

Bausparen und Baufinanzierung in Deutschland (eine kleine kurze Zusammenfassung)

In **vier Jahrzehnten** hat sich am deutschen Markt **enorm viel verändert**

Seit Mitte der **1980er-Jahre** bin ich in der Branche tätig und habe praktisch alle Markt- und Zinsphasen durchlaufen. Das **Bausparsystem** hat sich dabei von einem hochattraktiven Rendite- und Finanzierungsinstrument in den **1980er und 1990er-Jahren** zu einer krisenbehafteten Absicherung in den **Niedrigzinsjahren** gewandelt, bevor es seit der **Zinswende ab 2022** als **Zinsabsicherung** an Relevanz gewonnen hat.

Souveränität in volatilen **Phasen**: Bauherren und Käufer, die **nur die Nullzins-Ära** kannten, **empfinden Zinsen** von **3,5 % bis 4 %** oft als **hoch**. Wer die historischen Vergleiche kennt, kann Entwicklungen realistisch einordnen und Kunden Sicherheit vermitteln.

Die Hypothekenzinsen lagen z.B. zu Beginn der **1980er Jahre** bei **8% bis über 10%**. Der Bauspar-Darlehenszins lag damals bei **ca. 5%**.

Und heute, im Jahr 2026

Der **Darlehenszins** der **Wüstenrot Bausparkasse** ist seit dem Jahr **2020** beim Tarif **Komfort** ab **0,45%** nom. (effekt. ab **1,99%**) und beim Tarif **Premium** ab **1,25%** nom. (effekt. **1,59%**).

Dies sind die **niedrigsten Darlehenszinsen** der Wüstenrot Bausparkasse seit **100 Jahren**. Die **meisten Bausparkassen** haben inzwischen den **Darlehenszins nach oben angepasst**.

Die **EZB** hob die Zinsen rasch an, die **Bauzinsen** stiegen **von 1% auf 3,5% bis 4,5%**.

- Bausparverträge erleben ein Comeback, das sich Häuslebauer und Modernisierer wieder niedrigere **Bauspar-Darlehenszinsen sichern** wollen.
- Fokus liegt heute stärker auf **Modernisierungs-** und **energetischen** Sanierungsfinanzierungen sowie der **Absicherung von Anschlussfinanzierungen**. (Forward-Ersatz)

Ein **Blankodarlehen** (Darlehen **ohne grundbuchliche Sicherung**) ist in der Praxis der Wohnwirtschaft und Modernisierungsfinanzierung eines der flexibelsten Instrumente.

Es spart dem Kunden Notar- und Grundbuchkosten (ca. 1,5–2 % der Grundsuldsumme) und ermöglicht eine extrem schnelle Abwicklung

Hohe Staatliche Förderungen ab 2027 – **Eigenheimzulage** (früher WohnRiester) erhöhen das Eigenkapital.

Tiefes Produktverständnis: Die Erfahrung aus unterschiedlichen **Tarifgenerationen** – von den klassischen Anspartarifen der **80er/90er** bis hin zu den modernen **Zins-** und **Sanierungsstarifen** – hilft dabei, Verträge maßgeschneidert und **zuteilungsgenau** in **Finanzierungskonzepte** einzubinden. Eine solche Expertise bringt vor allem in der heutigen Praxis entscheidende Vorteile.

Für junge Leute und Sparer:

Hier gibt es auch **staatliche Förderungen** (Vermögenswirksame Leistungen , Wohnungsbauprämie)

In Verbindung mit dem **Tarif Trend** – **Guthabenzins 2,16%** - ist eine Rendite bis **4%** möglich.

(Tarif Trend = Sonderzins im Jahr 2026 = 2,16%, ist abhängig von der Umlaufrendite am 30.11. usw.)