

IMMOBILIENFINANZIERUNG

## Ranking: Das sind die besten Bauspartarife 2025

Immer mehr Bauspar-Verträge werden genutzt, um Rücklagen zu bilden, auch für die energetische Sanierung. Die Wiwo kürt die besten Tarife.

Jessica Schwarzer

11.03.2025 - 09:57 Uhr aktualisiert



Bauspartarife können auch zur Sanierung genutzt werden statt zum Hauskauf. Foto: imago images

Früher eine der liebsten Anlageformen der Deutschen, in den Niedrig- und Nullzinsjahren ein wenig aus der Mode gekommen, dann das Comeback mit der Zinswende – die „Karriere“ des Bauspar-Vertrages hat in den vergangenen Jahren einige Höhen und Tiefen zu bieten.

Und nun? Immerhin fallen die Zinsen wieder. Macht es da noch Sinn, sich den aktuellen Zins für Jahre zu sichern?

„Bausparen ist weiterhin ein großes Thema, wenn auch nicht unbedingt zum Hausbauen oder Wohnungskauf“, sagt Max Herbst, Chef der FMH-

Finanzberatung. Das ist den in den vergangenen Jahren stark gestiegenen Immobilienpreisen geschuldet. „Die hohen Raten, die eine sehr hohe Bausparsumme zur Folge hat, kann sich selten jemand leisten, aber zum Modernisieren und Sanieren ist Bausparen eine sinnvolle Finanzierungsmöglichkeit.“

## HOHE PLANUNGSSICHERHEIT, ABER AUCH EINE ZINSWETTE

Mit einem Bausparvertrag sparen Verbraucher Eigenkapital zum Bau, Kauf oder der Modernisierung einer Immobilie. Sie legen eine Bausparsumme fest und zahlen dann monatlich einen bestimmten Betrag in den Vertrag ein. Wurde ein Teil der Bausparsumme, in der Regel ist es die Hälfte, angespart, wird der Vertrag zuteilungsreif und die Bausparsumme kann abgerufen werden. Der Zinssatz für das Bauspardarlehen steht bereits bei Vertragsabschluss fest. Oft ist der Zins besser als der für herkömmliche Immobiliendarlehen. Dafür sind die Zinsen für das angesparte Guthaben geringer. Die Rechnung geht auf, wenn die Zinsen bei Abschluss günstiger sind als in der Zukunft. Ein Bausparvertrag ist also immer auch eine Zinswette. Er liefert aber auf jeden Fall hohe Planungssicherheit.

Bausparkassen bieten Blankodarlehen bis 50.000 Euro ohne dingliche Sicherung an. „Damit sind sie genau auf Modernisierungsvorhaben zugeschnitten“, erklärt Germaine Dahmann vom Verband der Privaten Bausparkassen. Und immer mehr Verbraucher nutzen ihren Vertrag auch genau dafür. „Von den Baugeldauszahlungen der Bausparkassen fließen etwa zwei Drittel in Bestandsmaßnahmen, darunter ein Großteil energetische Modernisierungen“, bestätigt Dahmann. Die typischen Investitionssummen für eine Sanierung liegen Experten zufolge zwischen 10.000 und 50.000 Euro. Nicht alle Eigentümer verfügen über solche Summen, Geschäftsbanken verlangen für diese recht geringen Kreditsummen aber oft Zinsaufschläge. Sanierungsdarlehen aus einem Bausparvertrag können hier eine Alternative sein.





## DIE BESTEN BAUSPARTARIFE BUNDESWEITER UND REGIONALER BAUSPARKASSEN

Für die WirtschaftsWoche hat die FMH-Finanzberatung exklusiv die besten Bauspartarife für einen Bausparsumme von 50.000 Euro mit einer Ansparzeit von zehn Jahren gekürt. Ausgewertet wurden die Angebote von acht bundesweiten und fünf regionalen Bausparkassen. Für die Bewertung der Bauspartarife wurde sowohl die Höhe der Anspar- und Darlehensraten berücksichtigt als auch die Höhe der Gesamtkosten. Die Höhe des Zinssatzes wurde nicht bewertet, weil der Zinssatz ein Teil der Gesamtkosten ist. Auch die Abschlussgebühr und der Guthabenzins sind im Gesamtpreis enthalten.

Drei Tarife bundesweiter, privater Bausparkassen zeichnet die FMH-Finanzberatung mit einem „sehr gut“ aus. Sie stammen von der Alte Leipziger Bauspar, der Signal Iduna und der BKM. Der Sollzins pro Jahr liegt bei der erstplatzierten Alte Leipziger Bauspar bei 2,15 Prozent, die Abschlussgebühr bei 1,0 Prozent, die Guthabenzinsen bei 0,9 Prozent. Das macht eine monatliche Ansparrate von 206 Euro und eine spätere monatliche Tilgungsrate von 236,57 Euro. Die Summe der gesamten Zahlungen liegt bei 52.060 Euro. Bei der zweitplatzierten Signal Iduna liegt diese Summe bei 52.206 Euro und bei der drittplatzierten BKM bei 55.042 Euro. Bei den regionalen LBS Bausparkassen wurden zwei Tarife mit einem „sehr gut“ ausgezeichnet. Die LBS Nordwest ruft einen Sollzins von 1,9 Prozent im Jahr auf. Die Abschlussgebühr liegt bei 1,6 Prozent und der Guthabenzins bei 0,01 Prozent. Die selben Konditionen ruft die LBS NordOst auf, allerdings mit Ausnahme des Sollzinses, der bei 1,65 Prozent liegt. Die Ansparzeit ist allerdings einen Monat länger.

## SCHNELLERE TILGUNG ERHÖHT DIE MONATLICHE BELASTUNG

Doch warum taugt ein Bausparvertrag immer seltener zu Finanzierung einer Immobilie? Das liegt vor allem an in den vergangenen Jahren stark gestiegenen Immobilienpreisen. Es braucht eine hohe Bausparsumme. Das Problem: Bauspardarlehen müssen schneller getilgt werden als die herkömmliche Baufinanzierung. Das treibt die monatliche Belastung stark in die Höhe. FMH-Experte Herbst nennt ein Beispiel: Für einen Bausparvertrag von 400.000 Euro müsste man rund zehn Jahre lang 1.500 bis 1.600 Euro ansparen und dann fast 15 Jahre lang 1.500 Euro tilgen. „Bei vielen Bauspartarifen ist man sogar verpflichtet, monatlich 2.400 Euro etwa sieben Jahre lang zu tilgen“, sagt er. „Wer sich diese Raten und später die hohen Rückzahlungsraten leisten kann, für den ist dies vermutlich eine sichere Variante.“ Zumal Bausparkassen üblicherweise keinen Zinsaufschlag für Sondertilgungen verlangen oder eine Vorfälligkeitsentschädigung, falls der Kredit früher zurückgezahlt wird als ursprünglich vereinbart.

Würden aber die Immobilienpreise die nächsten zehn Jahre weiter steigen, dann reichten die 400.000 Euro nicht für einen Hauskauf aus. Und das tun sie auch heute schon oft nicht. „Dann kann man sich eventuell die hohen Tilgungsraten nicht mehr leisten und verzichtet auf das günstige Baudarlehen“, fasst Herbst zusammen. „Dann war die Entscheidung für das Bausparmodell nicht sehr lukrativ - bei den hohen Gebühren und niedrigen Guthabenzinsen.“

---

## WiWo+

ANLAGECHANCEN



### Drei Tech-Aktien, die sich jetzt lohnen

von Marlon Bonazzi

---

VZB BERLIN



### Die umtriebige Hotel-Hoffnung der Berliner Zahnärzte

von Florian Weyand

---

EINKOMMENSTEUER



### Muss ich die Steuererklärung für meine Mutter im Pflegeheim abgeben?

von Tobias Gerauer

---

Zuletzt ging die Nachfrage nach Bausparverträgen wieder zurück, was auch den wieder sinkenden Leitzinsen der Europäischen Zentralbank geschuldet sein

dürfte. Bis Ende Oktober 2024 wurden bei den privaten Bausparkassen rund 725.000 neue Bausparverträge mit einer Bausparsumme von insgesamt über 43 Milliarden Euro abgeschlossen. „Gegenüber dem Vorjahreszeitraum ist das ein Rückgang um 14,3 Prozent bei der Anzahl der Verträge beziehungsweise von 23,5 Prozent bei der Summe“, so Dahlmann. Im Jahr 2023 hat das anhaltend hohe Zinsniveau die Nachfrage noch stark getrieben. „Dieses Jahr sehen wir eine Normalisierung in etwa auf dem Niveau des Jahres 2021.“

***Lesen Sie auch:*** *Warum sich ein Bausparvertrag oft nicht lohnt*