

# Grundlagen des Bausparens: Ein Leitfaden für Anfänger

PR

2. November 2023



In der dynamischen Landschaft der modernen Finanzwelt nimmt der Bausparvertrag eine signifikante Position ein. Trotz der Vielfalt an Finanzierungs- und Anlageoptionen bleibt Bausparen ein bewährtes Mittel, um langfristige Ziele wie den Erwerb oder die Renovierung von Immobilien zu realisieren. In Zeiten von Niedrigzinsen, volatilen Märkten und wirtschaftlichen Unsicherheiten bietet der Bausparvertrag Stabilität und Planungssicherheit.

## Was ist ein Bausparvertrag?

Ein Bausparvertrag stellt eine Kombination aus einem Sparvertrag und einem Darlehensvertrag dar. Dabei wird in der ersten Phase – der Sparphase – ein vorher festgelegtes Mindestguthaben angespart. Nach Erreichen dieses Guthabens und nach Ablauf einer bestimmten Wartezeit wird dem Bausparer ein zinsgünstiges Bauspardarlehen zugeteilt, welches in der Darlehensphase in der Regel für wohnwirtschaftliche Maßnahmen verwendet werden kann. Das Grundkonzept des Bausparens basiert somit auf dem Prinzip des kollektiven Sparens: Die eingezahlten Sparbeiträge der Gemeinschaft der Bausparer werden gesammelt und wieder als Bauspardarlehen an die Bausparer vergeben.

Die Idee des Bausparens ist nicht neu und hat in Deutschland eine lange Tradition. Ihre Ursprünge finden sich im 18. Jahrhundert, als erste Bausparkassen gegründet wurden, um Arbeitern und Angestellten den Erwerb von eigenem Wohnraum zu ermöglichen. Insbesondere nach dem Zweiten Weltkrieg, in Zeiten des Wiederaufbaus, erfuhr das Bausparen einen enormen Zuwachs und wurde zu einem wichtigen Instrument der Immobilienfinanzierung in Deutschland. Seither hat sich das Bausparen stetig weiterentwickelt und an die veränderten wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen angepasst, bleibt aber in seinem Kernkonzept beständig und hat sich als fester Bestandteil des Finanzwesens in Deutschland etabliert.

## Wie funktioniert ein Bausparvertrag?

Ein Bausparvertrag durchläuft typischerweise drei Phasen, die für das Verständnis und die erfolgreiche Nutzung dieses Finanzinstruments von zentraler Bedeutung sind.

- In der **Sparphase** wird ein vorher festgelegter Betrag regelmäßig auf den Bausparvertrag eingezahlt. Dieses angesparte Guthaben wird von der Bausparkasse verzinst. Die Höhe der Verzinsung kann je nach Bausparkasse und gewähltem Tarif variieren. Das Ziel dieser Phase ist es, die vereinbarte Bausparsumme zu einem bestimmten Prozentsatz – meistens zwischen 40 % und 50 % – anzusparen.
- Die **Zuteilungsphase** beginnt, sobald das Mindestsparguthaben erreicht ist und weitere Voraussetzungen, wie beispielsweise eine bestimmte Wartezeit, erfüllt sind. In dieser Phase wird dem Bausparer das zinsgünstige Bauspardarlehen zugeteilt. Die genauen Zuteilungskriterien können zwischen den Bausparkassen variieren, berücksichtigen aber in der Regel sowohl die Höhe des angesparten Guthabens als auch die Dauer der Vertragslaufzeit.
- Nach der Zuteilung des Bauspardarlehens beginnt die **Darlehensphase**. Hierbei handelt es sich um das zinsgünstige Darlehen, das zusätzlich zum angesparten Guthaben für wohnwirtschaftliche Maßnahmen verwendet werden kann. Die Konditionen dieses Darlehens, insbesondere der Zinssatz, werden bereits beim Abschluss des Bausparvertrags festgelegt und bleiben über die gesamte Laufzeit hinweg unverändert. Dies bietet Planungssicherheit. Die Rückzahlung des Darlehens erfolgt in monatlichen Raten, deren Höhe und Laufzeit ebenfalls vertraglich festgelegt werden. Bei vollständiger Tilgung des Darlehens endet der Bausparvertrag.

## **Vorteile des Bausparens**

Bausparen bietet zahlreiche Vorteile, die es zu einem attraktiven und zuverlässigen Finanzinstrument in der heutigen Zeit machen.

- Ein herausragender Vorteil des Bausparens ist die **Planungssicherheit durch feste Zinssätze**. Während auf dem allgemeinen Finanzmarkt Zinssätze oftmals starken Schwankungen unterliegen können, bietet ein Bausparvertrag von Beginn an festgelegte Zinssätze sowohl für das angesparte Guthaben als auch für das spätere Bauspardarlehen. Dies ermöglicht eine genaue Kalkulation und Vorhersehbarkeit der finanziellen Belastungen und Erträge über die gesamte Laufzeit des Vertrags.
- Ein weiterer Pluspunkt sind die **staatlichen Förderungen und Prämien**. Abhängig von den individuellen Einkommensverhältnissen können Bausparer von verschiedenen staatlichen Zulagen, wie der Wohnungsbauprämie oder Arbeitnehmersparzulage, profitieren. Dies erhöht die Rendite des Bausparens und macht es insbesondere für bestimmte Zielgruppen, wie etwa Familien oder Berufseinsteiger, noch attraktiver.
- Nicht zu vernachlässigen ist zudem die **Flexibilität in der Finanzierung und die Anpassungsmöglichkeiten**. Ein Bausparvertrag kann individuell an die Bedürfnisse und finanziellen Möglichkeiten angepasst werden. So sind beispielsweise Sondertilgungen oft ohne zusätzliche Kosten möglich. Institutionen wie Bausparen mit der Volksbank bieten zudem umfassende Beratung und Unterstützung, um den Bausparvertrag optimal an die persönlichen Ziele anzupassen.

## **Gemeinsame Irrtümer und Missverständnisse beim Bausparen**

Trotz seiner Beliebtheit und der weitreichenden Verbreitung gibt es rund um den Bausparvertrag immer noch zahlreiche Mythen und Missverständnisse. Ein besseres Verständnis dieser Irrtümer und deren Aufklärung kann dabei helfen, die Vorzüge des Bausparens vollständig zu nutzen.

Ein häufiger Mythos ist die Annahme, ein Bausparvertrag sei ausschließlich für den Kauf oder Bau einer Immobilie vorgesehen. Dies trifft nicht zu. Tatsächlich kann das Bauspardarlehen auch für Renovierungen, Modernisierungen oder den Ausbau von bestehendem Wohneigentum verwendet werden.

Ein weiterer Irrtum betrifft die Flexibilität des Bausparvertrags. Oftmals herrscht die Meinung, einmal festgelegte Sparbeträge könnten nicht verändert werden. In Wahrheit bieten viele Bausparkassen jedoch die Möglichkeit, die Sparbeiträge anzupassen, sodass sich der Vertrag den veränderten finanziellen Verhältnissen anpassen lässt.

Zudem wird oftmals angenommen, dass die Zinssätze für Bauspardarlehen höher sind als die von regulären Bankdarlehen. Dies ist jedoch nicht pauschal richtig. Insbesondere durch staatliche Förderungen und Prämien kann das effektive Zinsniveau eines Bauspardarlehens konkurrenzfähig sein.

Aufklärung: Es ist essenziell, sich vor dem Abschluss eines Bausparvertrags ausführlich zu informieren und beraten zu lassen. So lassen sich laut den Experten von immonovia.de Missverständnisse vermeiden und

die Vorteile des Bausparens optimal nutzen. Es empfiehlt sich, auf seriöse Informationsquellen und erfahrene Berater zurückzugreifen, um eine fundierte Entscheidung zu treffen.

## **Wie vergleiche ich Bausparverträge?**

Angesichts der Vielzahl von Bausparkassen und den unterschiedlichen Tarifangeboten stellt sich oft die Frage, wie ein effektiver Vergleich von Bausparverträgen vorgenommen werden kann.

- **Kriterien für einen effektiven Vergleich:** Bei der Auswahl des passenden Bausparvertrags spielen verschiedene Kriterien eine Rolle. Zunächst sind die Zinssätze für das Bausparguthaben und das Bauspardarlehen von Bedeutung. Diese können je nach Bausparkasse und Tarif variieren. Des Weiteren sind auch die Höhe der Abschlussgebühr, die Flexibilität bezüglich der Sparbeiträge sowie die Möglichkeiten für Sondertilgungen zu berücksichtigen. Zudem kann die Dauer bis zur Zuteilung des Bauspardarlehens – die sogenannte Zuteilungsreife – je nach Anbieter unterschiedlich sein. Nicht zuletzt sind auch staatliche Förderungen und Prämien, für die der jeweilige Vertrag qualifiziert, in den Vergleich einzubeziehen.
- **Unterschiede zwischen Bausparkassen und Angeboten:** Es gibt zahlreiche Bausparkassen auf dem deutschen Markt, von großen, bundesweit agierenden Institutionen bis zu regionalen Anbietern. Jede Bausparkasse hat ihre eigenen Tarifstrukturen, Konditionen und Schwerpunkte. Während einige Bausparkassen beispielsweise besonders günstige Zinssätze für das Bauspardarlehen bieten, können andere durch besonders flexible Tarifgestaltungen oder spezielle Angebote für bestimmte Zielgruppen punkten. Es ist daher ratsam, nicht nur die reinen Zahlen, sondern auch die Gesamtkonditionen und den Service der jeweiligen Bausparkasse zu berücksichtigen.

Um einen fundierten Vergleich durchführen zu können, empfiehlt es sich, mehrere Angebote einzuholen und diese anhand der genannten Kriterien gegenüberzustellen. Hierbei kann auch die Inanspruchnahme unabhängiger Vergleichsportale oder die Beratung durch Finanzexperten hilfreich sein. So lässt sich der Bausparvertrag finden, der am besten zu den individuellen Bedürfnissen und Zielen passt.

## **Zusammenfassung und Fazit**

Bausparen ist ein vielseitiges Finanzinstrument, das sowohl Sicherheit als auch attraktive Renditechancen bietet. Über den Verlauf dieses Leitfadens wurden wesentliche Aspekte und Mechanismen des Bausparens beleuchtet, die insbesondere für Anfänger von Bedeutung sind.

- **Wichtige Erkenntnisse und Ratschläge für Anfänger:** Ein gut strukturierter Bausparvertrag ermöglicht Planungssicherheit durch feste Zinssätze, profitiert von staatlichen Förderungen und bietet Flexibilität in der Finanzierung. Es ist jedoch essenziell, sich vor dem Abschluss eines Bausparvertrags ausführlich zu informieren und zu vergleichen. Nicht nur Zinssätze, sondern auch Konditionen, Servicequalität und die Zuteilungsdauer spielen eine entscheidende Rolle. Gemeinsame Irrtümer und Missverständnisse können durch fundierte Information und Beratung vermieden werden.
- **Die Bedeutung eines gut durchdachten Bausparvertrags:** Ein wohlüberlegter Bausparvertrag dient nicht nur der Finanzierung von Wohneigentum. Er kann auch als solides Fundament für zukünftige finanzielle Vorhaben und als Sicherheitsnetz in unsicheren Zeiten dienen. Ein Bausparvertrag ist somit weit mehr als nur ein Sparprodukt – er ist ein Instrument für langfristige Finanzplanung und Vermögensaufbau.

Abschließend sei betont, dass das Bausparen in der modernen Finanzwelt einen festen Platz hat. Mit dem richtigen Vertrag und einer durchdachten Herangehensweise lässt sich ein solider Grundstein für die finanzielle Zukunft legen. Es lohnt sich, die Möglichkeiten, die das Bausparen bietet, in Erwägung zu ziehen und diese nach den individuellen Bedürfnissen zu nutzen.