

1. April 2026
77. Jahrgang

Verlag Helmut Richardi
Frankfurt am Main

ISSN 1618-7741

IMMOBILIEN FINANZIERUNG

— DER LANGFRISTIGE KREDIT —

DIGITALER
SONDERDRUCK

BAUSPAREN UND BAUSPARKASSEN 2026



„WIR MÜSSEN WEGE FINDEN, EIGENTUM WIEDER
ERREICHBARER ZU GESTALTEN“
INTERVIEW MIT BERND HERTWECK

BAUSPAREN UND BAUSPARKASSEN 2026

„WIR MÜSSEN WEGE FINDEN, EIGENTUM WIEDER ERREICHBARER ZU GESTALTEN“

Zwischen ambitionierten politischen Zielsetzungen und einer vielfach stockenden Umsetzung steht die deutsche Wohnungs- und Bauwirtschaft derzeit an einem entscheidenden Wendepunkt. Während zentrale Themen wie Wettbewerbsfähigkeit, Infrastrukturinvestitionen und die Schaffung bezahlbaren Wohnraums wieder stärker in den Fokus der Politik gerückt sind, bleibt die praktische Wirkung vieler Maßnahmen bislang hinter den Erwartungen zurück. Gleichzeitig sorgen geopolitische Unsicherheiten, wirtschaftliche Spannungen und steigende Anforderungen an Finanzierung und Regulierung für Zurückhaltung bei Investoren und privaten Bauherren. In diesem anspruchsvollen Umfeld gewinnen verlässliche, langfristig planbare Finanzierungsinstrumente wieder an Bedeutung. Bausparen rückt als stabilisierender Baustein der Eigenkapitalbildung und Zinssicherung und damit die „Eintrittskarte“ ins Wohneigentum wieder stärker in den Fokus, muss aber auch besser erklärt werden als in früheren Jahren, wie Bernd Hertweck im großen I&F-Interview ausführte.

Red.

In den letzten Jahren hat sich im politischen und wirtschaftlichen Umfeld viel verändert. Wie nehmen Sie aktuell die Entwicklung im politischen Geschehen in Deutschland wahr?

Die politische Absicht nehme ich als durchaus richtig wahr. Die Politik hat erkannt, dass zentrale Themen wie die Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Ausbau der Infrastruktur und die Mobilisierung privaten Kapitals stärker in den Fokus rücken müssen. Für unsere Branche ist besonders wichtig, dass auch der Wohnungsbau im politischen Diskurs wieder eine deutlich größere Rolle spielt. Dass im Koalitionsvertrag beispielsweise der Bau von mehr und zugleich bezahlbarem Wohnraum betont wird und die Gleichwertigkeit von Miete und Eigentum hervorgehoben wird, ist ein wichtiger Schritt. Diese Willensbildung und die Erkenntnis, dass man grundsätzlich umsteuern muss, finde ich sehr gut. Insbesondere ist Wohneigentum nicht nur eine Frage der Wohnform, sondern auch ein zentraler Baustein der privaten Altersvorsorge. Wer im Alter mietfrei wohnt, hat dauerhaft deutlich geringere Fixkosten.

ZUR PERSON

**BERND
HERTWECK**

Vorstandsvorsitzender,
Verband der Privaten
Bausparkassen e.V., Berlin,
und Vorstandsvorsitzender,
Wüstenrot Bausparkasse
AG, Kornwestheim



Foto: W&F-Gruppe

Würden Sie sagen, dass diese politischen Signale auch konkrete Veränderungen bringen?

Viele der beschriebenen Maßnahmen sind sinnvoll und gut durchdacht. Aber umgesetzt in Handlung ist da noch Luft nach oben. Programme zur Förderung des Wohnungsbaus oder zur Finanzierung von Infrastrukturmaßnahmen sind zwar angekündigt oder bereits aufgesetzt, aber ihre Wirkung entfaltet sich bislang nur begrenzt.

Woran liegt das Ihrer Meinung nach?

Ein Teil der Herausforderungen liegt sicher im internationalen Umfeld. Die geopolitischen Unsicherheiten, die wirtschaftlichen Spannungen und die Frage nach der Stabilität von Arbeitsplätzen – insbesondere in der Industrie – beeinflussen natürlich auch das Verhalten der Verbraucher. Unser Geschäft lebt davon, dass Menschen langfristig planen können und Vertrauen in ihre wirtschaftliche Zukunft haben. Wenn diese Sicherheit fehlt, werden große Entscheidungen wie der Immobilienerwerb oft verschoben.

Was würden Sie sich von der deutschen Politik erhoffen?

Die Politik der Bundesregierung kann die geopolitischen Entwicklungen nur eingeschränkt beeinflussen. Umso wichtiger wäre es aber, dort, wo Einfluss möglich ist, schneller für Klarheit und Attraktivität zu sorgen. Ein gutes Beispiel ist der soge-

nannte „Bauturbo“. Die Idee dahinter ist sinnvoll: Planungs- und Genehmigungsverfahren beschleunigen, um mehr Wohnraum zu schaffen. In der Praxis sehen wir jedoch bisher noch keinen spürbaren Effekt, weil viele Maßnahmen auf kommunaler Ebene umgesetzt werden müssen und dort häufig noch Hürden bestehen.

Dann: Die Ausweitung der Förderprogramme, etwa über die KfW, ist grundsätzlich sehr positiv. Allerdings sind viele Programme nach wie vor sehr komplex. Die Voraussetzungen, Antragsprozesse und Förderbedingungen sind teilweise so kompliziert, dass die Abrufzahlen deutlich hinter den Erwartungen zurückbleiben. Wenn Förderinstrumente ihre Wirkung entfalten sollen, müssen sie einfacher, transparenter und vor allem praxistauglicher gestaltet werden.

Vor einem Jahr, beim Regierungswechsel, hatten Sie die Hoffnung geäußert, dass sich die Stimmung im Land verbessern könnte. Hat sich diese Erwartung erfüllt?

Leider nur teilweise. Deutschland neigt traditionell dazu, die eigene Lage eher kritisch zu bewerten. Nun haben wir eine Regierung mit vielen guten Ansätzen. Sobald politische Akteure Probleme benennen und Lösungen ankündigen, steigen gleichzeitig die Erwartungen. Wenn die Lösungen dann nicht schnell genug sichtbar und vor allem spürbar werden, entsteht Enttäuschung. Insofern ist die aktuelle Stimmungslage eine Mischung aus berechtigter Erwartungshaltung und noch nicht erfüllten Hoffnungen.

Ist dieses Umfeld gut für Bausparkassen, mit Chancen, oder eher schlecht. Sie haben die Themen Verunsicherung und Zurückhaltung bereits angesprochen.


Gerade in unsicheren Zeiten gewinnen langfristige, planbare Finanzierungsinstrumente an Bedeutung. Bausparen bietet genau diese Sicherheit: verlässliche Zinssätze, langfristige Planung und einen strukturierten Weg ins Eigenheim. Wenn es gelingt,

politische Maßnahmen konsequenter umzusetzen und so das Vertrauen der Verbraucher zu stärken, kann sich daraus durchaus ein positiveres Umfeld für unsere Branche entwickeln. Dafür muss aber auch endlich wieder mehr gebaut werden.

 **Ein gutes Stichwort: Wie stellt sich die Situation im Wohnungsbau aktuell dar?**


Wir sehen tatsächlich erste zarte positive Signale. Beispielsweise steigen die Baugenehmigungen wieder. Insgesamt liegt der Zuwachs bei etwas über zehn Prozent, bei Ein- und Zweifamilienhäusern sogar noch etwas höher. Das ist natürlich noch keine Trendwende im großen Stil, aber immerhin zeigen rund 17 Prozent mehr Bauwillige wieder Interesse daran, ein Eigenheim zu realisieren. Man darf allerdings nicht vergessen: Zwischen Genehmigung, Bau und Finanzierung liegen oft Jahre. Das heißt, selbst wenn sich die Situation jetzt verbessert, wird sich das in der realen Bautätigkeit erst mit zeitlicher Verzögerung niederschlagen.

Entsprechend steigen die Preise für Wohneigentum weiter und auch die steigenden Neuvermietungen sind ein direktes Ergebnis dieses strukturellen Mangels. Beim Neubau sind die Preise in den vergangenen fünf Jahren um etwa 35 Prozent gestiegen, und es liegen jetzt schon fünf Quartale in Folge mit Preisanstiegen bei selbstgenutztem Wohneigentum im Bestand hinter uns. Das zeigt, dass wir es mit einem strukturellen Problem zu tun haben. Wenn zu wenig gebaut wird, steigen nicht nur die Mieten, sondern Wohneigentum wird für viele Haushalte immer schwerer erreichbar. Das belastet nicht nur Mieterinnen und Mieter, sondern auch die öffentliche Hand. Der Staat versucht über Mietpreiskontrollen, Wohngeld oder Mietzuschüsse gegenzusteuern. Das lindert kurzfristig Symptome, löst aber nicht das eigentliche Problem: Es wird zu wenig gebaut.


 **Was müsste aus Ihrer Sicht kurzfristig passieren, um den Wohnungsbau schneller zu beleben?**

Entscheidend wäre eine konsequente Beschleunigung der Umsetzung. Viele gute Ansätze liegen bereits auf dem Tisch – von Infrastrukturinvestitionen bis hin zu Förderprogrammen. Jetzt geht es darum, bürokratische Hürden abzubauen, Genehmigungsprozesse zu vereinfachen und die Maßnahmen effizient in die Praxis zu bringen. Erst wenn Bauprojekte tatsächlich


schneller realisiert werden und Förderprogramme spürbar genutzt werden, wird sich auch die Stimmung im Markt nachhaltig verbessern.

 **Brauchen wir vielleicht auch insgesamt weniger staatliche Eingriffe und mehr unternehmerische Freiheit, mehr Markt, auch wenn der mitunter grausam sein kann?**


Das ist das klassische Henne-und-Ei-Problem. Einerseits wünschen sich viele Menschen einen Staat, der Probleme löst und Risiken absichert. Andererseits führt das zwangsläufig zu mehr Regulierung. Was ist da der Auslöser, was ist schlimmer? Aber klar ist auch: Der Einzelne kann sich diesem System kaum entziehen. Deshalb müssen wir einen Weg finden, der sowohl wirtschaftliche Dynamik ermöglicht als auch gesellschaftliche Stabilität gewährleistet. Genau diese Balance ist die große Herausforderung der kommenden Jahre.

 **Spüren Sie denn die verbesserte Stimmung im Wohnungsbau auch im Geschäft?**

Trotz aller Unsicherheiten sehen wir, dass wieder mehr investiert wird. Erste Bauträger beginnen wieder zu bauen, und auch bei privaten Bauherren kehrt langsam Vertrauen zurück. Das zeigt, dass viele Marktteilnehmer grundsätzlich daran glauben, dass die Richtung stimmt. Ohne die politischen Initiativen der letzten Zeit sähe die Lage angesichts der geopolitischen Unsicherheiten wahrscheinlich deutlich schlechter aus.

 **Sie haben auch das Infrastrukturpaket der Bundesregierung angesprochen. Die Idee wird vielfach gelobt, die Umsetzung jedoch kritisch gesehen. Wie bewerten Sie das?**


Die Grundidee ist absolut richtig. Staatliche Investitionen in Infrastrukturmaßnahmen können nicht nur die Konjunktur stärken, sondern auch wichtige Signale an Investoren senden. Wenn der Staat zeigt, dass er an die Zukunftsfähigkeit seiner Infrastruktur glaubt und bereit ist, zu investieren, kann das zusätzliches Kapital mobilisieren – sowohl aus dem Inland als auch aus dem Ausland. Das ist für die wirtschaftliche Entwicklung durchaus relevant.

 **Trotzdem gibt es Kritik daran, dass bislang wenig konkrete Effekte sichtbar sind.**


Das stimmt. Ich habe es bereits erwähnt: Viele Bürger haben das Gefühl, dass zwar viel angekündigt wird, aber wenig bis nichts passiert. Man muss allerdings auch sehen, dass politische Prozesse Zeit brauchen. Zunächst musste der Haushalt 2025 angepasst, anschließend der Haushalt 2026 aufgestellt werden. Parallel dazu braucht es gesetzliche Regelungen, um einen Infrastrukturfonds überhaupt auszustatten und umzusetzen. Wenn man den

„Wenn die Sicherheit fehlt, werden große Entscheidungen wie der Immobilienerwerb oft verschoben.“

politischen Betrieb kennt, ist das eigentlich vergleichsweise schnell gegangen. Aber aus Sicht der Öffentlichkeit dauert es natürlich zu lange, weil die Erwartungshaltung sehr hoch ist.

 **Das klingt nach einem klassischen Problem des Erwartungsmanagements.**

Genau. Wir hatten in den vergangenen Jahren eine lange Phase von politischen Ankündigungen, deren Umsetzung sich dann über viele Monate oder sogar Jahre hingezogen hat. Dadurch entsteht eine gewisse Skepsis. Selbst wenn heute tatsächlich Entscheidungen getroffen werden, erwartet die Öffentlichkeit sofort sichtbare Ergebnisse. Die Herausforderung besteht also darin, diese Lücke zwischen politischer Entscheidung und praktischer Umsetzung schneller zu schließen.

 **Wenn wir uns an unsere Gespräche in den vergangenen Jahren erinnern, wirken Sie heute deutlich milder in Ihrer Bewertung der Politik.**

Ich bin tatsächlich bewusster optimistisch. Früher habe ich manche Entwicklungen deutlich schärfer kritisiert, weil ich den Eindruck hatte, dass die Probleme gar nicht ernst genommen werden. Heute habe ich eher das Gefühl, dass die Herausforderungen verstanden wurden und ernsthaft an Lösungen gearbeitet wird. Das ist ein wichtiger Unterschied. Die Themen Wettbewerbsfähigkeit, Infrastruktur und Wohnungsbau sind klar auf der politi-

schen Agenda angekommen. Jetzt geht es weniger darum, neue Probleme zu identifizieren, sondern darum, Lösungen tatsächlich umzusetzen. Und genau dabei braucht es jetzt Unterstützung und konstruktive Zusammenarbeit statt ausschließlich Kritik. Letztlich wollen Menschen und Unternehmen stabile Rahmenbedingungen und gute wirtschaftliche Perspektiven. Darauf sollten sich alle Parteien und Politiker konzentrieren.

Blicken wir kurz auf Europa: Wie bewerten Sie die Entwicklung in Brüssel, gerade bei der europäischen Regulierung?

Auch hier stimmt die grundsätzliche Absicht. Die Europäische Union hat erkannt, dass die Wettbewerbsfähigkeit der europäischen Wirtschaft gestärkt werden muss. Aber gleichzeitig erleben wir in der Praxis weiterhin eine enorme Regulierungsdichte. Allein in meinem Haus, der Wüstenrot Bausparkasse, haben wir vor zwei Jahren rund 1460 neue regulatorische Vorgaben verarbeitet. Im vergangenen Jahr waren es knapp 1200. Das klingt zunächst nach einer Entlastung, aber tatsächlich wächst der Gesamtstapel an Regeln jedes Jahr weiter, weil kaum etwas wegfällt.

Das Problem dabei ist: Wenn die regulatorischen Anforderungen immer weiter steigen, wird die Kreditvergabe zwangsläufig komplexer und teilweise auch schwieriger. Während andere Regionen der Welt ihre

„Die Stimmungslage ist eine Mischung aus berechtigter Erwartungshaltung und nicht erfüllten Hoffnungen.“

Finanzmärkte teilweise deregulieren, erhöhen wir in Europa durch Regelwerke wie Basel III die Anforderungen weiter. Das kann langfristig die Investitionsfähigkeit beeinträchtigen.

Sie haben die wieder steigenden Preise bei Neubau und Bestandsgebäuden angesprochen. Welche Folgen hat das für die Menschen, von denen viele nach wie vor von einem Eigenheim träumen?

Es wird nicht einfacher, das ist sicher. Der Wunsch nach Wohneigentum ist weiterhin groß. Laut der Interhyp-Wohntraumstudie 2025 würden rund zwei Drittel der Mieter lieber im Eigentum wohnen als zur Miete.

Gleichzeitig liegt die Wohneigentumsquote in Deutschland mit rund 43 Prozent deutlich unter dem europäischen Durchschnitt. Und das hat auch mit der Altersvorsorge zu tun. Wer im Alter mietfrei lebt, hat jeden Monat deutlich mehr finanziellen Spielraum. Studien zeigen, dass Eigentümer im Schnitt rund 799 Euro Mietkosten pro Monat sparen, das wirkt wie eine zusätzliche „steinerne“ Altersvorsorge.

Aber die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben sich verändert. Deshalb müssen wir Wege finden, Bauen günstiger zu machen und Eigentum wieder erreichbar zu gestalten. Zu beobachten ist, dass die Menschen ihre Ansprüche herunterschrauben. Statt dem klassischen Neubau mit großem Keller, Doppelgarage und großem Grundstück wird es nur ein kleiner Garten, statt der Garage nur ein Stellplatz vor dem Haus und auch auf den Keller verzichten viele. Zunehmend findet Wohneigentumsbildung im Übrigen auf der Etage statt. Das zeigt, dass die Menschen sich den neuen Realitäten stellen.

Mit Blick auf das Thema Altersvorsorge scheint Wohneigentum derzeit im politischen Diskurs weniger präsent zu sein als andere Anlageformen wie Aktien oder ETFs. Warum ist das so?

Ich glaube, die Politik versucht derzeit vor allem, privates Kapital stärker für Investitionen zu mobilisieren – etwa über den Kapitalmarkt. Das ist grundsätzlich nachvollziehbar, weil in Deutschland sehr viel Geld auf Spar- und Girokonten liegt und wir in Sachen Kapitalmarkt

tatsächlich Nachholbedarf haben. Gleichzeitig besteht aber die Gefahr, dass man dabei andere wichtige Bausteine der Vermögensbildung aus dem Blick verliert. Wichtig ist, dass wir nicht von einem Extrem ins andere fallen. Eine solide Altersvorsorge basiert auf mehreren Säulen: Immobilien, Kapitalmarktanlagen, liquide Rücklagen und gegebenenfalls Versicherungsprodukte. Wohneigentum muss gleichberechtigt berücksichtigt werden. Es trägt zur Vermögensbildung, zur sozialen Stabilität und zur finanziellen Sicherheit im Alter bei.

Aktuell wird häufig über neue Instrumente wie die sogenannte Frühstartrente diskutiert. Wie bewerten Sie solche Ansätze?

Die Idee hinter der Frühstartrente ist grundsätzlich interessant. Aber man muss auch realistisch bleiben: Wenn sich das Programm nur auf einzelne Jahrgänge bezieht und mit relativ begrenzten Haushaltsmitteln ausgestattet ist, wird der unmittelbare Effekt auf das gesamte Altersvorsorgesystem eher überschaubar sein. Es ist ein Baustein, aber sicherlich nicht der entscheidende.

Welche Reformen wären aus Ihrer Sicht wichtiger?

Ein zentraler Punkt ist die Reform bestehender Vorsorgeinstrumente – insbesondere der Riester-Rente und der Eigenheimrente. Diese Produkte haben in der Vergangenheit eine wichtige Rolle gespielt. Dann haben sich aber viele Anbieter zurückgezogen, weil die Rahmenbedingungen zu kompliziert oder wirtschaftlich schwer darstellbar waren. Wenn Anbieter über viele Jahre hinweg praktisch keine neuen Produkte mehr verkaufen können, verliert ein Instrument automatisch an Bedeutung. Genau das ist in Teilen passiert. Deshalb ist es jetzt wichtig, diese Systeme zu modernisieren und wieder attraktiv zu machen – sowohl für Anbieter als auch für Verbraucher.

Entscheidend ist, dass die Instrumente einfacher und praxisnäher ausgestaltet werden. Viele der bisherigen Regelungen sind sehr komplex. Wenn wir wollen, dass Menschen diese Instrumente tatsächlich nutzen, müssen sie verständlich, transparent und langfristig verlässlich sein. Gleichzeitig müssen auch die Anbieter wieder wirtschaftlich damit arbeiten können.

Kritiker weisen allerdings darauf hin, dass Wohneigentum im Alter auch Risiken mit sich bringen kann – etwa durch steigende Anforderungen bei energetischen Sanierungen.

Zunächst einmal muss man festhalten: Wer im Alter Eigentum besitzt, steht in der Regel finanziell deutlich besser da als jemand, der weiterhin zur Miete wohnt. Studien zeigen, dass Mieter beim Eintritt in den Ruhestand oft nur über relativ geringe Vermögenswerte verfügen, während Eigentümer durch ihre Immobilie ein deutlich höheres Vermögen besitzen. Analysen des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW Köln) zeigen, dass Eigentümer im Durchschnitt ein rund sechsfach höheres Nettovermögen besitzen als Mieter. Auch zeigen internationale Studien der Europäischen Zentralbank, dass Länder mit einer höheren Wohneigentumsquote eine gleichmäßigere Vermögensverteilung aufweisen. Diese Ver-

mögensbasis verschafft ihnen auch mehr finanzielle Spielräume.

Aber die laufenden Kosten bleiben doch bestehen?

Natürlich. Energie ist für Eigentümer genauso teuer wie für Mieter. Die laufenden Kosten treffen beide Gruppen. Der Unterschied ist lediglich, dass Eigentümer unter Umständen Investitionen in ihr Gebäude tätigen müssen, etwa bei Modernisierungen. Gleichzeitig gehört diese Verantwortung aber auch zum Eigentum dazu. Man besitzt einen wertvollen Vermögensgegenstand, den man erhalten und pflegen muss.

Wann ist aus Ihrer Sicht der richtige Zeitpunkt, ein Eigenheim zu kaufen?

So früh wie möglich. Aber hier sind in den vergangenen Jahren tatsächlich deutliche Verschiebungen festzustellen. Früher lag das Durchschnittsalter beim Erwerb einer Immobilie in Deutschland bei Mitte dreißig. Heute kaufen die Menschen deutlich später.

Woran liegt das?

Der wichtigste Grund ist die steigende Einstiegshürde in Form des Eigenkapitals. Immobilienpreise sind stark gestiegen, gleich-

„Meine Hauptüberschrift über dem Bausparjahrgang 2025 wäre Normalisierung.“

zeitig sind die Anforderungen an die Finanzierung strenger geworden. Eine empirica-Analyse zeigt, dass nur rund 6 Prozent der Mieter zwischen 30 und 44 Jahren genügend Eigenkapital für eine durchschnittliche Immobilie aufbringen können. Bei höheren Immobilienpreisen sinkt dieser Anteil sogar auf etwa 3 Prozent. Wenn man das Verhältnis von Immobilienpreisen zum Einkommen betrachtet, brauchen viele Haushalte heute rund dreieinhalbmal so lange, um das notwendige Eigenkapital aufzubauen wie früher.

Früher waren die Zinsen allerdings deutlich höher.

Das stimmt. In den 1980er-Jahren lagen Bauzinsen zeitweise bei über 10 oder sogar

14 Prozent. Trotzdem war der Einstieg oft leichter, weil Immobilienpreise deutlich niedriger waren und man mehr Eigenleistung einbringen konnte. Viele Familien haben damals buchstäblich mit Muskelkraft gebaut – das war ein wichtiger Teil der Finanzierung.

Wenn Sie auf den Bausparmarkt schauen – wie würden Sie den Jahrgang 2025 einordnen?

Meine Hauptüberschrift über dem Jahrgang 2025 wäre „Normalisierung“. Die Jahre 2023 und 2024 waren in vielerlei Hinsicht Ausnahmejahre. Durch die Zinswende rückte plötzlich das Thema Zinsabsicherung stark in den Fokus. Viele Menschen wollten sich langfristige Konditionen sichern – und genau dafür steht das Bausparen. 2025 erlebte der Markt dann eine gewisse Beruhigung. Rational betrachtet hat sich an der Vorteilhaftigkeit des Instruments aber gar nicht so viel geändert.

In der aktuellen Marktphase sieht man wieder, dass ein fest vereinbarter Darlehenszins ein echter Vorteil sein kann. Das zeigt sich auch an den steigenden Abrufen von Bauspardarlehen. Viele Jahre lang wurden relativ wenige Darlehen tatsächlich in Anspruch genommen. Jetzt sehen wir, dass Kunden ihre Verträge nutzen – und zwar mit sehr attraktiven Konditionen. Ein Beispiel: Wenn jemand ein Bauspardarlehen zu rund 1,25 Prozent nutzen kann, während

eine klassische Bankfinanzierung vielleicht bei 3,5 oder 4 Prozent liegt, dann wird der Nutzen unmittelbar sichtbar.

Und wie sieht es im klassischen Bausparneugeschäft aus? Hier tun sich viele Institute schwer.

Das stimmt. Viele Jahre lang war Liquidität im Bankensystem kein knappes Gut. Teilweise hatten Institute sogar eher zu viel Einlagen. Mit der Zinswende hat sich das gedreht. Der Wettbewerb um Einlagen ist in vollem Gange. Das betrifft Bausparkassen, die stark darauf angewiesen sind, über ihre Partnerbanken Geschäft zu generieren. Wenn Banken selbst stärker an Einlagen interessiert sind, entsteht automatisch eine Konkurrenzsituation um ein knappes Gut.

Das heißt: Man muss stärker argumentieren, warum Bausparen sinnvoll ist.

Im Kreditgeschäft besteht diese Konkurrenz nicht, oder?

Nein, gar nicht. Bausparkassen ersetzen die Baufinanzierung einer Bank nicht – sie ergänzen sie. Das ist ein entscheidender Punkt. In vielen Finanzierungen ist der Bausparvertrag ein Baustein innerhalb eines größeren Finanzierungskonzepts. Deshalb stehen wir als Bausparkassen nicht direkt in Konkurrenz zu unseren Bankpartnern. Wir liefern zusätz-

„Die Kreditvergabe wird durch steigende regulatorische Anforderungen zwangsläufig komplexer und schwieriger.“

liche Bausteine für eine Gesamtfinanzierung, die für beide Seiten sinnvoll sein können – sowohl für die Bank als auch für den Kunden.

Hat der Bausparvertrag gerade bei jungen Leuten, die verstärkt auf Kapitalmarktprodukte wie ETFs setzen, an Attraktivität verloren?

Es gibt derzeit eine gewisse Euphorie rund um Kapitalmarktprodukte. Kapitalmarktanlagen sind auch wichtig für die Vermögensbildung. Aber man darf nicht vergessen: In einem ETF kann man nicht wohnen. Gerade jüngere Anleger beschäftigen sich stärker mit ETFs oder anderen Wertpapieranlagen. Das verändert natürlich auch die Wahrnehmung von klassischen Sparprodukten. Für Bausparkassen bedeutet das: Wir müssen unsere Argumentation schärfen und noch deutlicher erklären, welchen konkreten Nutzen Bausparen hat – insbesondere im Zusammenhang mit dem Wunsch, Wohneigentum zu erwerben.

Sie haben vorhin erwähnt, dass das durchschnittliche Alter beim Immobilienerwerb gestiegen ist. Gilt das auch für Bausparverträge?

Grundsätzlich gilt nach wie vor: Je früher man beginnt, desto besser. Gerade bei geförderten Sparformen spielt Zeit eine wichtige Rolle. Wer früh startet, kann Förderungen über einen längeren Zeitraum nutzen und so ein attraktives Ergebnis erzielen. Wenn man beispielsweise die Wohnungsbauprämie oder andere Förderinstrumente intelligent kombiniert, können sich durchaus sehr attraktive Renditen ergeben. Der eigene Sparanteil ist

relativ gering, während die Förderungen einen Hebeleffekt erzeugen.

Trotzdem gilt Bausparen in der öffentlichen Wahrnehmung oft als wenig rentabel. Ist das ein Missverständnis?

Zum großen Teil ja. Man muss die Gesamtleistung betrachten, nicht nur die Einlagenverzinsung, die naturgemäß ebenso wie der Darlehenszins unter dem Marktniveau liegt. Durch staatliche Förderungen wird privates Sparen gezielt mobilisiert. Wenn der Staat beispielsweise eine bestimmte Summe an Wohnungsbauprämien auszahlt, führt das in der Regel zu einem Vielfachen an privatem Sparvolumen. Dieses Geld wird zudem zweckgebunden angespart – nämlich für Wohneigentum. Damit wird privates Kapital für einen wichtigen volkswirtschaftlichen Zweck mobilisiert.

Und wenn später kein Immobilienkauf stattfindet?

Selbst dann bleibt die Sparphase für viele Kunden attraktiv. Natürlich liegt der größte Vorteil in der Kombination aus Sparphase und günstigen Bauspardarlehen. Aber auch

„Bausparen bleibt die zentrale Eintrittskarte in den Wohnungsmarkt.“

ohne Darlehensnutzung kann das angesparte Kapital sinnvoll sein, etwa als Grundlage für andere Finanzierungsentscheidungen.

Und nach wie vor gilt: Bausparen bleibt die zentrale „Eintrittskarte“ in den Wohnungsmarkt. Es ermöglicht den Aufbau von Eigenkapital, sichert die Finanzierung ab und bietet Flexibilität bei Tilgungen oder Sonderzahlungen. Selbst wenn man spät einsteigt, ist es immer besser, als gar nicht gespart zu haben.

Könnten neue Tarife helfen, das Neugeschäft anzukurbeln?

Es gibt nicht den einen Tarif, sondern unterschiedliche Modelle bei verschiedenen Anbietern. Einige haben ihre Tarife tatsächlich angepasst und sowohl auf der Einlagen- als auch auf der Kreditseite höhere Zinsen eingeführt. Die Wüstenrot Bausparkasse hat das nicht getan. Wir haben unse-

re Tarife weitgehend unverändert gelassen – und damit sehr gute Erfahrungen gemacht. Im vergangenen Jahr konnten wir Rekordmarktanteile erreichen. Offensichtlich passen unsere Produkte im aktuellen Umfeld sehr gut zum Bedarf der Kunden.

Wenn nun verstärkt zinsgünstige Bauspardarlehen genutzt werden, dürfte das doch auch dem Image des Bausparens helfen, oder?

Absolut. Wenn Kunden tatsächlich Darlehen abrufen und konkrete Vorteile sehen, stärkt das die Glaubwürdigkeit des Instruments. Dann ist das kein theoretisches Versprechen mehr, sondern ein realer finanzieller Vorteil.

Sie haben vorhin die steigenden Eigenkapitalanforderungen beim Immobilienerwerb erwähnt. Kann das auch für Bausparkassen zum Problem werden?

Das wäre nur dann ein Problem, wenn der Großteil der Bausparverträge zur Finanzierung des Gesamtvorhabens genutzt würde. Dann würde steigender Eigenkapitalbedarf tatsächlich bedeuten, dass größere Bausparsummen erforderlich wären und das Modell an seine Grenzen stößt. In der Praxis ist Bausparen aber fast immer ein ergänzender Baustein innerhalb einer Gesamtfinanzierung.

Deshalb verändert sich das Geschäftsmodell nicht grundsätzlich. Der Bausparvertrag ist ein Element neben anderen Finanzierungs-komponenten – und genau in dieser Ergänzungsfunktion liegt seine Stärke.

Wie sieht die Entwicklung im klassischen Baufinanzierungsgeschäft derzeit aus?

Während der Baufinanzierungsmarkt grundsätzlich wächst, ist die Entwicklung bei einzelnen Segmenten unterschiedlich. Das hängt natürlich stark mit der Entwicklung am Immobilienmarkt zusammen. Generell wird weniger als früher neu gebaut und damit finanziert. Große Finanzierungen sind daher deutlich seltener geworden. Früher ging es häufig um Eigentumswohnungen in Metropolregionen für 700 000 Euro oder mehr. Solche Tickets sehen wir derzeit kaum noch. Stattdessen gibt es häufiger mehrere kleinere Finanzierungen. Dadurch sinkt zwar das durchschnittliche

Volumen pro Finanzierung, die Anzahl der Fälle steigt aber.

Welche Rolle spielt die Digitalisierung im Baufinanzierungsgeschäft inzwischen?

Eine sehr große. Digitalisierung betrifft vor allem Prozesse – von der Informationssuche über Beratung und Antragstellung bis hin zur Auszahlung. Früher wurden beispielsweise Gehaltsnachweise kopiert, Unterlagen per Post verschickt und viele Schritte manuell geprüft. Wenn ein Antrag dagegen digital eingeht, automatisch geprüft wird und das System unmittelbar eine Entscheidung treffen kann, beschleunigt das den gesamten Ablauf erheblich.

Auch für den Vertrieb ist das ein großer Vorteil. Wenn ein Berater eine Finanzierung strukturiert und sofort eine Rückmeldung bekommt, ob das Modell funktioniert oder angepasst werden muss, spart das viele Irritationen und Iterationen.

Spielt künstliche Intelligenz dabei bereits eine Rolle?

Ja, zunehmend. KI kann beispielsweise bei der Analyse von Unterlagen, bei Risikoprüfungen oder bei der Strukturierung von Finanzierungen unterstützen. Der größte Nutzen liegt aber weiterhin in der Beschleunigung und Vereinfachung von Prozessen. Am Ende geht es darum, Beratung, Entscheidungsprozesse und Abwicklung effizienter zu machen – ohne die Qualität der Finanzierung zu beeinträchtigen. Ich möchte aber betonen: Persönliche Beratung bleibt entscheidend. Der Erwerb von Wohneigentum ist eine emotionale und komplexe Entscheidung. Digitale Tools können einfache Prozesse beschleunigen, aber bei großen Investitionsentscheidungen und individuellen Lebensumständen braucht es weiterhin den Experten vor Ort.

Abschließende Frage: Warum wird Bausparen auch in 10 oder 20 Jahren ein zentraler Bestandteil der Immobilienfinanzierung sein?

Es ist die Kombination aus Sicherheit, Flexibilität und Förderung, die Bausparen einzigartig macht. Die Grundidee – Sparen, Eigenkapital aufbauen, Sicherheit kombiniert mit größtmöglicher Flexibilität – funktioniert seit über 100 Jahren. Gerade für junge Menschen oder Familien bleibt es der sicherste Weg, Eigentum zu erwerben und gleichzeitig langfristig Vermögen aufzubauen. ■■■■