauspargeld zu kommen: Kunden können im Idealfall die Zwischenfinanzierung verkür-

zen, ohne Abstriche bei der Darlehenssumme machen zu müssen. Oft ist aber nicht das Mindestguthaben, sondern die Bewertungszahl die größte Hürde für eine frühere Zuteilung. So etwa im zweiten Beispiel auf Seite 57: Obwohl das Mindestguthaben schon fast angespart ist, liegt die Bewertungszahl des Vertrags noch weit unter dem nötigen Wert. Eine Sonderzahlung zieht den Zuteilungstermin zwar um sieben Monate vor, der Bausparer muss aber trotzdem eineinhalb Jahre zwischenfinanzieren – das geht noch besser, wie die Variante 2 in unserem Rechenbeispiel auf Seite 57 zeigt.



Die Bausparsumme kürzen

In solchen Fällen kann stattdessen eine Reduzierung der Bausparsumme sinnvoll sein. Wenn der Bausparer im Beispiel die Summe von den ursprünglichen 60 000 Euro auf 42 000 Euro herabsetzen lässt, sind Mindestguthaben und Bewertungszahl auf einen Schlag erreicht – er hat ja rückwirkend im Verhältnis zur neuen Bausparsumme viel mehr gespart. Die Zuteilung erfolgt dann schon in drei Monaten. Je nachdem, wann genau das Geld benötigt wird, kann der Bausparer sich die Zwischenfinanzierung dann unter Umständen sogar komplett sparen.

Eine Alternative zur Herabsetzung ist die Aufteilung des Bausparvertrags in zwei neue Verträge: Einen Teilvertrag mit einer Bausparsumme von 42 000 Euro, in den das gesamte Guthaben fließt, und einen Vertrag mit 18 000 Euro Bausparsumme, der wieder bei null anfängt. Das Prinzip ist hier das gleiche wie bei der Herabsetzung, es bleibt aber ein kleiner Vertrag übrig, der bei Bedarf später bespart werden kann, ohne erneut eine Abschlussgebühr zahlen zu müssen.

Kleinere Summe, kleineres Darlehen

An dieser Optimierung gibt es jedoch einen Haken: Sinkt die Bausparsumme, wird automatisch auch das Darlehen kleiner, das der Bausparer bei der Zuteilung zum günstigen Zinssatz erhält. Im Beispielfall bekommt der Bausparer statt der ursprünglichen 33 000 Euro nach der Reduzierung nur noch einen



Kredit von gut 21 000 Euro. Mit Blick auf die eingesparten Zinsen dürfte dieser Einschnitt aber zu verkraften sein: Durch die Optimierung spart der Bausparer fast 7 000 Euro Zinsen gegenüber der langen Zwischenfinanzierung; der Effektivzins des Darlehens sinkt auf 3,07 Prozent.

Verträge mit flexiblen Optionen

In einige Verträge sind schon von vornherein Möglichkeiten eingebaut, den Zuteilungstermin vorzuziehen, ohne auf die genannten Strategien zurückgreifen zu müssen. Auch hier sollten sich Bausparer über mögliche Nachteile im Klaren sein.

Wahlzuteilung. Das Mindestguthaben liegt bei solchen Verträgen entweder sehr niedrig oder ist gar nicht festgelegt. Sparer können sich den Vertrag dann schon viel früher zuteilen lassen als geplant, nehmen dafür aber meist eine höhere Tilgungsrate oder ein kleineres Darlehen in Kauf.

Tilgungswahl. Hier können Sparer innerhalb eines festgelegten Rahmens entscheiden, wie viel sie bei der Rückzahlung des Darlehens monatlich tilgen wollen. Wählen sie eine höhere Monatsrate, wird das Darlehen oft früher zuteilt.

Tarifwechsel. Bei bestimmten Bauspartarifen kann sich für Sparer ein Wechsel in eine andere Tarifvariante lohnen, die zum Beispiel einen besseren Bewertungszahlfaktor bietet. Auch hier sollten sie darauf achten, welche Stellschrauben sich ändern.

Die Alternative

Zinsen sparen durch Herabsetzung oder Teilung der Bausparsumme

Kolja Fischer hat im Februar 2019 bei Wüstenrot einen Bausparvertrag mit einer Bausparsumme von 60 000 Euro abgeschlossen (Tarif Komfort). In den Zahlungen seitdem jeden Monat 300 Euro ein. Im Dezember 2024 entschließt er sich zum Kauf eines Einfamilienhauses. Dafür will er das Bauspardarlehen mit 2,5 Prozent Zinsen nutzen. Bis zur planmäßigen Zuteilung müsste er allerdings noch einige Zeit sparen: Das Guthaben von 20 608 Euro liegt unter dem Mindestguthaben von 24 000 Euro, und die nötige Bewertungszahl wird planmäßig erst im Oktober 2026 erreicht.

Variante 1: Er spart unverändert weiter und nimmt bis zur Zuteilung einen Zwischenkredit zu einem Zinssatz von 4 Prozent auf. In diesem Fall wird der Vertrag erst im Januar 2027 zuteilt.

Allein die Zinsen für den Zwischenkredit belaufen sich auf 5 000 Euro. Auch eine Sonderzahlung bis zum Mindestguthaben bringt in diesem Fall nicht viel. Gibt er die nötigen 3 400 Euro dazu, wird der Vertrag wegen der niedrigen Bewertungszahl trotzdem frühestens im Juni 2026 zuteilt – er spart sich nur sieben Monate Zwischenkredit.

Variante 2: Er reduziert die Bausparsumme auf 42 000 Euro. Dadurch werden sowohl Mindestguthaben als auch Bewertungszahl sofort erreicht und der Bausparvertrag kann schon in drei Monaten zuteilt werden. Das Bauspardarlehen ist dann zwar 11 650 Euro kleiner als in der anderen Variante, dafür werden insgesamt aber nicht einmal halb so viel Zinsen fällig.

	Variante 1 Weitersparen mit Zwischenfinanzierung	Variante 2 Herabsetzung der Bausparsumme
Dauer bis Zuteilung (Monate) ¹⁾	25	3
Guthaben bei Zuteilung (Euro)	26 960	20 610
Bauspardarlehen (Euro)	33 040	21 390
Gesamtlaufzeit (Jahre/Monate)	16/0	12/11
Monatsrate bis Zuteilung (Euro)	500	140
Monatsrate nach Zuteilung (Euro)	240	170
Zinsen gesamt (Euro) ²⁾	11 160	4 060
Effektivzins des Bauspardarlehens (Prozent)³⁾	3,92	3,07

Alle Geldbeträge auf volle 10 Euro gerundet.

1) Entspricht hier der Dauer der Zwischenfinanzierung.

2) Ergibt sich aus Zinsaufschlag (Agio), Zinsen für Zwischenfinanzierung und Bauspardarlehen minus Guthabenzinsen.

3) Unter Berücksichtigung der Zwischenfinanzierung.

Mit Fachleuten abstimmen

Welche Strategie in einem bestimmten Fall am sinnvollsten ist, hängt von vielen Faktoren ab, etwa der Tarifvariante und dem Zeitpunkt des Vertragsabschlusses. Die konkrete Ersparnis lässt sich nur anhand der individuellen Vertragskonditionen errechnen. Dazu kommt, dass die meisten Optionen in der Regel nur mit Zustimmung der Bausparkasse machbar sind – eine pauschale Handlungsempfehlung können wir also nicht geben.

Unsere vorgerechneten Beispielfälle sollen vor allem als Orientierung dienen und zeigen, wie viel Sparpotenzial in bestimmten

Fällen durch einige Optimierungen drin ist. Wer seinen eigenen Vertrag für den Wohnungskauf oder Hausbau einsetzen möchte, sollte in jedem Fall einen Termin mit seinem Bausparberater ausmachen und gemeinsam besprechen, unter welchen Bedingungen eine frühere Zuteilung möglich ist und welche Strategie sich für die persönliche Situation am besten eignet. ■

Bausparen oder nicht? Wann sich der Abschluss eines Bausparvertrags für Sie lohnt, lesen Sie unter [test.de/bausparvertrag](https://www.test.de/bausparvertrag) (mit Flatrate kostenlos).