

Wie funktioniert ein Bausparvertrag?

Geprüft und aktualisiert: **07/2026** · Christian Sperling

DIE KURZE ANTWORT

Ein Bausparvertrag kombiniert Sparvertrag und Kredit, du sparst 40 bis 50 % der Bausparsumme an und bekommst den Rest als Darlehen zu einem schon bei Abschluss festgelegten Zins. Er läuft in drei Phasen: Ansparphase, Zuteilung, Darlehensphase. Der Zuteilungstermin ist gesetzlich nicht garantierbar. Im aktuellen Zinsumfeld ist das gesicherte Bauspardarlehen wieder attraktiver als in der Niedrigzinsphase, die Kalkulation entscheidet der Einzelfall.

Bausparen ist eine verbreitete Variante, um einen Immobilienkauf oder eine Renovierung zu finanzieren, Ende 2022 gab es in Deutschland nach Statista-Angaben rund 22,6 Millionen Bausparverträge.

Wie ein Bausparvertrag funktioniert, welche Vor- und Nachteile es gibt und für wen sich das Bausparen im aktuellen Zinsumfeld lohnt, erfährst du im folgenden Artikel.

Wie funktioniert Bausparen?

Die Idee des Bausparens ist ein Kollektiv von Sparern, die in einen gemeinsamen Topf einzahlen. Aus dieser Zuteilungsmasse erhalten die Sparer später Darlehen. Der Bausparvertrag ist also eine Kombination aus Sparvertrag und Kredit: Du sparst zunächst einen Teil der Bausparsumme an und bekommst den anderen Teil als Darlehen.

Gängig sind Verträge mit 50 % Sparanteil und 50 % Kredit; es gibt auch Varianten mit 40 % Guthaben und 60 % Darlehen, das hängt vom Anbieter ab. Die Tarife

unterscheiden sich in Guthaben- und Darlehenszins. Du legst also bereits bei Vertragsabschluss fest, welchen Zinssatz du später für deinen Kredit zahlst.

Welche verschiedenen Phasen gibt es bei einem Bausparvertrag?

Ansparphase: Du zahlst regelmäßige Beträge ein, um das erforderliche Guthaben anzusparen. Die Regelsparraten ergeben sich aus Bausparsumme und Laufzeit; üblich sind Ansparphasen von 10 bis 12 Jahren. Rechne verschiedene Varianten durch, um zu sehen, wann die Summe erreicht ist. Manche Anbieter akzeptieren Sonderzahlungen für eine schnellere Zuteilungsreife, prüfe das vorher, nicht jede Bausparkasse lässt zusätzliche Zahlungen zu.

Zuteilungsphase: Ist das Sparziel erreicht, wird der Vertrag zugeteilt. Weitere Voraussetzung ist eine Mindestbewertungszahl, die jede Bausparkasse aus Kriterien wie der Regelmäßigkeit der Einzahlungen und den verfügbaren Mitteln des Kollektivs anders berechnet. Einen konkreten Zuteilungstermin dürfen Bausparkassen aus gesetzlichen Gründen nicht zusagen, bei Abschluss bekommst du nur eine unverbindliche Prognose. Mit der Zuteilungsreife entscheidest du: Darlehen abrufen, Guthaben auszahlen lassen oder den Vertrag ruhen lassen.

Darlehensphase: Entscheidest du dich für den Kredit, gewährt der Anbieter ein Darlehen über den Rest der Bausparsumme. Rate und Darlehenszins ergeben sich aus deinem Tarif. Grundregel: Ein hoher Guthabenzins bedeutet meist auch einen höheren Darlehenszins. Weißt du sicher, dass du das Darlehen nutzen willst, wähle den Tarif mit günstigem Darlehenszins. Die wohnwirtschaftliche Verwendung des Kredits musst du nachweisen, üblicherweise per Rechnungen, lässt du dir nur das Guthaben auszahlen, entfällt der Nachweis.

Was sind die Vor- und Nachteile des Bausparens?

Vorteile:

- Der Darlehenszins steht bei Vertragsabschluss fest, im heutigen Zinsumfeld ein echtes Argument, wenn der gesicherte Satz unter dem Marktzins liegt.

- Kein Kursrisiko, die Einlagen sind sicher.
- Staatliche Förderung möglich: Wohnungsbauprämie und Arbeitnehmersparzulage innerhalb der Einkommensgrenzen.
- Bis zu einer Blankogrenze, je nach Bausparkasse häufig 30.000 bis 50.000 Euro, verlangt der Anbieter keine Grundschuldeintragung. Das macht Bauspardarlehen für Modernisierungen attraktiv.

Nachteile:

- Bei Abschluss werden Abschlussgebühren von bis zu 1,6 % der Bausparsumme fällig.
- Die Guthabenverzinsung liegt unter der anderer Sparformen.
- Wann und ob die Zuteilung kommt, ist nicht garantiert.
- Die Tilgungsraten des Bauspardarlehens sind vergleichsweise hoch, das Darlehen ist auf schnelle Rückzahlung ausgelegt.
- Die Bedingungen, insbesondere die Zuteilungsvoraussetzungen, können sich ändern, geregelt meist in § 20 oder 21 der Allgemeinen Bausparbedingungen.

Gut zu wissen: Kontoführungsgebühren in der Sparphase sind unzulässig. Der Bundesgerichtshof hat im November 2022 (Az. XI ZR 551/21) nach einer Klage des vzbv entschieden, dass Bausparkassen während der Ansparphase keine solchen Gebühren verlangen dürfen. Bereits gezahlte Entgelte kannst du zurückfordern.

Was solltest du beim Bausparen beachten?

Die Bewertung des Bausparens hat sich mit dem Zinsumfeld gedreht. In der Niedrigzinsphase urteilten Verbraucherzentralen und Finanztest überwiegend negativ: Am Markt gab es günstigere Kredite, und die magere Guthabenverzinsung fraß die Vorteile auf. Bei Bauzinsen von 3,5 bis 4 % sieht die Rechnung anders aus, ein heute gesicherter Darlehenszins von 2 bis 3 % kann sich für eine geplante Modernisierung oder als Zinsabsicherung für die [Anschlussfinanzierung](#) lohnen. Entscheidend bleibt die Einzelfallrechnung inklusive Abschlussgebühr und entgangener Guthabenzinsen.

Kritisch prüfen solltest du weiterhin die Bausparsofortfinanzierung, auch Vor- oder Zwischenfinanzierung genannt: Du schließt einen Bausparvertrag ab und erhältst parallel ein Vorausdarlehen, das später durch den zugeteilten Vertrag abgelöst wird. Die Risiken:

- Während der Ansparphase tilgst du das Vorausdarlehen nicht, nach 10 oder 12 Jahren ist die Restschuld so hoch wie am Anfang, du zahlst Zinsen auf den vollen Betrag.
- Wird der Vertrag nicht wie geplant zugeteilt, laufen die Zinsen weiter und die Finanzierung verteuert sich. Im ungünstigsten Fall endet die Zinsbindung des Vorausdarlehens vor der Zuteilung, dann brauchst du eine Zwischenfinanzierung zu den dann gültigen Konditionen. Es besteht ein echtes Zinsänderungsrisiko.

Vergleiche eine Sofortfinanzierung deshalb immer gegen ein klassisches Annuitätendarlehen mit gleicher Laufzeit, auf den Effektivzins der Gesamtkonstruktion gerechnet, nicht auf die Einzelbausteine.

Alternativen zum Bausparvertrag prüfen

Ob sich Bausparen für dich lohnt, entscheidet der Vergleich: Für den unmittelbaren Immobilienkauf ist das klassische [Annuitätendarlehen](#) meist die direktere Lösung. Der Bausparvertrag spielt seine Stärken aus, wenn du planbar in einigen Jahren Kapital brauchst, für die Modernisierung, als grundschuldfreies Zusatzdarlehen oder zur Zinssicherung der Anschlussfinanzierung.

Unsere Einordnung aus der Beratungspraxis: Der Bausparvertrag ist weder das Wundermittel aus der Werbung noch der Ladenhüter aus der Niedrigzins-Kritik, er ist ein Werkzeug für einen bestimmten Zweck. Wir rechnen die Gesamtkonstruktion gegen die Alternativen, mit allen Gebühren. Bring deinen bestehenden Vertrag gern mit ins [Erstgespräch](#), auch die Frage „behalten, kündigen oder einbringen“ beantwortet nur die Rechnung.

QUELLEN UND STAND

- § Statista: rund 22,6 Mio. Bausparverträge Ende 2022
- § BGH, Urt. v. 15.11.2022, XI ZR 551/21: keine Kontogebühren in der Sparphase
- § Blankodarlehensgrenzen: je Bausparkasse, häufig 30.000–50.000 €