

# Ahorro-Vivienda en Alemania

Las Cajas de Ahorros para la Construcción Alemanas  
Oficina Europea  
Rue Montoyer 25  
1000 Bruselas (Bélgica)

# Ahorro-Vivienda en Alemania

---

## Índice

|  |    |
|--|----|
| Prólogo .....  | 2  |
| El mercado de ahorro-vivienda en Alemania .....                                    | 3  |
| La evolución histórica del sistema ahorro-vivienda en Europa .....                 | 4  |
| La crónica del sistema ahorro-vivienda .....                                       | 5  |
| El concepto básico histórico del sistema ahorro-vivienda .....                     | 7  |
| El sistema de adjudicación.....  | 8  |
| El ciclo de vida del contrato de ahorro-vivienda .....                             | 9  |
| El régimen jurídico del negocio de ahorro-vivienda .....                           | 11 |
| Las ventajas del sistema ahorro-vivienda.....                                      | 13 |
| La finalidad de uso residencial.....   | 15 |
| La combinación ideal de financiación .....   | 16 |
| La importancia del sistema ahorro-vivienda para el sector de la construcción ..... | 16 |
| El “negocio extracolectivo” de las Cajas de Ahorros para la Construcción .....     | 19 |
| Las cifras claves del mercado .....  | 20 |

Fecha de actualización: 06/2023

## Prólogo

---

La constitución de propiedad de vivienda es uno de los factores claves para el desarrollo y la prosperidad. La vivienda en propiedad ofrece el espacio esencial para organizar la propia vida con autonomía. Estimula la iniciativa individual. Y los propietarios que viven en la propia vivienda a su vez establecen otros vínculos con su casa, sus vecinos y su ciudad. La vivienda en propiedad invita a poner raíces – se puede considerar como un compromiso social.

En todo ello, el concepto del sistema ahorro-vivienda desempeña un papel muy particular. El concepto básico de la “ayuda a la autoayuda”, en el que se basa, sigue siendo muy actual. Los titulares de contratos de ahorro-vivienda son parte de una comunidad de ahorradores que impone derechos y obligaciones muy particulares al titular individual así como a las Cajas de Ahorros para la Construcción en su calidad de fiduciarias. Este sistema funciona perfectamente, también en tiempos de crisis. Es seguro porque se basa en financiaciones estables de vivienda con mecanismos de mitigación de riesgos integrados en forma de capital propio. La garantía de intereses bajos y estables a largo plazo protege a los prestatarios contra el sobreendeudamiento.

También para los hogares de ingresos medios debería ser posible adquirir una vivienda en propiedad. Es como un plan de pensiones ideal del que, a diferencia de otros tipos de planes de pensiones, los titulares ya pueden disponer antes de su jubilación, cuando aún son jóvenes. Esta es la misión social de las Cajas de Ahorros para la Construcción a la que siguen comprometiéndose desde hace décadas con gran éxito y que es de importancia vital para el aseguramiento y la creación del empleo.

## El mercado de ahorro-vivienda en Alemania

---

Actualmente, son veinte Cajas de Ahorros para la Construcción que ejercen una actividad profesional en Alemania. Las ocho Cajas de Ahorros para la Construcción públicas (“Landesbausparkassen”, abreviadas “LBS”) operan en sus mercados parciales regionales, mientras que cada una de las doce Cajas de Ahorros para la Construcción privadas actúa en todo el territorio federal. Las Cajas de Ahorros para la Construcción públicas o son departamentos de los bancos públicos de los estados federales alemanes („Landesbanken“) o institutos públicos con una personalidad jurídica propia o sociedades anónimas. Todas las Cajas de Ahorros para la Construcción privadas son sociedades anónimas. También los bancos privados principales y compañías de seguros han descubierto la importancia del contrato de ahorro-vivienda para el mercado de servicios financieros y, por lo tanto, adquirieron participaciones en Cajas de Ahorros para la Construcción ya existentes o fundaron unas Cajas de Ahorros para la Construcción propias. La cuota de mercado de las Cajas de Ahorros para la Construcción privadas en el negocio de ahorro-vivienda asciende a aproximadamente dos tercios, la de las Cajas de Ahorros para la Construcción públicas a aproximadamente un tercio.



## La evolución histórica del sistema ahorro-vivienda en

### Europa

---

La historia europea del sistema ahorro-vivienda empezó con la fundación de “Kettley’s Building Society” (Caja de Ahorros para la Construcción de Kettley) en la ciudad inglesa de Birmingham en el año 1775. Los miembros de dicha sociedad crearon un fondo de capital aportando cuotas mensuales de ahorro; más adelante, los miembros ahorradores pudieron obtener préstamos para la construcción de viviendas de aquel fondo.

El primer intento de implementar un sistema de ahorro-vivienda en Alemania hizo Friedrich von Bodelschwingh, un pastor de la ciudad alemana de Bielefeld, quien fundó la „Bausparkasse für Jedermann“ (Caja de Ahorros para la Construcción para todos). Pero no fue hasta 1921, cuando el autor Georg Kropp fundó un semejante departamento de la asociación para la vivienda en propiedad “Gemeinschaft der Freunde” (Comunidad de Amigos) en el municipio alemán de Wüstenrot cerca de la ciudad de Heilbronn en el suroeste de Alemania, que empezó el verdadero éxito de las Cajas de Ahorros para la Construcción.

En los años anteriores al año 1931 – en vista de una grave escasez de viviendas así como un sector de crédito deficiente – se fundaron varias Cajas de Ahorros para la Construcción de las que muchas aún hoy son pilares claves de la financiación de la vivienda en Alemania.

Poco tiempo después de la Segunda Guerra Mundial, el sistema ahorro-vivienda alemán experimentó un auge y contribuyó a la reconstrucción apremiante del sector de la vivienda en propiedad como motor fundamental. Si bien la situación del mercado inmobiliario se normalizó a principios de los años 80 del siglo XX debido a la evolución económica y el aumento de los ingresos, la construcción de viviendas y, con ella, el sector del ahorro-vivienda ya siguió creciendo a mediados de la década. En 1990, tras la caída del muro de Berlín, se introdujo el sistema ahorro-vivienda en los nuevos estados federados alemanes con gran éxito.

La creciente demanda de viviendas que se podía observar en los años 90 del siglo XX fue un resultado de cambios de mercado causados por factores sociodemográficos así como políticos. Sin embargo, la demanda continuará creciendo en los años que vienen – sobre todo, porque son cada vez más los solteros sin pareja y los jóvenes que fundan un hogar. La vivienda en propiedad financiada mediante un contrato de ahorro-vivienda puede ofrecer la solución adecuada para esto. Además, el traslado a una vivienda en propiedad desencadenará una serie de mudanzas que puede aumentar la oferta de viviendas

vacías de alquiler. En este entorno, el sistema ahorro-vivienda sigue teniendo oportunidades para desarrollarse aún más.

En 1962, se fundó la Confederación Europea de Cajas de Ahorros para la Construcción (en alemán, „Europäische Bausparkassenvereinigung“, abreviada “EuBV”; en inglés, “European Federation of Building Societies”, abreviada “EFBS”). Es una de las asociaciones europeas más antiguas del sector de crédito. Dicha organización, cuyo propósito es apoyar y fomentar la financiación privada de viviendas en propiedad, actualmente cuenta con 50 miembros con sede en estados miembros de la Unión Europea, países mediterráneos y estados signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo.

## La crónica del sistema ahorro-vivienda

---

|                  |   |
|------------------|---|
| 1775             | Fundación de “Kettley’s Building Society” en Birmingham, Gran Bretaña                               |
| 1885             | Fundación de la “Bausparkasse für Jedermann” por el pastor von Bodelschwingh en Bielefeld, Alemania |
| 1921-1929        | Fundación de la mayoría de las Cajas de Ahorros para la Construcción alemanas                       |
| a partir de 1948 | Reanudación del negocio de ahorro-vivienda en la República Federal de Alemania                      |
| 1990             | Introducción del sistema ahorro-vivienda en los nuevos estados federados alemanes                   |

## Los años de fundación de las primeras Cajas de Ahorros para la Construcción en otros países europeos

|               |   |
|---------------|---|
| 1925          | Austria   |
| 1928          | Francia   |
| 1928          | Checoslovaquia  |
| 1930          | Suiza   |
| 1927-1930     | Polonia: Fundación de alrededor de 20 Cajas de Ahorros para la Construcción |
| 1931          | Bulgaria  |
| antes de 1939 | Dinamarca, Noruega, Suecia, Bélgica, Países Bajos                           |
| 1992          | Eslovaquia: (Re-)Introducción del sistema ahorro-vivienda                   |
| 1993          | República Checa: (Re-)Introducción del sistema ahorro-vivienda              |
| 1997          | Hungría   |
| 1998          | Croacia   |
| 2004          | Rumania   |

### Los años de fundación de las primeras “Building Societies” o “Savings and Loan Institutions” en los países de ultramar, África y el Oriente Próximo

|      |               |
|------|---------------|
| 1831 | EE.UU.        |
| 1840 | Nueva Zelanda |
| 1840 | Australia     |
| 1858 | Sudáfrica     |
| 1904 | Brasil        |
| 1922 | Palestina     |
| 2001 | India         |
| 2003 | Kazajstán     |
| 2004 | China         |

### Los años de fundación de los grupos de interés y asociaciones

|      |  |
|------|--|
| 1914 | Fundación de la organización global „International Union for Housing Finance (IUHF)“   |
| 1947 | Fundación de la secretaría federal de las Cajas de Ahorros para la Construcción públicas alemanas<br>“Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen im Deutschen Sparkassen- und Giroverband e.V. (LBS)“ |
| 1948 | Fundación de la asociación de las Cajas de Ahorros para la Construcción privadas alemanas „Verband der Privaten Bausparkassen e.V. (VdPB)“   |
| 1962 | Fundación de la confederación europea „European Federation of Building Societies (EFBS)“   |

## El concepto básico histórico del sistema ahorro-vivienda

---

El sistema ahorro-vivienda contribuye significativamente a la creación de viviendas, la constitución de propiedad y a la previsión privada para la jubilación.

El concepto básico histórico se basa en un pensamiento ético-social. Este concepto se puede explicar mediante un ejemplo simple ilustrando las ventajas de esa comunidad solidaria en el caso en que hogares dispuestos a construir y/o adquirir una vivienda no tienen acceso a créditos bancarios – como sucedió en Alemania en el pasado y hoy en día todavía está sucediendo en muchos países en desarrollo y emergentes.

En dicho ejemplo, diez particulares con el deseo de poseer una vivienda intentan ahorrar dinero para construir una casa propia. Si cada uno de ellos pudiera ahorrar anualmente una décima parte del volumen requerido de financiación, cada uno de ellos habría ahorrado el capital necesario después de diez años. Pero si todos los diez se juntaran, uno de ellos podría construir su casa deseada ya después del primer año uniendo los fondos ahorrados por los otros nueve con los suyos.

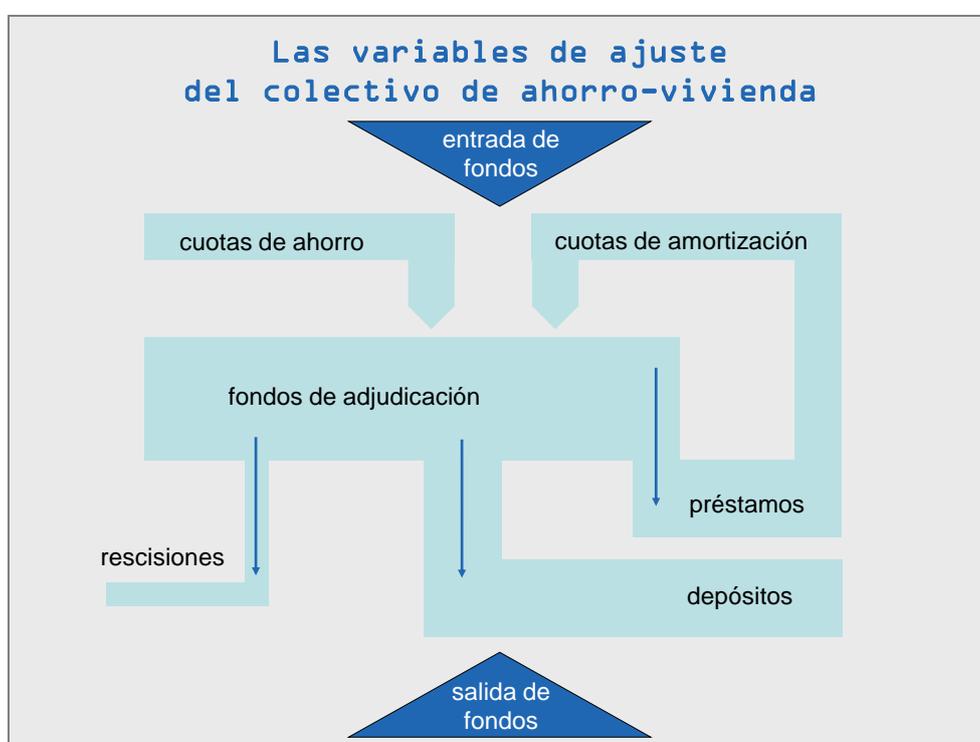
Después del segundo año, el próximo ahorrador podría construir una casa, empleando como recursos financieros nueve aportaciones de ahorro y una aportación de amortización – la del ahorrador quien ya realizó su proyecto de construcción después del primer año.

De esta manera – a lo largo de diez años – todos alcanzarán su respectivo objetivo al final. Y esto por término medio 4,5 años más pronto que si cada uno hubiera ahorrado los fondos necesarios por sí mismo.

Fueron dichas ventajas que contribuyeron considerablemente a la reducción de la escasez de viviendas en Alemania en los años 20 del siglo XX. Hoy en día, el objetivo principal del sistema ahorro-vivienda es fomentar la adquisición segura de la propia vivienda y la sostenida viabilidad financiera de la misma.

## El sistema de adjudicación

Es obvio que un negocio de ahorro-vivienda con más de 23 millones de contratos no puede funcionar tan simplemente como el modelo básico histórico y que hay que controlarlo más estrictamente. El número de los contratos de ahorro-vivienda concluidos fluctúa según la situación económica y/o la evolución de los ingresos con lo cual la entrada de fondos en el colectivo de ahorro-vivienda es irregular, igual que la salida de fondos del colectivo de ahorro-vivienda. Por lo tanto, una de las tareas principales de la dirección de una Caja de Ahorros para la Construcción consiste en reducir las fluctuaciones en las entradas de fondos en y/o salidas de fondos del colectivo de ahorro-vivienda al mínimo posible durante un período de tiempo más largo.



No obstante, el concepto básico del circuito cerrado del colectivo sigue siendo válido. Los depósitos de ahorros acumulados se llaman “fondos de adjudicación”. Dichos fondos se alimentan por los depósitos de ahorro de los titulares de contratos de ahorro-vivienda en la fase de ahorro así como por las cuotas de amortización.

Los fondos de adjudicación se utilizan para poner la suma contratada de ahorro-vivienda a disposición del titular en el momento de la así llamada adjudicación del contrato respectivo. El titular recibe los depósitos ahorrados y además, en forma de un préstamo de ahorro-vivienda favorable, la diferencia entre su depósito y la suma contratada.

Las ventajas para el titular del contrato de ahorro-vivienda son obvias: El capital propio ahorrado reduce la carga financiera a un nivel soportable, el tipo de interés fijo del préstamo ofrece una protección contra intereses de mercado crecientes. La independencia de la evolución de los tipos de interés en el mercado de capitales es otra ventaja importante – a principios de los años 90 del siglo XX, los tipos de interés alemanes, por ejemplo, aumentaron a mucho más del 10%. El titular del contrato de ahorro-vivienda también tiene la posibilidad de rescindir el contrato después de la fase de ahorro y de disponer libremente de los fondos de ahorro, siempre que no necesite los fondos de préstamo.

## El ciclo de vida del contrato de ahorro-vivienda

---

El ciclo de vida del contrato de ahorro-vivienda tiene cuatro fases: la fase de conclusión, la fase de ahorro, la fase de adjudicación y la fase de préstamo.

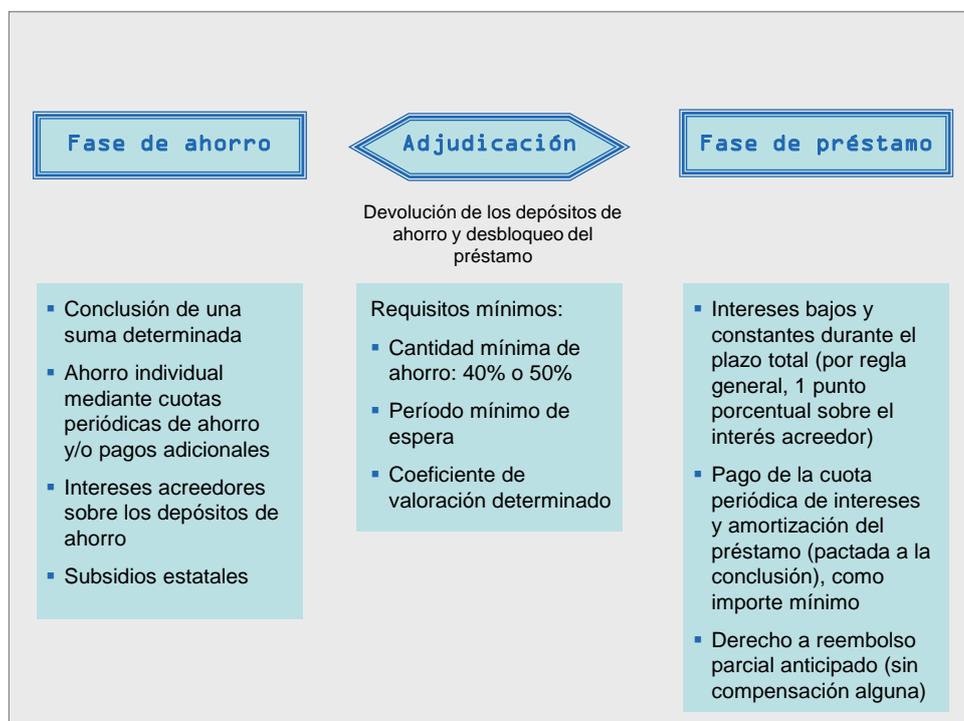
En la fase de conclusión, lo primero que pactan la Caja de Ahorros para la Construcción y el cliente es la suma del contrato de ahorro-vivienda y las otras condiciones contractuales, la así llamada tarifa, que estipula el tipo de interés acreedor y deudor así como las modalidades de ahorro y reembolso. Dependiendo de la tarifa, el tipo de interés deudor actual es entre un 1,5% y un 3,5%. Las Cajas de Ahorros para la Construcción ofrecen tarifas de ahorro-vivienda dirigidas a distintos públicos objetivos (tarifas estándares, tarifas a corto plazo o tarifas a largo plazo). Además, ofrecen tarifas de opción o tarifas variables en las que el cliente puede elegir entre diferentes variantes de tarifas. Así el cliente se reserva la posibilidad de reaccionar flexiblemente aún después de la conclusión del contrato de ahorro-vivienda en caso de que su objetivo de ahorro cambiara durante la fase de ahorro. La conclusión del contrato se efectúa mediante un agente comercial, en las propias oficinas o mediante unas entidades colaboradoras y/o afiliadas (por ejemplo bancos, compañías de seguros, cajas de ahorro) de las Cajas de Ahorros para la Construcción.

El titular del contrato de ahorro-vivienda puede disponer de los fondos por importe de la suma contratada una vez cumplidos todos los requisitos para la adjudicación. Dicha adjudicación tiene lugar una vez que – dependiendo de la tarifa – quede ahorrado un 40% o un 50% de la suma contratada, haya transcurrido un cierto plazo mínimo del contrato (el así llamado período de espera) y/o se haya alcanzado el coeficiente de valoración correspondiente. El coeficiente de valoración es el servicio que el cliente prestó (mediante sus ahorros) para el colectivo hasta aquel momento. Se calcula considerando el importe de los ahorros

acumulados por el cliente y el plazo durante el que dichos ahorros quedaron depositados en la cuenta de ahorro-vivienda respectiva (o sea un sistema de “tiempo multiplicado por dinero”).

Con respecto a relaciones de los clientes entre sí, el coeficiente de valoración asimismo determina el orden de las adjudicaciones. Aquellos clientes quienes tienen el coeficiente más alto son los primeros que tienen derecho a la adjudicación de la suma contratada de su contrato.

Con la adjudicación empieza la fase de préstamo. El cliente recibe la suma contratada global que está compuesta por los fondos ahorrados por él mismo y un préstamo con un tipo de interés bajo y fijo hasta el reembolso total. Generalmente, el tipo de interés deudor es un punto porcentual más elevado que el tipo de interés acreedor, es decir, dependiendo del tipo de contrato (o sea, tarifa), entre un 1,5% y un 3,5% anual. El reembolso del préstamo de ahorro-vivienda se efectúa mediante el pago de cuotas periódicas de amortización las que en las tarifas más habituales son del 6‰ mensual y/o del 7,2% anual de la suma contratada. A diferencia del préstamo hipotecario, el titular del contrato de ahorro-vivienda puede reembolsar el préstamo correspondiente de forma anticipada (parcial o totalmente) en cualquier momento sin tener que pagar una compensación o comisión por reembolso o amortización anticipada.



## El régimen jurídico del negocio de ahorro-vivienda

---

Las Cajas de Ahorros para la Construcción en su calidad de entidades de crédito son completamente sujetas a las normas de la Ley alemana del Sistema Bancario (“Kreditwesengesetz”, abreviada “KWG”) y con ello, a la supervisión por la Autoridad Federal de Supervisión Financiera alemana (“Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht”, abreviada “BaFin”). La estructura y técnica especial del sistema ahorro-vivienda en Alemania causó la modificación de la Ley alemana del Sistema Bancario añadiendo normas especiales destinadas a la regulación de las Cajas de Ahorros para la Construcción. Las Cajas de Ahorros para la Construcción mismas son reguladas por la Ley alemana sobre Cajas de Ahorros para la Construcción (“Bausparkassengesetz”, abreviada “BauSparkG”) del 16 de noviembre de 1972, en su última versión modificada del 29 de diciembre de 2015. Dicha ley contiene – aparte de las normas regulatorias y de supervisión – las normas de organización de las Cajas de Ahorros para la Construcción así como el marco regulatorio de la actividad profesional. Además, regula los requisitos mínimos de adjudicación y contiene normas relativas a un así llamado fondo de garantía de ahorro-vivienda („Fonds zur baupartetechnischen Absicherung“) el que sirve, entre otros, para consolidar la evolución del período de espera.

Las Cajas de Ahorros para la Construcción tienen que presentar a la BaFin sus Condiciones Generales de Contratos de Ahorro-Vivienda (“Allgemeine Bausparbedingungen”, abreviadas “ABB”), es decir las condiciones contractuales para el comercio con los clientes en la fase de ahorro así como en la fase de préstamo, para su aprobación.

La BaFin también tiene que aprobar los principios empresariales de las Cajas de Ahorros para la Construcción. Son los principios generales de negocio del instituto individual así como los modelos matemáticos en que se basan sus tarifas de ahorro-vivienda.

## Los fundamentos jurídicos

### **Normativa legal**

#### **Ley alemana del Sistema Bancario (“Kreditwesengesetz”, abreviada “KWG”)**

Régimen general de supervisión por el que se regula la actividad profesional de las entidades de crédito

#### **Ley alemana sobre Cajas de Ahorros para la Construcción (“Bausparkassengesetz”, abreviada “BauSparkG”)**

Normas especiales relativas a

- la forma jurídica
- la auditoría y supervisión
- los tipos de negocios permitidos
- el marco regulatorio de los principios generales de negocio y las Condiciones Generales de Contratos de Ahorro-Vivienda
- la finalidad específica de uso de los fondos de ahorro-vivienda
- la garantía de los préstamos de ahorro-vivienda

#### **Reglamento alemán de la Ley sobre Cajas de Ahorros para la Construcción (“Bausparkassenverordnung”, abreviado “BausparkV”)**

Estipulación de los volúmenes máximos de inversión de fondos de ahorro-vivienda disponibles y de la concesión de ciertos préstamos

#### **Código Civil alemán (“Bürgerliches Gesetzbuch”, abreviado “BGB”)**

Normas por las que se regulan, entre otras, la forma y el contenido del contrato de ahorro-vivienda

#### **Reglamento alemán por el que se regula la Indicación de Precios (“Preisangabenverordnung”, abreviado “PAngV”)**

- Normas por las que se regula la publicidad relativa a los contratos de préstamo
- Normas por las que se regula el cálculo de la Tasa Anual Equivalente (TAE)

## Las ventajas del sistema ahorro-vivienda

---

Las ventajas más grandes del préstamo de ahorro-vivienda para el cliente son las siguientes:

- intereses estables en la fase de ahorro y en la fase de préstamo
- ningún riesgo de variación de los tipos de interés
- posibilidad de reembolso del préstamo en cualquier momento sin compensación por amortización anticipada
- reembolso rápido de la deuda
- garantía hipotecaria inscrita en un rango posterior.

Los que tienen la intención de financiar su vivienda en propiedad sin fondos de ahorro-vivienda no tienen dichas ventajas. Si ellos obtienen un préstamo hipotecario normal, por ejemplo, tienen que pagar intereses a un tipo de interés que se orienta a la situación actual en el mercado de capitales y con ello, al tipo de interés de refinanciación de las entidades de crédito. La cuantía del tipo de interés está sujeta a una fluctuación constante.

Las Cajas de Ahorros para la Construcción pueden garantizar el tipo de interés bajo, que habitualmente es del 1,5% al 3,5%, dado que no tienen que refinanciarse en el mercado de capitales, sino pueden recurrir a los depósitos de ahorro con finalidad específica de uso de sus clientes. Además, garantizan dicho tipo de interés ya a la conclusión del contrato para la duración total del préstamo de ahorro-vivienda.

Los préstamos hipotecarios normales solamente tienen un tipo de interés fijado para el primer plazo pactado, el que, por regla general, tiene una duración de cinco, diez o quince años. Si el tipo de interés en el mercado de capitales es más elevado una vez vencido aquel plazo pactado de intereses fijos, el préstamo hipotecario posterior puede resultar mucho más caro.

Asimismo, el titular del contrato de ahorro-vivienda puede reembolsar el préstamo de ahorro-vivienda correspondiente de forma anticipada en cualquier momento sin que la Caja de Ahorros para la Construcción cobrara una compensación por amortización anticipada. Con ello, el cliente es más flexible puesto que puede integrar entradas imprevistas de fondos en su financiación de la vivienda y puede utilizarlas para reducir la deuda global.

Dado que los titulares de contratos de ahorro-vivienda prácticamente demuestran la propia solvencia mediante el pago de las cuotas de ahorro durante la fase obligatoria de ahorro, las Cajas de Ahorros para la Construcción podrán concederles fácilmente un préstamo garantizado mediante una hipoteca inscrita en un rango posterior. De esta manera, muchos prestatarios tienen la posibilidad de financiar su vivienda en propiedad con una combinación equilibrada de financiación y de conseguir los fondos equivalentes a la diferencia entre un préstamo en primer rango y la financiación necesaria a muy bajo coste.

Particularmente en los países en transición y emergentes, el sistema ahorro-vivienda ofrece más ventajas y posibilidades interesantes:

Los países emergentes frecuentemente tienen tasas de ahorro muy bajas ya que la confianza en el sector bancario no se estableció o se perdió. El sistema ahorro-vivienda es un método fácilmente comprensible y seguro por lo que puede ayudar a restablecer la confianza en el sector bancario. El sistema de ahorro-vivienda también fomenta de forma indirecta la estabilización del sector financiero y, por ello, puede contribuir a crear las condiciones para un crecimiento económico.

Al contrario de las otras entidades de crédito, las Cajas de Ahorros para la Construcción – dependiendo de la suma contratada – también pueden ofrecer importes de préstamos más pequeños. Este aspecto es especialmente importante en muchos países emergentes puesto que si bien allí existen numerosos inmuebles, aquellos requieren reformas sustanciales por lo que hay una demanda de préstamos más pequeños.

En muchos países emergentes, la concesión de créditos a hogares privados es muy limitada o solamente se ofrece a tipos de interés exorbitantes y con plazos cortos. Normalmente, esto es debido a que las entidades de crédito no tienen ninguna posibilidad de evaluar la solvencia de clientes potenciales. O bien porque la mayoría de los ciudadanos no tiene cuenta bancaria, o bien agencias de calificación crediticia son inexistentes. El sistema ahorro-vivienda puede subsanar esta falta de información ya que los titulares de contratos de ahorro-vivienda consolidan continuamente la propia solvencia mediante el pago de las cuotas periódicas de ahorro. El quien tiene la capacidad de ahorrar periódicamente una pequeña parte de sus ingresos, al final también es un buen prestatario. Es una experiencia que se ve reflejada en las tasas de morosidad extremadamente bajas de las Cajas de Ahorros para la Construcción.

## La finalidad de uso residencial

---

La Ley alemana sobre Cajas de Ahorros para la Construcción también establece las finalidades para las cuales se pueden utilizar los préstamos de ahorro-vivienda como créditos de un sistema de ahorro con finalidad específica (“finalidad de uso residencial”). Los enfoques de dicha finalidad de uso residencial están en la nueva construcción y/o adquisición de bienes inmuebles de uso residencial (edificios residenciales y propiedad horizontal), la adquisición de solares, la rehabilitación y el mantenimiento de viviendas así como el reembolso de préstamos inmobiliarios.

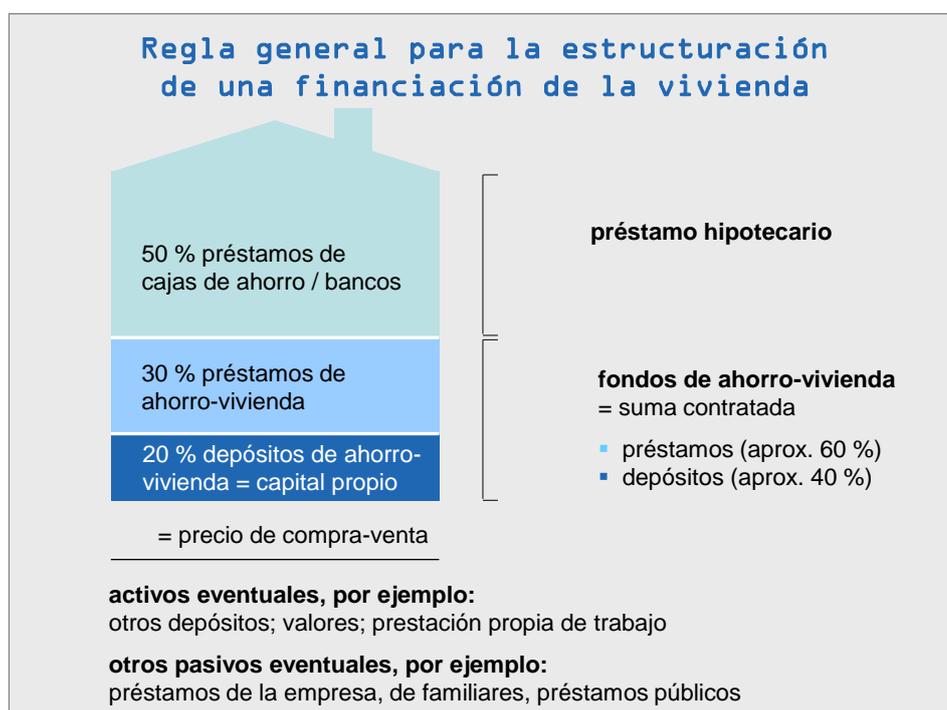
La finalidad de uso residencial incluye las medidas siguientes:

- Nueva construcción / adquisición de viviendas:
  - casas y edificios residenciales
  - propiedad horizontal (apartamentos)
- Adquisición de solares
- Rehabilitación / mantenimiento de viviendas:
  - casas y edificios residenciales
  - propiedad horizontal (apartamentos)
- Rehabilitación realizada por inquilinos
- Reembolso de préstamos inmobiliarios
- Contribución del inquilino al coste de (re-)construcción y/o pago anticipado de alquiler
- Liquidaciones hereditarias
- Adquisición de bienes inmuebles de uso residencial situados en la Unión Europea
- Construcción / adquisición de edificios de uso mixto
- Adquisición de derechos reales de habitación en viviendas tuteladas
- Medidas urbanísticas destinadas al desarrollo de zonas residenciales

## La combinación ideal de financiación

El tipo de financiación de la vivienda más habitual en Alemania consiste en una combinación de préstamos de ahorro-vivienda y préstamos hipotecarios. Lo más importante en esto es que las Cajas de Ahorros para la Construcción son las únicas entidades de crédito que ofrecen préstamos garantizados mediante hipotecas inscritas en un rango posterior. Por lo general, las Cajas de Ahorros para la Construcción ceden el primer rango en el Registro de la Propiedad a los prestamistas hipotecarios (hasta un valor hipotecario del 60%) y con ello, la máxima seguridad para sus préstamos, y ellas mismas se contentan con una garantía hipotecaria de rango posterior. Por lo tanto, el riesgo inherente a este sistema es mínimo puesto que los titulares de contratos de ahorro-vivienda ya han demostrado en la fase de ahorro que son capaces de consumir menos. Dicho hecho queda subrayado por la tasa de morosidad extremadamente baja (habitualmente es debajo del 0,1% de la cartera global de préstamos de las Cajas de Ahorros para la Construcción alemanas).

Generalmente es recomendable estructurar una financiación de la vivienda como sigue (véase también gráfico abajo): El cliente solicita un préstamo hipotecario por valor del 50% del precio de compra-venta, garantizado mediante una hipoteca de primer rango. El cliente mismo debe disponer de un capital propio (depósitos de ahorro-vivienda incluidos) por importe de un 20 %, como mínimo. Y el 30% restante lo cubre con un préstamo de ahorro-vivienda. En la práctica, la cuota de capital propio es muchas veces más alta. Como consecuencia, la financiación de la vivienda en propiedad se realiza de forma muy estable.



## La importancia del sistema ahorro-vivienda para el sector de la construcción

---

La tarea de crear un número suficiente de viviendas de alta calidad para los ciudadanos es muy compleja y difícil. Las Cajas de Ahorros para la Construcción desempeñan un papel crucial en la realización de esta tarea. Por su actividad profesional, contribuyen considerablemente a la financiación de la construcción, adquisición o rehabilitación de viviendas en propiedad. Particularmente en las primeras décadas después de la Segunda Guerra Mundial, el sistema ahorro-vivienda contribuyó a la reconstrucción apremiante del sector de la vivienda y se desarrolló de manera que, hoy en día, constituye un factor económico importante. Desde 1948 hasta hoy, las Cajas de Ahorros para la Construcción alemanas adjudicaron fondos de ahorro-vivienda por un importe global de más de un billón de euros. Con dichos fondos, se financiaron más de 13 millones de casas unifamiliares y plurifamiliares, entre ellas 9 millones de nuevas construcciones.

### Los impactos económicos del sistema ahorro-vivienda

- El sistema ahorro-vivienda tiene como finalidad la creación de viviendas para los ciudadanos del país.
- Desde 1948 hasta hoy se adjudicaron fondos de ahorro-vivienda por un importe de más de un billón de euros.
- La financiación de medidas de rehabilitación tiene una importancia cada vez más grande, sobre todo en relación con inversiones destinadas a la protección del clima.
- El sistema de ahorro-vivienda estimula la iniciativa individual y, de esa manera, ayuda al Estado en la creación de viviendas.
- El sistema ahorro-vivienda facilita una constitución continuada de propiedad de vivienda y, con ello, una consolidación de la evolución del sector de la construcción.
- El sistema ahorro-vivienda asegura el empleo y mitiga excesivos aumentos de precios en el mercado inmobiliario.
- La propiedad de vivienda constituida a través del sistema de ahorro-vivienda es uno de los pilares de la previsión privada para la jubilación y alivia al Estado, reduciendo la demanda de prestaciones sociales.
- El sistema de ahorro-vivienda contribuye a la estabilización del sistema financiera y fomenta el crecimiento económico y, con ello, también

aumenta los ingresos públicos.

## El “negocio extracolectivo” de las Cajas de Ahorros para la Construcción

---

A los titulares de contratos de ahorro-vivienda quienes desean obtener los fondos de financiación ya antes de la adjudicación de su contrato de ahorro-vivienda, las Cajas de Ahorros para la Construcción les ponen a disposición – en el así llamado “negocio extracolectivo” – unos créditos que no proceden de los fondos de adjudicación. Dichos créditos se refinancian a través del mercado libre de capitales. Se diferencia entre “créditos puentes” y “créditos anticipados”.

El crédito puente sirva a aquel titular quien ya tiene ahorrado la cantidad mínima de ahorro para acortar el período de espera hasta la adjudicación del contrato de ahorro-vivienda.

El crédito puente se concede hasta un importe equivalente a la suma contratada del contrato de ahorro-vivienda aplicando los tipos y condiciones del mercado de capitales. Durante el plazo del crédito puente, el titular únicamente paga intereses y no amortiza el crédito. Tras la adjudicación del contrato de ahorro-vivienda, reembolsa el crédito puente por medio de la suma contratada desbloqueada. Entonces, la única deuda restante es el préstamo de ahorro-vivienda favorable.

En el caso del crédito anticipado, aún no se ha acumulado la cantidad mínima de ahorro según la tarifa correspondiente. Es decir, además de los intereses, el titular tiene que pagar las cuotas de ahorro relativas al contrato de ahorro-vivienda.

### Acortar la fase de ahorro

Para acortar la fase de ahorro hasta la adjudicación del contrato, las Cajas de Ahorros para la Construcción ofrecen dos tipos de créditos:

- **Créditos puentes:**  
Requisito: Queda acumulada la cantidad mínima de ahorro según la tarifa correspondiente (por lo general un 40%)
- **Créditos anticipados:**  
Requisito: pago de la mensualidad de ahorro (un 4‰ hasta un 7‰)

En ambos casos, los créditos son refinanciados en el mercado libre de capitales. Las condiciones de crédito se orientan a la situación actual en el mercado de capitales. Se conceden créditos con fijación del tipo de interés a corto, medio y largo plazo.

## Las cifras claves del mercado

---

En el sector del ahorro-vivienda, el nivel de penetración de mercado es muy alto:

- Uno de cada dos hogares alemanes cuenta con un contrato de ahorro-vivienda, como mínimo.
- El número de titulares de contratos de ahorro-vivienda es de aproximadamente 22 millones.
- Actualmente existen aproximadamente 23 millones de contratos de ahorro-vivienda.

Todos juntos tienen una suma contratada de ahorro-vivienda de aproximadamente 930 mil millones de euros.

\*\*\*

Las Cajas de Ahorros para la Construcción Alemanas

Oficina Europea

Rue Montoyer 25

1000 Bruselas (Bélgica)

Teléfono: +32 2 231 03 71

Fax: +32 2 230 82 45

[info@efbs-bausparkassen.org](mailto:info@efbs-bausparkassen.org)