

Bausparen

Grundzüge des Systems

Spezialitätsprinzip

Dr. Eberhard Bertsch

**Konferenz „Das Bausparsystem als Chance in der Finanzkrise“
am 19.05.2009 in Moskau**

Veranstalter: Deutsch-Russische Auslandshandelskammer

Banken und Bausparkassen in Deutschland

Banken in Deutschland:

- mehr als 220 Mitglieder im Deutschen Bankenverband
- 34 Mitglieder im Bundesverband Öffentlicher Banken
- rd. 1.200 Mitglieder im Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken
- knapp 500 Mitglieder im Deutschen Sparkassen- und Giroverband
- 34 Mitglieder im Verband deutscher Pfandbriefbanken e.V.

aber nur eine geringe Anzahl von Bausparkassen, nämlich

- 15 deutschlandweit arbeitende private Bausparkassen sowie
- 1 Institutsgruppe von jeweils nur in ihrer Region arbeitenden 10 „Landesbausparkassen“

Bedeutung der Bausparkassen für die Wohnungsbaufinanzierung in Deutschland

Die wenigen Bausparkassen haben ein beträchtliches Gewicht in der Finanzierung des privaten Wohnungsbaus in Deutschland und in der Wohnungsvorsorge. Nach 1945 haben sie in Deutschland 14 Mio. Wohnungen mitfinanziert und umgerechnet etwa 1.000.000 Mio. Euro ausgezahlt.

Das Gewicht der deutschen Bausparkassen hat sich seit Beginn der Bankenkrise 2008 nicht vermindert, sondern verstärkt. Im Jahr 2008 haben sie rund

- 40.900 Mio. Euro für die Wohnungsbaufinanzierung ausgezahlt (+16,6 %)
- und 24.400 Mio. Euro neue Spargelder auf Bausparverträgen gesammelt

Bei einer Gesamtbevölkerung von 82 Mio. Menschen

- bestanden Ende 2008 insgesamt 30,5 Mio. Bausparverträge mit 25 Mio. Bausparern und
- wurden 2008 3,9 Mio. Bausparverträge neu abgeschlossen (+ 14,4 %). Ihre Vertragssumme belief sich auf 98.600 Mio. Euro (+ 10 %).

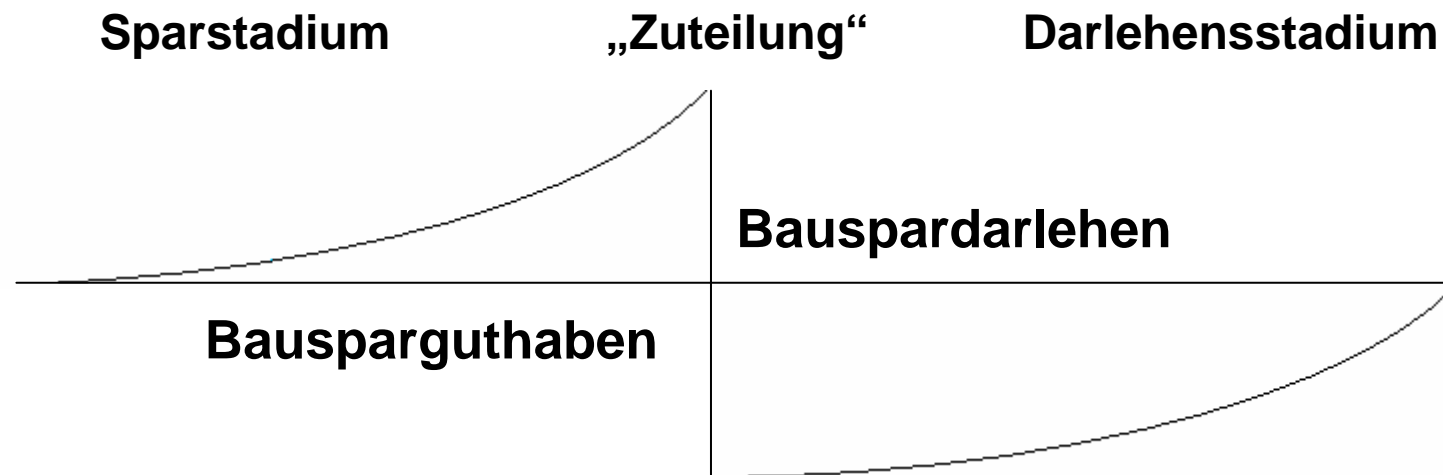
Keine deutsche Bausparkasse ist in der Krise in Schwierigkeiten geraten.

Ungebrochene Anziehungskraft der Bausparkassen – Warum?

- Erkenntnis, dass für eine stabile Finanzierungsstruktur ein gewisser Anteil **Eigenkapital** wesentlich ist. Eine Zeit der finanziellen Vorbereitung ist wichtig. Der Staat bestätigt das durch eine der Höhe nach geringe, aber psychologisch bedeutsame Ansparförderung.
- Gewissheit, dass das hierfür angesammelte Spargeld bei den deutschen Bausparkassen nach dem Spezialitätsprinzip besonders **sicher** ist.
- **Vorteil, dass der künftige Darlehenszinssatz bereits zu Beginn der Sparphase festgelegt wird.** Er ändert sich nicht, auch wenn die Kreditzinsen am Markt später aus Inflationsgründen wieder steigen. Damit bleibt die spätere Realisierung der Wohnungsfinanzierung zu erträglichen Konditionen gesichert.
- Der Zeitpunkt der Finanzierung ist **flexibel** gestaltbar.
- Die monatliche Belastung ist von Anfang an bekannt. **Der Kreditzins ändert sich auch nach Kreditvergabe nicht mehr.**

Bausparen aus der Sicht des Bausparers

Der Bausparer erwirbt ein flexibel gestaltbares Optionsrecht auf ein Darlehen zu Konditionen, die im Voraus bekannt sind. Er hat durch den Bausparvertrag eine „Versicherung gegen Marktschwankungen“.



Moderne Tarifkonstruktionen enthalten in sich noch eine Vielfalt tariflicher Optionsrechte (spätere Wahl von Mindestsparguthaben, Laufzeiten, Zinssätzen).

Stark vereinfachtes Modell eines Bauspartarifs

Sparphase

Der Bausparer verpflichtet sich, bei Vertragsabschluß eine Einmalanlage von 50.000 Euro zu erbringen und drei Jahre bei der Bausparkasse zu belassen. (Hinweis: In der Praxis werden relativ regelmäßige Sparzahlungen erbracht.)

Zuteilung

Am Anfang des vierten Jahres zahlt die Bausparkasse nicht nur das Bausparguthaben zurück, sondern bewilligt auch noch ein Darlehen in Höhe von 50.000 Euro.

Tilgungsphase

Der Bausparer verpflichtet sich, das Bauspardarlehen gleichmäßig mit 10.000 Euro pro Jahr zu tilgen (d.h. vollständige Tilgung nach 5 Jahren).

Entwicklung der Bilanz der Modellbausparkasse

Wir betrachten die Entwicklung zunächst ohne Zinsen. Einzelkontoablauf:

+50.000 +50.000 +50.000 -50.000 -40.000 -30.000 -20.000 -10.000 0

Gesamtbilanz bei jährlich 1.000 neuen Bausparern:

Jahr	Bauspar- einlagen	Bauspar- darlehen	Andere Anlagen
	Mio Euro	Mio Euro	Mio Euro
1	50	-	50
2	100	-	100
3	150	-	150
4	150	50	100
5	150	90	60

Jahr	Bauspar- Einlagen	Bauspar- Darlehen	Andere Anlagen
	Mio Euro	Mio Euro	Mio Euro
6	150	120	30
7	150	140	10
8	150	150	-
9	150	150	-
...

Im geschlossenen System der Finanzierung aller Bauspardarlehen durch Bausparguthaben liegt die Erklärung für die Zinsgarantie im Bausparen!

Wesensmerkmale des Bausparens

Ein Bausparkollektiv durchläuft einen Anlaufvorgang, der gekennzeichnet ist durch überschüssige Bauspareinlagen.

Folge: Früher sehr kurze Wartezeiten; heute Reservenbildung vorgeschrieben

Das Kollektiv erreicht bei konstantem Neugeschäft einen Beharrungszustand. Bei richtiger Konstruktion der Spar- und Darlehenszeiten reichen hierbei die Bauspareinlagen zur Refinanzierung der Bauspardarlehen aus. Das erlaubt eine Abkoppelung der Zinssätze vom Kapitalmarkt; wichtig ist lediglich die Zinsspanne.

Risiko, das im Kollektivmanagement zu berücksichtigen ist: Bei abreißendem oder stark schwankendem Neugeschäft kann ein Defizit an Bauspareinlagen entstehen.

Folge: Früher nur Ausgleich durch Wartezeitverlängerung, heute stabilisiert durch Bildung und möglichen Einsatz von Reserven

Guthaben- und Darlehenssalden in einem homogenen Bausparkollektiv am Beispiel von 4 Spar- und 5 Tilgungsjahren

Zugangs- gruppe	Zeitpunkt (Periodenende):												
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	...
1	G_0	G_1	G_2	G_3	D_0	D_1	D_2	D_3	D_4	$D_5 = 0$	-
2	-	G_0	G_1	G_2	G_3	D_0	D_1	D_2	D_3	D_4	$D_5 = 0$
3	-	-	G_0	G_1	G_2	G_3	D_0	D_1	D_2	D_3	D_4	$D_5 = 0$...
4	-	-	-	G_0	G_1	G_2	G_3	D_0	D_1	D_2	D_3	D_4	...
5	-	-	-	-	G_0	G_1	G_2	G_3	D_0	D_1	D_2	D_3	...
6	-	-	-	-	-	G_0	G_1	G_2	G_3	D_0	D_1	D_2	...
7	-	-	-	-	-	-	G_0	G_1	G_2	G_3	D_0	D_1	...
8	-	-	-	-	-	-	-	G_0	G_1	G_2	G_3	D_0	...
9	-	-	-	-	-	-	-	-	G_0	G_1	G_2	G_3	...
10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	G_0	G_1	G_2	...
11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	G_0	G_1	...
...													

Entwicklung der Umsatzgrößen bei der Modellbausparkasse

Zuflüsse: Sparzahlungen + Darlehenstilgung

Abflüsse: Auszahlungen von Guthaben und Darlehen

Im stark vereinfachten Modell:

Jahr	Sparzahlungen	Tilgung	Guthabenauszahlung	Darlehensauszahlung
	Mio	Mio	Mio	Mio
1	50	-	-	-
2	50	-	-	-
3	50	-	-	-
4	50	-	50	50
5	50	10	50	50

Jahr	Sparzahlungen	Tilgung	Guthabenauszahlung	Darlehensauszahlung
	Mio	Mio	Mio	Mio
6	50	20	50	50
7	50	30	50	50
8	50	40	50	50
9	50	50	50	50
...

Bausparer sind nicht an starre Verhaltensweisen gebunden

Abweichungen von den Festlegungen des Bausparvertrags sind üblich; im Kollektivmanagement muss die Bausparkasse damit umgehen können.

Es gibt z.B. aus Sicht des Bausparers

- ➔ eine große Freizügigkeit der Sparweise (erfordert ein Bewertungsverfahren!)
- ➔ jederzeitige Kündigungsmöglichkeit vor Zuteilung
- ➔ Vertragsauflösungen unter Darlehensverzicht
- ➔ Vertragsänderungen (Erhöhung, Ermäßigung, Teilung, Übertragung)
- ➔ Variantenwechsel zwischen verschiedenen Tarifvarianten
- ➔ verzögerte Darlehensinanspruchnahmen
- ➔ Sondertilgungen

Sondersparzahlungen, Kündigungen und Darlehensverzichte kommen im Bausparkollektiv anderen Bausparern zugute.

Bausparkkollektivmanagement ist also wesentlich komplexer

- Die Bausparkasse muss die angebotenen Bauspartarife so konstruieren, dass das Bausparkollektiv funktionsfähig ist.
- Die Bausparkasse muss mit den genannten Optionsrechten des Bausparers umgehen und ihre Auswirkungen auf das Gesamtkollektiv beurteilen und steuern können.
- Die Bausparkasse muss damit rechnen, dass sich Höhe und Struktur des Neugeschäfts im Lauf der Jahre ändern. Sie muss auch diese Auswirkungen auf das Gesamtkollektiv steuern und durch rechtzeitige Reservenbildung ausgleichen können.
- Die Bausparkasse muss dem Bausparer auch bei Finanzierungsbedarf vor dem Zuteilungstermin mit Überbrückungsdarlehen helfen können, die bei Zuteilung durch Bausparguthaben und Bauspardarlehen abgelöst werden. Dabei muss sie auf die begrenzte zeitliche Verfügbarkeit von überschüssigen Kollektivmitteln achten!

Sicherheitsbedürfnis der Bausparer und Konsequenzen für das kollektive Bausparen

Bausparer erbringen zunächst über Jahre hinweg eine Vorleistung (Sparphase) und erhalten erst dann die Gegenleistung (Darlehen zu garantiertem Zins). Die dauerhafte Erfüllbarkeit des künftigen Leistungsversprechens muss deshalb absoluten Vorrang haben.

Das Bausparen darf deshalb nur von Bausparkassen betrieben werden, die als Spezialkreditinstitute einer gewissen Beschränkung ihrer Geschäftsmöglichkeiten unterliegen. Risiken aus dem allgemeinen Bankgeschäft, Risiken aus Firmenkrediten und Firmenimmobilienfinanzierungen wie auch allgemeine Geschäftsrisiken dürfen nicht in diesen Spezialbereich der privaten Wohnungsfinanzierung und Wohnungsvorsorge hineingetragen werden.

Das Spezialitätsprinzip hat die deutschen Bausparkassen vor der Bankenkrise bewahrt!

Kernelemente einer Spezialgesetzgebung der Bausparkassen

Die Spezialgesetzgebung kann sich am Beispiel Deutschlands orientieren. Dort gilt für Bausparkassen wie für Banken das Kreditwesengesetz. Zusätzlich müssen die Bausparkassen die speziellen Bedingungen des Bausparkassengesetzes beachten. Dazu gehört insbesondere:

- Das Bauspargeschäft darf nur von Bausparkassen, nicht von Banken betrieben werden.
- Die Bausparkassen sind bei der Darlehensvergabe auf den Bereich der privaten Wohnungsbaufinanzierung beschränkt. Außer den Bauspardarlehen dürfen nur in begrenztem Umfang sonstige private Baudarlehen vergeben werden. Zusätzlich gibt es Einschränkungen für die zulässigen Beleihungsgrenzen.
- Die Bausparkassen müssen gesetzliche Vorgaben für die Ausgewogenheit ihrer Tarifangebote und für die Gleichbehandlung der Bausparer beachten. Sie müssen dafür vorweg staatlich genehmigte Bedingungen einsetzen.
- Die Bausparkassen dürfen überschüssige Bausparguthaben, die zeitweise nicht für Bauspardarlehen benötigt werden, nur extrem sicher anlegen.

Anforderungen an das Management von Bausparkassen

- Geldeingang und Darlehensgewährung müssen dauerhaft im Gleichgewicht gehalten werden zur Erzielung einer langfristigen System-Stabilität
- Hierzu muss das Management nicht nur das Bankgeschäft, sondern auch die inneren Gesetzmäßigkeiten des Bausparkkollektivs sehr gut kennen.
- In Deutschland fordert die Bausparkassenaufsicht einen jährlichen „kollektiven Lagebericht“ jeder Bausparkasse, in der die aktuelle Situation beschrieben und bewertet werden muss und der auch die langfristige Reaktion des Bausparkkollektivs unter verschiedenen Stress-Szenarien behandeln muss.
- Darüber hinaus können Bausparkassenaufsicht und Deutsche Bundesbank jederzeit – gestützt auf eigenes Personal oder auf Wirtschaftsprüfungsgesellschaften – Sonderprüfungen zu einzelnen Themen durchführen.

Was kann eine Volkswirtschaft durch das Bausparen gewinnen?

Anleitung der Bevölkerung zu systematischer und solider Eigenvorsorge für eine künftige Wohneigentumsbildung bei geringem staatlichem Fördereinsatz

Etablierung eines stabilen, bei Schwankungen am Geld- und Kapitalmarkt wenig anfälligen Bereichs privater Wohnungsfinanzierung

Wegen der Größenordnung der privaten Wohnungsbaufinanzierung und wegen der langfristigen Anspar- und Tilgungsplanung der Bausparer auch einen glättenden, ausgleichenden Einfluss auf die volkswirtschaftlichen Zyklen und eine dämpfende Wirkung auf die Inflation

Verbesserung der Einnahmesituation für den Staat durch

- Zwischenanlage überschüssiger Bausparguthaben aus Bausparkassen in staatliche Papiere
- Investitionsschub für den Wohnungsbau mit Auswirkungen für Arbeitsplätze und Steuereinnahmen
- Minderausgaben durch geringere Sozialleistungen, Wohnzuschüsse und ähnliches