Zinsen sichern statt spekulieren: Warum Bausparen wieder relevant wird

- *Nach Jahren extrem niedriger Bauzinsen rückt der Bausparvertrag wieder stärker in den Fokus – als Baustein für mehr Planbarkeit beim Immobilienkauf, der Modernisierung und der Anschlussfinanzierung*
- *Besonders bei der Anschlussfinanzierung kann sich eine frühzeitige Zinssicherung auszahlen: In einem Praxisfall lag die monatliche Rate durch einen Bausparvertrag rund 400 Euro niedriger*
- *Entscheidend ist eine langfristig tragfähige Finanzierung, die unterschiedliche Zinsentwicklungen berücksichtigt – mit professioneller Beratung durch Finanzierungsexperten wie VON POLL FINANCE*

Frankfurt am Main, 28. OKTOBER 2026 – Nach Jahren extrem niedriger Bauzinsen rückt der Bausparvertrag wieder stärker in den Fokus. Nicht als renditestarke Geldanlage, sondern als Baustein für mehr Planbarkeit beim Immobilienkauf, der Sanierung und Modernisierung sowie Anschlussfinanzierung. Die VON POLL IMMOBILIEN (www.von-poll.com) Experten erklären, für wen sich Bausparen heute lohnen kann, welche Vorteile es bietet und worauf Kunden achten sollten.

„Eine Baufinanzierung mit zehn Jahren Zinsbindung kostete zwischen 2015 und 2021 teilweise unter einem Prozent. Ein Bausparvertrag mit zwei Prozent Darlehenszins wirkte da wie ein Regenschirm an einem Sommertag – auf den ersten Blick überflüssig. Heute ist die Ausgangslage eine andere“, erklärt Sascha Mermann, geschäftsführender Gesellschafter bei VON POLL FINANCE. Und weiter: „Bei einem Darlehen über 350.000 Euro und einem angenommenen Sollzins von 4,1 Prozent sowie 2 Prozent anfänglicher Tilgung liegt die monatliche Rate bei rund 1.770 Euro. Bei einem Zinssatz von 1 Prozent wären es rund 875 Euro. Zugleich kann niemand seriös sagen, wo die Zinsen in zehn Jahren stehen. Viele Käufer fragen deshalb nicht mehr nur: ‚Welcher Zins ist am niedrigsten?‘, sondern: ‚Wie bleibt meine Rate bezahlbar?‘ Auf diese Frage kann ein Bausparvertrag eine Antwort sein.“

Mit einem Bausparvertrag sichern sich Kunden bereits heute einen festen Darlehenszins für eine Finanzierung in einigen Jahren – unabhängig davon, wie sich die Bauzinsen bis dahin entwickeln. Dafür wird zunächst ein Teil der vereinbarten Bausparsumme angespart, meist 40 Prozent bis 50 Prozent. Sind das Mindestguthaben und die erforderliche Bewertungszahl erreicht, kann der Vertrag zugeteilt werden. Dann erhält der Kunde sein Guthaben und das Bauspardarlehen. Fest stehen vom ersten Tag an der spätere Darlehenszins, der Guthabenzins, die Abschlussgebühr und die tariflichen Tilgungsbedingungen. Nicht garantiert werden kann der genaue Zeitpunkt der Zuteilung. Wer auf den Monat genau planen muss, sollte deshalb einen zeitlichen Puffer berücksichtigen.

28. OKTOBER 2026

von Poll Immobilien GmbH

Franka Schulz
Head of Public Relations

E-Mail:
presse@von-poll.com

Telefon:
+49 (0)69-26 91 57-603

„Besonders sinnvoll ist ein Bausparvertrag bei der Anschlussfinanzierung. Denn hier steht der Finanzierungsbedarf bereits fest, während die künftige Zinsentwicklung ungewiss ist. Wie groß der Vorteil sein kann, erleben wir gerade bei Kunden, die vor zehn Jahren finanziert haben. Ein Paar, das 2016 zu 1,75 Prozent finanziert hat, haben wir beispielsweise schon damals zu einem Bausparvertrag beraten – trotz der niedrigen Zinsen. Heute ist der Vertrag zugeteilt und löst das auslaufende Bankdarlehen zu 2,29 Prozent ab. Ohne den Bausparvertrag läge der Zinssatz für die Anschlussfinanzierung bei rund vier Prozent und die monatliche Rate wäre etwa 400 Euro höher", berichtet Dr. Lucie Lotzkat, geschäftsführende Gesellschafterin bei VON POLL FINANCE.

Auch für geplante Modernisierungen kann Bausparen interessant sein. Kleinere Bauspardarlehen sind bei vielen Bausparkassen ohne Grundbucheintrag möglich, wodurch zusätzliche Notar- und Grundbuchkosten entfallen können. Wer erst in einigen Jahren kaufen möchte, kann wiederum Eigenkapital aufbauen und sich zugleich den heutigen Darlehenszins für einen Teil der späteren Finanzierung sichern. Der Bausparvertrag ist dabei in aller Regel ein ergänzender Finanzierungsbaustein, kein Ersatz für die gesamte Finanzierung.

Für viele Interessenten stellt sich daher die Frage: warten oder frühzeitig handeln? „Den perfekten Zeitpunkt kennt niemand. Wer allein auf sinkende Zinsen setzt, geht deshalb ein Risiko ein – und zahlt weiterhin Miete. Auch Immobilienpreise können sich verändern und mühsam erzielte Sparguthaben laufen Gefahr, durch hohe Inflation zumindest zum Teil wieder aufgezehrt zu werden. Entscheidend ist daher, die Finanzierung so aufzustellen, dass sie auch bei unterschiedlichen Zinsentwicklungen langfristig tragfähig bleibt", weiß Dr. Lotzkat von VON POLL FINANCE.

VON POLL FINANCE beispielsweise rechnet verschiedene Zinsszenarien durch. Bei einer Restschuld von 265.000 Euro und 2 Prozent anfänglicher Tilgung liegt die monatliche Rate bei einem Zinssatz von 3 Prozent bei rund 1.105 Euro, bei 4,5 Prozent bei rund 1.435 Euro und bei 6 Prozent bei rund 1.765 Euro. Wichtig ist, dass auch ein anspruchsvolleres Szenario zum Haushaltsbudget passt. Falls nicht, gibt es verschiedene Stellschrauben: eine längere Zinsbindung, Sondertilgungsmöglichkeiten oder die Kombination mit einem Bausparvertrag, durch den sich der Zins für einen Teil der Restschuld frühzeitig absichern lässt.

Bausparen muss grundsätzlich zur jeweiligen Lebenssituation und zum Finanzierungsziel passen. Entscheidend sind vor allem der geplante Kaufzeitpunkt, das vorhandene Eigenkapital, die monatlichen Sparmöglichkeiten und der Finanzierungsbedarf. Wer bereits über ausreichend Eigenkapital verfügt, kann einen Bausparvertrag vor allem zur Zinssicherung nutzen. „Wer erst Eigenkapital aufbauen muss, nutzt ihn als Sparplan mit festem Ziel. Je nach Einkommen und persönlicher Situation können außerdem staatliche Förderungen wie die Wohnungsbauprämie

oder die Arbeitnehmersparzulage hinzukommen. Wer hingegen vor allem Rendite sucht, ist mit einem Bausparvertrag meist nicht richtig beraten. Dafür sind die Guthabenzinsen in der Regel zu niedrig. Entscheidend ist, welchen Zweck der Vertrag erfüllen soll und ob sich die Kosten dafür rechnen", sagt Finanzierungsexperte Mermann.

Die Zinssicherheit hat aber einen Preis. Die Abschlussgebühr liegt meist bei 1 Prozent bis 1,6 Prozent der Bausparsumme. Bei 100.000 Euro sind das bis zu 1.600 Euro. Deshalb sollte die Bausparsumme so hoch wie nötig, aber nicht so hoch wie möglich gewählt werden. Auch die Tilgungsrate muss genau betrachtet werden. Bauspardarlehen werden oft in einem kürzeren Zeitraum zurückgezahlt als ein klassisches Bankdarlehen, die monatliche Rate sollte daher genau betrachtet werden. „Mein Rat ist, sich die Gesamtkosten über die gesamte Laufzeit zeigen zu lassen – einschließlich Abschlussgebühr, Darlehenszinsen und der vergleichsweise niedrigen Verzinsung des angesparten Guthabens. Erst im Vergleich mit anderen Finanzierungsmöglichkeiten wird deutlich, ob sich der Bausparvertrag tatsächlich lohnt", lässt Mermann von VON POLL FINANCE wissen.

Anfang der 1980er-Jahre lagen Bauzinsen zeitweise bei mehr als zehn Prozent, Anfang der 1990er-Jahre bei rund 8 Prozent bis 9 Prozent. Gemessen daran sind 4 Prozent kein außergewöhnliches Zinsniveau. Vielmehr waren die Jahre mit Bauzinsen von teilweise unter 1 Prozent die historische Ausnahme. „Viele Käufer haben damals frühzeitig Eigenkapital aufgebaut, Bankdarlehen und Bausparverträge kombiniert und Wohneigentum in Etappen geplant. Das erste Haus war nicht unbedingt das Wunschhaus, sondern vielleicht kleiner oder älter. Modernisiert und ausgebaut wurde dann Schritt für Schritt. Daran können sich Käufer auch heute orientieren. Denn wer frühzeitig kauft und konsequent tilgt, kann im Ruhestand mietfrei wohnen. Entscheidend ist allerdings, dass nicht nur die Finanzierung langfristig tragfähig ist, sondern auch Lage, Zustand und laufende Kosten der Immobilie stimmen", erklärt Dr. Lotzkat von VON POLL FINANCE.

Und Sascha Mermann ergänzt: „Gerade wer erst in fünf bis zehn Jahren kaufen möchte, sollte frühzeitig anfangen zu rechnen. Nehmen wir ein Haus für 400.000 Euro in Nordrhein-Westfalen. Allein die Kaufnebenkosten können bei rund 12 Prozent liegen, also bei etwa 48.000 Euro. Wer diese Summe in acht Jahren ansparen möchte, müsste, vereinfacht gerechnet, monatlich rund 500 Euro zurücklegen. Das ist für viele Haushalte eine Herausforderung. Deshalb müssen Sparziel und Zeitraum zur persönlichen finanziellen Situation passen. Ein Teil der Ersparnisse kann in einen Bausparvertrag fließen, der gleichzeitig den heutigen Zins für einen Teil der späteren Finanzierung sichert."

Wichtig ist auch, frühzeitig zu prüfen, welche monatliche Finanzierungsrate später realistisch wäre. Wer heute zur Miete wohnt, kann beispielsweise versuchen, einen Teil

der Differenz zur geplanten Kreditrate regelmäßig zurückzulegen. So zeigt sich, welcher finanzielle Spielraum tatsächlich besteht, und gleichzeitig wächst das Eigenkapital. Einkommen, Familie und Zinsen ändern sich. Der Plan wird angepasst, nicht aufgegeben.

„Unsere Berater gehen offen in jedes Gespräch, nicht mit einer fertigen Antwort. Ein Kunde sagt oft: ‚Ich will den günstigsten Zins.' Wenn wir genauer nachfragen, geht es aber meistens um etwas anderes: eine Rate, die auch in zehn Jahren noch passt, oder die Möglichkeit, bei einer Bonuszahlung sondertilgen zu können. Deshalb schauen wir auf Einkommen, Eigenkapital, Familienplanung und Sicherheitsbedürfnis und stellen verschiedene Finanzierungswege gegenüber", sagt Finanzierungsexperte Sascha Mermann.

Für diesen Vergleich kann VON POLL FINANCE Angebote von rund 700 Kreditinstituten vergleichen, einschließlich der 13 Bausparkassen in Deutschland. Der Vorteil des Vergleichs ist simpel: Wer nur einen Weg kennt, kann nicht wissen, ob es der Beste ist. Manchmal ist ein Bausparvertrag die richtige Lösung, manchmal eine längere Zinsbindung oder ein höherer Tilgungssatz. Entscheidend ist, dass der Kunde weiß, was jede Variante kostet und welches Risiko sie absichert.

VON POLL IMMOBILIEN: https://home.von-poll.com/de-de/baufinanzierung

Über von Poll Immobilien GmbH

Die europaweit aktive von Poll Immobilien GmbH (www.von-poll.com) hat ihren Hauptsitz in Frankfurt am Main. Der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit liegt in der Vermittlung von wertbeständigen Immobilien in bevorzugten Wohn- und Geschäftslagen. Mit mehr als 400 selbständigen Shops und über 1.500 Immobilienprofis ist VON POLL IMMOBILIEN, wozu auch die Sparten VON POLL COMMERCIAL, VON POLL REAL ESTATE, VON POLL FINANCE sowie VON POLL HAUSVERWALTUNG gehören, in Deutschland, Österreich, der Schweiz, Spanien, Griechenland, Ungarn, Italien, den Niederlanden, Frankreich und Luxemburg vertreten und damit eines der größten Maklerunternehmen Europas. Der Capital Makler-Kompass zeichnete VON POLL IMMOBILIEN im Oktoberheft 2026 erneut mit Bestnoten aus. Geschäftsführende Gesellschafter sind Daniel Ritter und Sassan Hilgendorf. Zur Geschäftsleitung zählen Beata von Poll, Melanie Eggert, Dirk Dosch und Wolfram Gast.