Bausparen in Deutschland

Europabüro
Deutsche Bausparkassen
Rue Jacques de Lalaing 28
1040 Brüssel

Bausparen in Deutschland

Inhalt

Vorwort 2

Der Bausparmarkt in Deutschland 3

Die geschichtliche Entwicklung des Bausparens in Europa 4

Die Chronik des Bausparens 5

Der historische Grundgedanke des Bausparens 6

Das Zuteilungssystem 7

Der Ablauf eines Bausparvertrages 8

Der rechtliche Rahmen des Bauspargeschäftes 10

Die Vorteile des Bausparens 12

Die wohnungswirtschaftlichen Verwendungszwecke 14

Der optimale Finanzierungsmix 15

Die Bedeutung des Bausparens für den Wohnungsbau 16

Das außerkollektive Geschäft der Bausparkassen 17

Wichtige Marktkennzahlen 18

Gesetzliche Grundlagen:

- Bausparkassengesetz 19
- Bausparkassen-Verordnung 31

Stand der Information: Januar 2019

Vorwort

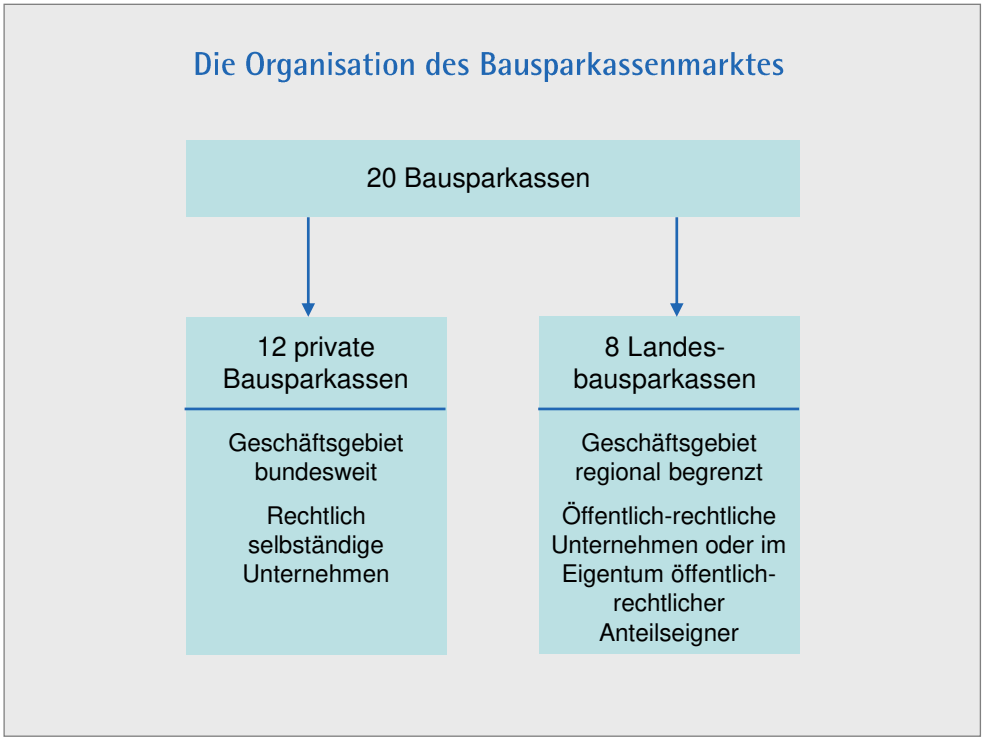
Die Bildung von Wohneigentum ist einer der entscheidenden Schlüssel für Entwicklung und Wohlstand. Wohneigentum liefert den unbedingt notwendigen Raum für eine eigenverantwortliche Gestaltung des persönlichen Lebens. Es spornt zu Eigeninitiative an. Umgekehrt entwickeln Menschen, die im Wohneigentum leben, einen anderen Bezug zu ihrem Haus, ihrer Nachbarschaft, ihrer Stadt. Eigentum verwurzelt; es wird als soziale Verpflichtung aufgefasst.

Die Bausparidee leistet hier einen ganz eigenen Beitrag. Das ihr zugrunde liegende Prinzip der Hilfe zur Selbsthilfe ist bis heute aktuell. Die Bausparer sind Teil einer Bauspargemeinschaft, die dem Einzelnen und den Bausparkassen als Treuhänder ganz besondere Rechte und Pflichten auferlegt. Dieses System hat sich auch in Krisenzeiten bewährt. Es ist sicher, weil es auf solide Baufinanzierungen mit eingebauten Risikopuffern in Form von Eigenkapital baut. Die Garantie langfristig stabiler niedriger Kreditzinsen schützt die Menschen vor finanzieller Überforderung.

Wohneigentum sollen sich auch Normalverdiener leisten können. Es ist eine ideale Altersvorsorge, die im Unterschied zu anderen Formen bereits in jungen Jahren genutzt werden kann. Für diesen sozialen Auftrag, der von großer Bedeutung für die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen ist, setzen sich die Bausparkassen seit Jahrzehnten erfolgreich ein.

Der Bausparmarkt in Deutschland

In Deutschland sind zurzeit 20 Bausparkassen tätig. Die acht Landesbausparkassen arbeiten in ihren regionalen Teilmärkten, während jede der 12 privaten Bausparkassen bundesweit agiert. Die Landesbausparkassen sind entweder Abteilungen der öffentlich-rechtlichen Landesbanken, öffentlich-rechtliche Anstalten mit eigener Rechtspersönlichkeit oder Aktiengesellschaften. Die privaten Bausparkassen firmieren ausschließlich als Aktiengesellschaften. Auch große Privatbanken und Versicherungen haben die Bedeutung des Bausparens für den Finanzdienstleistungsmarkt erkannt und daher entweder Anteile an bestehenden Bausparkassen erworben oder eigene Bausparkassen gegründet. Die privaten Bausparkassen decken etwa zwei Drittel des Bausparmarktes ab, die Landesbausparkassen ein Drittel.



Die geschichtliche Entwicklung des Bausparens in Europa

Die Geschichte des Bausparens in Europa beginnt mit der Gründung von Kettley's Building Society, die im Jahre 1775 in Birmingham erfolgte. Die Mitglieder dieser Gesellschaft sammelten durch monatliche Sparleistungen einen Kapitalfonds an, aus dem die Sparer Darlehen für den Bau von Wohnungen in Anspruch nehmen konnten.

In Deutschland nahm das Bausparen einen ersten Anlauf durch die Initiative des Bielefelder Pastors Friedrich von Bodelschwingh, der 1885 die „Bausparkasse für Jedermann" gründete. Ihren wirklichen Siegeszug traten die Bausparkassen aber erst ab 1921 an, als der Schriftsteller Georg Kropp zunächst eine entsprechende Abteilung des Eigenheimvereins „Gemeinschaft der Freunde" in Wüstenrot bei Heilbronn ins Leben rief.

In der Zeit bis 1931 wurden – vor dem Hintergrund der drängenden Wohnungsnot sowie des unzureichenden Kreditwesens – zahlreiche Bausparkassen gegründet, von denen einige heute noch wesentliche Träger der Wohnungsfinanzierung in Deutschland sind.

Nach dem 2. Weltkrieg erlebte das deutsche Bausparen sehr schnell einen Aufschwung und trug als wesentlicher Motor zur notwendigen Aufbauleistung im Wohneigentumssektor bei. Zwar entspannte sich Anfang der 1980er Jahre die Wohnungsmarktlage aufgrund der Konjunktur- und Einkommensentwicklung. Aber bereits Mitte der 1980er Jahre verzeichnete der Wohnungsbau und mit ihm das Bausparen weitere Zuwachsraten. 1990 wurde das Bausparen überaus erfolgreich in den neuen Bundesländern eingeführt.

Die in den 1990er Jahren aufgrund soziodemografisch sowie politisch bedingter Marktveränderungen zu verzeichnende verstärkte Nachfrage nach Wohnraum wird auch in den nächsten Jahren anhalten – vor allem, weil immer mehr Singles und junge Leute eigene Haushalte gründen. Hier kann Wohneigentum durch Bausparen Abhilfe schaffen. Der Umzug in Wohneigentum setzt zudem eine Umzugskette in Gang, die auch Mietwohnungen freimacht. In diesem Umfeld hat das Bausparen weiterhin positive Entwicklungschancen.

1962 wurde die Europäische Bausparkassenvereinigung (EuBV) als eine der ältesten europäischen Verbände der Kreditwirtschaft gegründet. Die Organisation, die sich die Förderung und Unterstützung der privaten Wohnungseigentumsfinanzierung zum Ziel gesetzt hat, umfasst derzeit 50 Mitglieder mit Sitz in den EU-Mitgliedstaaten, den Mittelmeeranrainerstaaten, den Unterzeichnerstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum.

Die Chronik des Bausparens

1775	Gründung von “Kettley’s Building Society” in Birmingham, Großbritannien
1885	Gründung der “Bausparkasse für Jedermann” durch Pastor von Bodelschwingh in Bielefeld, Deutschland
1921-1929	Gründung der meisten deutschen Bausparkassen
ab 1948	Wiederaufnahme des Bauspargeschäfts in der Bundesrepublik Deutschland
1990	Einführung des Bausparens in den neuen Bundesländern

Gründungsjahre der ersten Bausparkassen in anderen europäischen Ländern

1925	Österreich
1928	Frankreich
1928	Tschechoslowakei
1930	Schweiz
1927-1930	Polen: Gründung von etwa 20 Bausparkassen
1931	Bulgarien
vor 1939	Dänemark, Norwegen, Schweden, Belgien, Niederlande
1992	Slowakei: (Wieder-) Einführung des Bausparens
1993	Tschechien: (Wieder-) Einführung des Bausparens
1997	Ungarn
1998	Kroatien
2004	Rumänen

Übersee, Afrika, Vorderer Orient: Gründungsjahre der ersten Building Societies/Savings and Loan Institutions

1831	USA
1840	Neuseeland
1840	Australien
1858	Südafrika
1904	Brasilien
1922	Palästina
2001	Indien
2003	Kasachstan
2004	China

Interessenvertretungen / Verbände

1914	Gründung der Weltorganisation International Union for Housing Finance (IUHF)
1947	Gründung der Geschäftsstelle der öffentlichen Bausparkassen
1948	Gründung des Verbandes der Privaten Bausparkassen (VdPB)
1962	Gründung der Europäischen Bausparkassenvereinigung (EuBV)

Der historische Grundgedanke des Bausparens

Bausparen leistet einen bedeutenden Beitrag zur Wohnungsversorgung, Eigentumsbildung und persönlichen Altersvorsorge.

Der historische Grundgedanke des Systems basiert auf einem sozialethischen Gedankengut. Er lässt sich an einem einfachen Beispiel darstellen. Dieses verdeutlicht die Vorteile dieser Solidargemeinschaft für den Fall, dass Bauwillige keinen Zugang zu Bankkrediten haben, wie das früher auch in Deutschland galt und heute immer noch in vielen Entwicklungs- und Schwellenländern gilt:

Zehn Bauwillige ohne Eigenkapital wollen mit dem Ziel sparen, sich Wohneigentum zu schaffen. Wenn jeder in der Lage ist, jährlich ein Zehntel des erforderlichen Finanzierungsvolumens zu sparen, so wäre nach zehn Jahren bei jedem einzelnen das nötige Kapital angesammelt. Tun sich nun diese zehn Bauwilligen zusammen, so kann der Erste bereits nach einem Jahr seinen Bau errichten, indem er die Sparvolumina der anderen neun hinzunimmt.

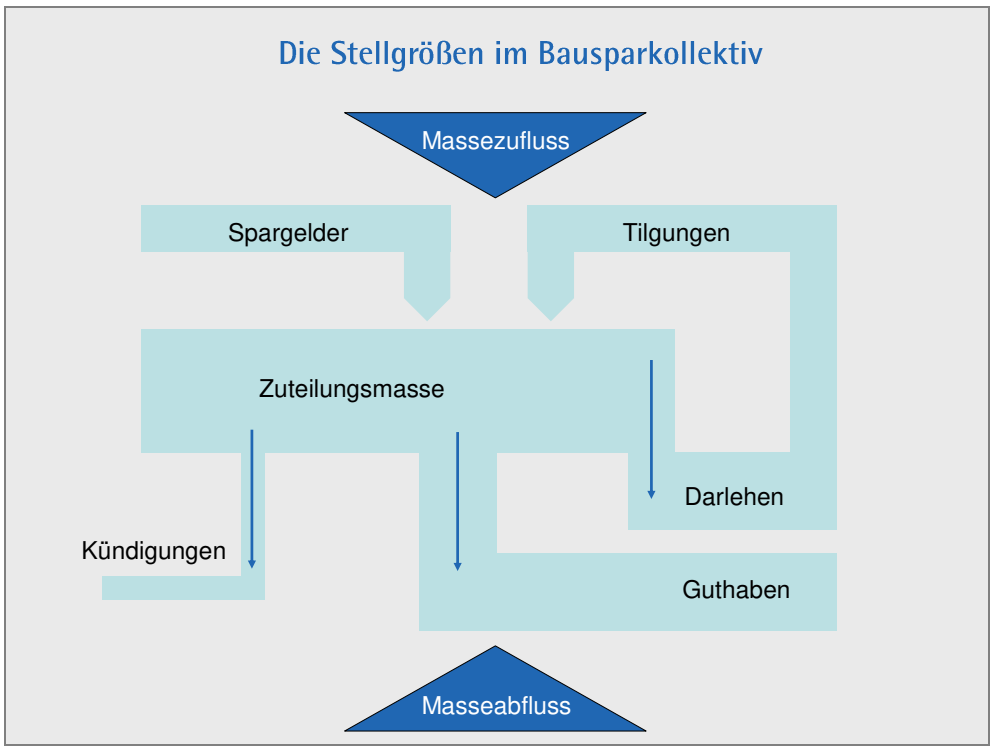
Im zweiten Jahr kann dann der Zweite bauen, wobei sich seine Finanzierungsmittel zusammensetzen aus neun Sparraten und einer Tilgungsrate des Bauherrn, der im ersten Jahr bereits sein Bauvorhaben realisieren konnte.

Auf diese Weise kommen schließlich – verteilt über zehn Jahre – alle zu ihrem Ziel, und zwar im Durchschnitt 4,5 Jahre früher, als wenn jeder für sich die erforderlichen Mittel angesammelt hätte.

Diese Vorteile trugen erheblich dazu bei, die Wohnungsnot in Deutschland in den 1920er Jahren zu überwinden. Heute stehen im Mittelpunkt des Konzepts der sichere Erwerb eigener vier Wände und deren nachhaltige Finanzierbarkeit.

Das Zuteilungssystem

Es liegt auf der Hand, dass das Bauspargeschäft bei rund 28 Millionen Verträgen nicht so kontinuierlich wie im historischen Grundmodell verläuft und genau gesteuert werden muss. Die Zahl der abgeschlossenen Bausparverträge schwankt je nach Konjunkturlage bzw. Einkommensentwicklung, so dass der Mittelzufluss zum Bausparkollektiv ungleichmäßig ist. Das gilt auch für den Abfluss der Mittel aus dem Bausparkollektiv. Eine der wesentlichen Aufgaben des Managements einer Bausparkasse ist es daher, die Schwankungen bei den Mittelzu- bzw. -abflüssen des Bausparkollektivs über einen längeren Zeitraum hinweg möglichst gering zu halten.



Das aber ändert am Grundgedanken des geschlossenen Kollektivs nichts. Die angesammelten Sparmittel werden als „Zuteilungsmasse“ bezeichnet. Diese wird sowohl aus den von den Bausparern in der Sparphase angesparten Geldern als auch von den Tilgungsrückflüssen gespeist.

Die Zuteilungsmasse wird dazu verwendet, den Bausparern zum Zeitpunkt der Zuteilung der Verträge die vertraglich vereinbarte Bausparsumme zur Verfügung zu stellen. Sie erhalten das angesammelte Guthaben und darüber hinaus, bis zur Höhe der Bausparsumme, das zinsgünstige Bauspardarlehen.

Die Vorteile für den Bausparer liegen auf der Hand: Das angesparte Eigenkapital hält die Finanzierungsbelastung in tragbaren Grenzen, der Festzins des Darlehens bietet Schutz vor steigenden Marktzinsen. Die Unabhängigkeit von der Zinsentwicklung auf dem Kapitalmarkt – Anfang der 1990er Jahre kletterten z. B. die deutschen Kapitalmarktzinsen auf weit über 10% – ist ein weiterer wesentlicher Vorteil des Bausparvertrages. Der Bausparer kann aber auch, wenn er die Kreditmittel nicht benötigt, seinen Vertrag nach der Sparphase kündigen und frei über sein Guthaben verfügen.

Der Ablauf eines Bausparvertrages

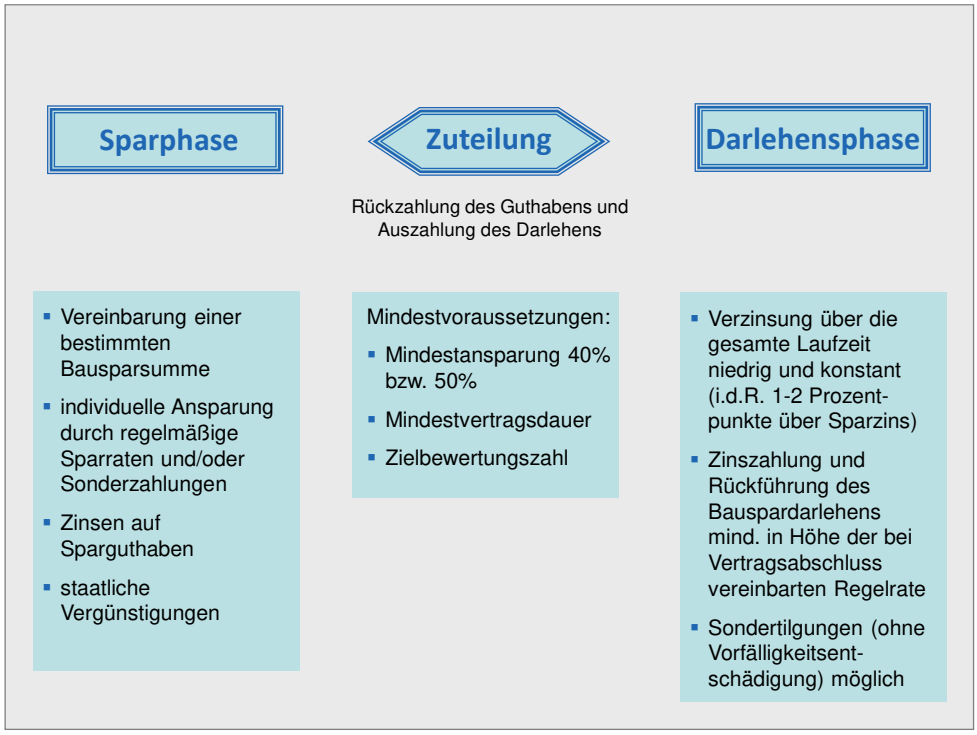
Der Ablauf des Bausparens gliedert sich in vier Phasen: die Abschlussphase, die Sparphase, die Zuteilungs- und die Darlehensphase.

In der Abschlussphase einigen sich Bausparkasse und Bausparer zunächst auf die Bausparsumme und die sonstigen Vertragsbedingungen, den so genannten Tarif, der die Höhe des Guthaben- und des Darlehenszinses sowie die Spar- und Rückzahlungsmodalitäten festlegt. Je nach Tarifangebot liegt der Darlehenszins aktuell in der Regel zwischen 1,5 % und 3,5 %. Bausparkassen bieten auch zielgruppenspezifische Bauspartarife an (Standard-, Schnell- oder Langzeittarife). Daneben werden auch Options- oder Variotarife angeboten, bei denen der Bausparer zwischen mehreren Tarifvarianten wählen kann. Dies gibt ihm die Möglichkeit, auch nach Abschluss des Bausparvertrages flexibel zu reagieren, falls sich sein Sparziel während des Sparvorgangs ändern sollte. Der Vertragsabschluss erfolgt über Außendienstmitarbeiter, in eigenen Geschäftsstellen oder über kooperierende bzw. konzernverbundene Unternehmen (z.B. Banken, Versicherungen, Sparkassen).

Voraussetzung dafür, dass der Bausparer über einen Betrag in Höhe seiner Vertragssumme verfügen kann, ist die so genannte Zuteilung. Diese erfolgt, wenn – je nach Tarif – z.B. 40 % oder 50 % der Bausparsumme angespart sind, eine gewisse Mindestvertragsdauer und/oder die Zielbewertungszahl erreicht ist. Mit der Bewertungszahl wird ausgedrückt, welche Leistung der Bausparer mit seinem Sparguthaben bisher für das Kollektiv erbracht hat. Dies errechnet sich daraus, wieviel Bausparguthaben der Bausparer wie lange auf seinem Bausparkonto gehabt hat („Zeit-mal-Geld-System“).

Im Verhältnis der Bausparer untereinander legt die Zielbewertungszahl zudem die Reihenfolge der Zuteilungen fest. Die Bausparer mit der höchsten Bewertungszahl haben jeweils als erste Anspruch auf Zuteilung der Bausparsumme.

Mit der Zuteilung beginnt die Darlehensphase. Der Bausparer erhält die gesamte Bausparsumme ausbezahlt, die sich aus dem von ihm angesparten Guthaben und einem bis zur endgültigen Tilgung niedrig verzinslichen Darlehen mit einem festen Zinssatz zusammensetzt. Der Darlehenszins liegt in der Regel ein bis zwei Prozentpunkte über dem Sparzins. Die Rückführung des Bauspardarlehens erfolgt in regelmäßigen Tilgungsraten, die in den gebräuchlichsten Tarifen 6 Promille pro Monat bzw. 7,2 % p.a. der Bausparsumme betragen. Im Gegensatz zum Hypothekendarlehen kann der Bausparer auch jederzeit Sondertilgungen leisten, ohne eine Vorfälligkeitsentschädigung zahlen zu müssen.



Der rechtliche Rahmen des Bauspargeschäftes

Bausparkassen sind als Kreditinstitute in vollem Umfang den Vorschriften des deutschen Kreditwesengesetzes unterstellt und damit der Fachaufsicht durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) unterworfen. Die besondere Struktur und Technik des Bausparens in Deutschland führte zu einer Ergänzung des Kreditwesengesetzes durch spezielle Bestimmungen für Bausparkassen. Diese sind im Bausparkassengesetz vom 16. November 1972 geregelt, zuletzt geändert mit Wirkung vom 29. Dezember 2015. Es enthält neben den aufsichtsrechtlichen Bestimmungen das Organisationsrecht der Bausparkassen sowie den Ordnungsrahmen für den Geschäftsbetrieb. Weiterhin regelt es die Mindestzuteilungsbedingungen und enthält Vorschriften über einen „Fonds zur bauspartechnischen Absicherung“, der u.a. der Verstetigung der Wartezeitentwicklung dienen soll.

Von der BaFin zu genehmigen sind die Allgemeinen Bausparbedingungen, das heißt die Vertragsbedingungen für den Geschäftsverkehr mit Bausparern in der Spar- und Darlehensphase.

Gleiches gilt für die Allgemeinen Geschäftsgrundsätze. Hierunter versteht man die institutsbezogenen Grundlagen des Geschäftsbetriebs sowie die bausparmathematischen Grundlagen der Tarife.

Die gesetzlichen Grundlagen

Gesetzliche Vorgaben

Kreditwesengesetz

Allgemeine Aufsichtsregelung für den Betrieb eines Kreditinstituts

Bausparkassengesetz

Spezielle Regelungen

- Rechtsform
- Prüfung und Aufsicht
- Zulässige Geschäftsarten
- Rahmen für allgemeine Geschäftsgrundsätze und allgemeine Bedingungen für Bausparverträge
- Zweckbindung der Bausparmittel
- Sicherung der Bauspardarlehen

Bausparkassenverordnung

Festsetzung von Maximal-Volumina für die Anlage verfügbarer Bausparmittel und die Gewährung bestimmter Darlehen

Bürgerliches Gesetzbuch

Regelungen zur Ausgestaltung des Darlehensvertrags

Preisangabenverordnung

- Regelungen zur Werbung von Darlehensverträgen
- Regelungen zur Berechnung des effektiven Jahreszinses

Die Vorteile des Bausparens

Die Vorteile des Bauspardarlehens für den Bausparer liegen insbesondere in folgenden fünf Punkten:

- stabile Zinsen in der Spar- und Darlehensphase
- kein Zinsänderungsrisiko
- Möglichkeit der jederzeitigen Rückzahlung des Darlehens ohne Vorfälligkeitsentschädigung
- schnelle Schuldenfreiheit
- nachrangige Absicherung.

Diese Vorteile hat derjenige nicht, der sein Wohneigentum ohne Bausparmittel finanzieren will. Nimmt er z.B. ein Hypothekendarlehen in Anspruch, so muss er Zinsen leisten, deren Höhe sich nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt und damit nach dem Zinssatz richtet, zu dem sich die Kreditinstitute refinanzieren. Die Höhe des Zinssatzes ist ständigen Schwankungen unterworfen.

Den niedrigen Darlehenszins zwischen normalerweise 1,5 % und 3,5 % können die Bausparkassen garantieren, da sie sich nicht am Kapitalmarkt refinanzieren müssen, sondern auf die zweckgebundenen Spareinlagen ihrer Bausparer zurückgreifen können. Sie garantieren darüber hinaus diesen Zinssatz bereits bei Vertragsabschluss für die gesamte Laufzeit des Bauspardarlehens.

Bei Hypothekendarlehen bleibt der Zins nur für die vereinbarte erste Laufzeit von regelmäßig fünf, zehn oder fünfzehn Jahren fest. Ist der Zinssatz nach Ablauf der Zinsbindungsfrist am Kapitalmarkt gestiegen, so kann sich das Hypothekendarlehen für die folgenden Jahre erheblich verteuern.

Zudem kann ein Bausparer sein Bauspardarlehen jederzeit vorzeitig zurückzahlen, ohne an die Bausparkasse eine Vorfälligkeitsentschädigung zahlen zu müssen. Damit erhöht sich die Flexibilität des Bausparers, da er außerplanmäßige Geldzuflüsse flexibel bei seiner Wohnungsbaufinanzierung berücksichtigen und damit seine Kreditlast insgesamt senken kann.

Da sich die Bausparer über die notwendige Ansparphase ihre Kreditwürdigkeit praktisch „ersparen“, können Bausparkassen problemlos nachrangige Darlehen vergeben. Dies ermöglicht vielen „Häuslebauern“, ihr Eigenheim mittels eines ausgewogenen Finanzierungsmix’ zu finanzieren und die Lücke zwischen einem Erstrangdarlehen und der benötigten Summe besonders günstig zu schließen.

Insbesondere für Übergangs- und Schwellenländer ergeben sich weitere interessante Vorteile und Möglichkeiten durch das Bausparen:

Schwellenländer weisen oft sehr geringe Sparraten auf, weil das Vertrauen in den Bankensektor nicht entwickelt oder verloren gegangen ist. Das Bausparsystem ist an sich eine leicht verständliche und sichere Methode und kann insofern dazu beitragen, das Vertrauen in den Bankensektor wiederherzustellen. Bausparen fördert auch indirekt die Stabilisierung des Finanzsektors und kann daher zu mehr Wachstum verhelfen.

Im Gegensatz zu anderen Kreditinstituten können Bausparkassen – je nach vereinbarter Bausumme – auch kleinere Darlehensbeträge anbieten. Das ist besonders in vielen Schwellenländern wichtig, weil dort zwar durchaus ein umfangreicher Immobilienbestand existiert, dieser allerdings besonders renovierungsbedürftig ist und hierfür geringere Darlehensbeträge notwendig sind.

In vielen aufstrebenden Schwellenländern ist die Kreditvergabe an private Haushalte deutlich eingeschränkt oder lediglich zu unbezahlbaren Zinssätzen und geringen Laufzeiten möglich. Dies liegt in der Regel daran, dass Kreditinstitute keinerlei Möglichkeit haben, die Bonität potentieller Kunden zu bewerten. Sei es, weil die Mehrzahl der Menschen kein Bankkonto hat oder weil Kreditauskunfteien nicht existieren. Dieses Informationsdefizit kann durch das Bausparen gelöst werden, denn ein Bausparer baut sich seine Kreditwürdigkeit durch die regelmäßigen Sparbeiträge kontinuierlich selbst auf. Wer in der Lage ist, regelmäßig einen kleinen Teil seines Einkommens zu sparen, ist letztendlich auch ein guter Schuldner. Diese Erfahrung spiegelt sich auch in den extrem niedrigen Ausfallquoten der Bausparkassen wider.

Die wohnungswirtschaftlichen Verwendungszwecke

Im deutschen Bausparkassengesetz ist auch festgelegt, wofür Bauspardarlehen als Kredite eines Zwecksparsystems verwendet werden dürfen („wohnungswirtschaftliche Verwendung“). Schwerpunkte dieser wohnungswirtschaftlichen Verwendung sind der Neubau bzw. der Kauf von Wohngebäuden und Eigentumswohnungen, der Erwerb von Bauplätzen, die Modernisierung und Instandsetzung sowie die Ablösung von Wohnungsbaudarlehen.

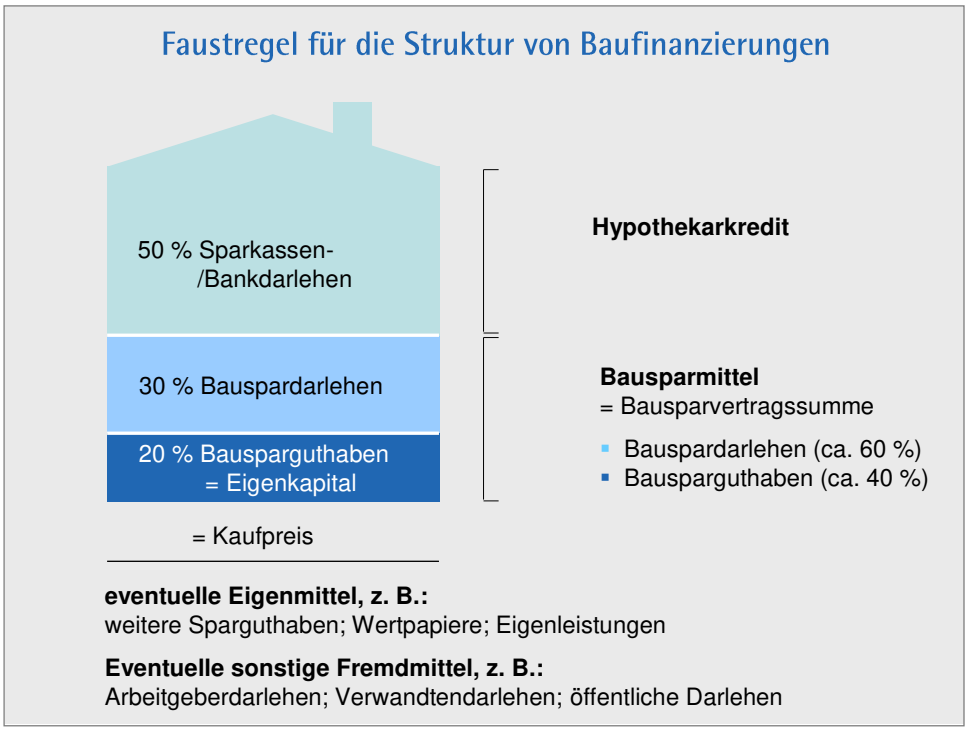
Die wohnungswirtschaftliche Verwendung schließt folgende Maßnahmen ein:

- Neubau / Kauf von
  - Wohngebäuden
  - Eigentumswohnungen
- Erwerb eines Bauplatzes
- Modernisierung / Instandsetzung von
  - Wohngebäuden
  - Eigentumswohnungen
- Modernisierung durch Mieter
- Ablösung von Wohnungsbaudarlehen
- Baukostenzuschuss, Mietvorauszahlung
- Erbauseinandersetzung
- Erwerb von Wohneigentum im EU-Ausland
- Bau / Kauf von gemischt genutzten Gebäuden
- Erwerb von Wohnrechten in Senioren-Wohnheimen
- Maßnahmen zur Erschließung von Wohngebieten

Der optimale Finanzierungsmix

Die in Deutschland übliche Wohneigentumsfinanzierung besteht aus einer Kombination aus Bauspar- und Hypothekendarlehen. Von besonderer Bedeutung ist dabei, dass die Bausparkassen die einzigen institutionellen Anbieter der nachrangigen Wohnungsbaufinanzierung sind. Die Bausparkassen überlassen den Hypothekendarlehensgebern in aller Regel die erstrangige Grundbuchstelle (bis zur Höhe eines Beleihungswertes von 60 %) und damit die größtmögliche Sicherheit für deren Darlehen und begnügen sich mit einer nachrangigen Absicherung. Systemimmanent liegt darin ein geringes Risiko: Denn Bausparer haben bereits in der Sparphase unter Beweis gestellt, dass sie Konsumverzicht üben können. Dies verdeutlichen die äußerst niedrigen Forderungsausfälle (regelmäßig weniger als 0,1 % des Gesamtdarlehensbestandes der deutschen Bausparkassen) nachdrücklich.

Generell empfiehlt sich folgende Struktur einer Baufinanzierung (vgl. Schaubild): Der Bauherr nimmt ein Hypothekendarlehen in Höhe von 50 % des Kaufpreises in Anspruch, gesichert mit einer erstrangigen Hypothek. Mindestens 20 % soll sein Eigenkapital einschließlich Bausparguthaben betragen, und die restlichen 30 % deckt er mit Bauspardarlehen ab. In der Praxis ist die Eigenkapitalquote oft höher. Wohneigentum wird in Deutschland folglich überwiegend sehr solide finanziert.



Die Bedeutung des Bausparens für den Wohnungsbau

Die Versorgung der Bevölkerung eines Staates mit ausreichendem und qualitativ gutem Wohnraum ist eine anspruchsvolle und schwierige Aufgabe. Bei der Bewältigung dieser Aufgabe kommt den Bausparkassen in Deutschland eine ganz erhebliche Bedeutung zu. Durch ihre Tätigkeit leisten sie einen wesentlichen Beitrag zur Finanzierung von Neubau, Kauf oder Modernisierung von Wohneigentum. Besonders in den ersten Jahrzehnten nach dem 2. Weltkrieg hat das Bausparen zur notwendigen Aufbauleistung im Wohnungssektor beigetragen und sich heute zu einem bedeutenden Wirtschaftsfaktor entwickelt. So haben die deutschen Bausparkassen seit 1948 insgesamt Bausparmittel in Höhe von über 1 Billion Euro zugeteilt. Damit wurden mehr als 13 Millionen Wohnungen in Ein- und Mehrfamilienhäusern, darunter 9 Millionen Neubauten, mitfinanziert.

Die wirtschaftlichen Auswirkungen des Bausparens

- Bausparen dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohneigentum.
- Von 1948 bis heute wurden Bausparmittel in Höhe von über 1 Billion Euro zugeteilt.
- Die Bedeutung der Finanzierung von Modernisierungsmaßnahmen nimmt insbesondere im Zusammenhang mit neuen Klimaschutzinvestitionen weiter zu.
- Bausparen schafft einen Anreiz zur Eigeninitiative und entlastet dadurch den Staat bei der Versorgung mit Wohnraum.
- Durch Bausparen wird eine kontinuierliche Wohneigentumsbildung und damit eine Verstetigung der Baukonjunktur erreicht.
- Bausparen sichert Arbeitsplätze und dämpft übermäßige Preissprünge auf dem Wohnungsmarkt.
- Durch Bausparen gebildetes Wohneigentum ist eine Säule der privaten Altersversorgung und eine Entlastung des Staates bei Sozialhilfeleistungen.
- Bausparen trägt zur Stabilisierung des Finanzsystems bei und fördert das Wirtschaftswachstum und damit auch die Staatseinnahmen.

Das außerkollektive Geschäft der Bausparkassen

Bausparern, die den Wunsch haben, schon vor der Zuteilung des Bausparvertrages über Finanzierungsmittel verfügen zu können, stellen die Bausparkassen im sogenannten außerkollektiven Geschäft Kredite zur Verfügung, die nicht der Zuteilungsmasse entnommen werden. Diese Kredite werden über den freien Kapitalmarkt refinanziert. Man unterscheidet dabei „Zwischenkredite“ und „Vorfinanzierungskredite“.

Der Zwischenkredit dient dem Bausparer, der bereits das tarifliche Mindestsparguthaben angespart hat, zur Überbrückung der Wartezeit bis zur Zuteilung des Bausparvertrages.

Der Zwischenkredit wird bis zur Höhe der Bausparsumme zu Kapitalmarktbedingungen gewährt. Während der Laufzeit des Zwischenkredites zahlt der Bausparer lediglich Zinsen und keine Tilgung. Nach Zuteilung des Bausparvertrages wird der Zwischenkredit mit der ausgezahlten Bausparsumme abgelöst. Als Restschuld verbleibt danach allein das zinsgünstige Bauspardarlehen.

Beim Vorfinanzierungskredit ist das tarifliche Mindestsparguthaben noch nicht angespart. Der Bausparer muss also zusätzlich zu den Zinsen auch noch die Sparraten für seinen Bausparvertrag aufbringen.

Die Überbrückung der Ansparzeit

Zur Überbrückung der Ansparzeit bis zur Zuteilung des Bausparvertrages bieten die Bausparkassen zwei Arten von Krediten an:

- Zwischenfinanzierungskredite:
  Voraussetzung: Erreichen des tariflichen Mindestsparguthabens von i.d.R. 40 %
- Vorfinanzierungskredite:
  Voraussetzung: monatliche Einzahlung der Regelsparrate (4 ‰ bis 7 ‰)

Die Refinanzierung erfolgt in beiden Fällen auf dem freien Kapitalmarkt.

Die Kreditkonditionen richten sich nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt. Je nach Bedarf werden Kredite mit kurz-, mittel- und langfristiger Zinsbindung vergeben.

Wichtige Marktkennzahlen

Die Marktdurchdringung ist im Bausparbereich sehr hoch:

- Jeder zweite deutsche Haushalt hat mindestens einen Bausparvertrag.
- Die Zahl der Bausparer beläuft sich auf rund 28 Millionen.
- Der aktuelle Bestand an Bausparverträgen beträgt ca. 30 Millionen. Zusammen ergeben diese eine Bausparsumme von über 890 Milliarden Euro.

***

Europabüro
Deutsche Bausparkassen
Rue Jacques de Lalaing 28
1040 Brüssel
Telefon +32 2 231 03 71
Telefax: +32 2 230 82 45
info@efbs-bausparkassen.org