

Bausparen und Kapitalmarkt

Zinsentwicklung und Tarifgestaltung – die Produktpolitik der BKM

Peter Ulrich

Das niedrige Zinsniveau stellt Bausparkassen vor besondere Herausforderungen: Hochzinstarife werden als Geldanlage „zweckentfremdet“ und Bauspardarlehen bleiben ungenutzt, weil Hypothekenkredite zinsgünstiger sind. Während viele Institute als Reaktion nur Guthaben- und Darlehenszinsen senken, führte die Bausparkasse Mainz auch variabel verzinst Bestandteile in ihre Tarifpalette ein.

Welche Vorteile sich daraus für den Kunden ergeben, möchte der Autor ausführlich gewürdigt wissen. Aber verabschiedet sich das Bausparen damit nicht vom Anspruch, eine Zinsversicherung für den Häuslebauer zu sein? (Red.)

Bausparen ist längst schon zu einem wesentlichen Teil der kompletten Gesamtfinanzierung einer Wohnimmobilie geworden. So reicht die Wertschöpfungskette der Bausparkasse Mainz (BKM) im Rahmen der Gesamtfinanzierung vom Kapitalaufbau über das Objektangebot und die Objektvermittlung bis zur Objektfinanzierung. Ergänzt wird diese Kette noch durch Vorsorgeprodukte, so zum Beispiel durch die hochaktuelle Riester-Rente, die in Zusammenarbeit mit dem Partner, den Inter Versicherungen, angeboten wird.

„Alles aus einer Hand“ ist keine leere Floskel. Denn dem Kunden wird über das Bausparen und die Baufinanzierung hinaus auch das passende Haus offeriert. Nach wie vor setzt die Bausparkasse dabei auf Selbstbausysteme und ermöglicht dem Bauherrn damit über das „Ausbauhaus“, das „Bausatzhaus“ oder das „Massivhaus“ Kosten dämpfende Eigenleistungen.

Neue Formen des Bausparens

Bei der BKM wurde Bausparen im Laufe der Jahre immer wieder Veränderungsprozessen unterzogen. Die bewährte Sparform wurde aktualisiert, sie sollte in der Lage sein, auf zeitgemäß veränderte Wünsche und Erwartungen der Verbraucher eingehen zu können. So wurde 1982 mit dem Tarif D ein Optionstarif eingeführt, der dem Bausparer die Möglichkeit eröffnete, zwischen Hochzins und Niedrigzins zu wählen und durch sein Sparverhalten den Zuteilungszeitpunkt und den Tilgungsbeitrag zu beeinflussen.

Unter dem Gesichtspunkt der Kundenorientierung wurde elf Jahre später, also

1993, der Tarif Formel S entwickelt. Er kappte auf einmal so alte Zöpfe wie Zuteilung und Mindestansparung und führte, als erster flexibler Bauspartarif, die Wahlzuteilung ein. Schon nach einer Sparzeit von nur 24 Monaten konnte der Bausparer nun den Zuteilungszeitpunkt jederzeit selbst bestimmen. Als der Hypothekenzinssatz, bedingt durch die konjunkturelle Entwicklung, unter das durchschnittliche Zinsniveau für Bauspardarlehen fiel, kam es zu einem Nachfragerückgang bei Bauspardarlehen. Da der Bausparguthabenzins im Vergleich zu anderen Geldanlagen wesentlich höher lag, wurden Bausparkonten zunehmend für die reine Geldanlage zweckentfremdet.

Während andere Bausparkassen auf diese Situation mit der Absenkung der Guthaben- und Darlehenszinsen reagierten, brachte die BKM zu Jahresbeginn 2004 mit Maxflex eine Tarifneueheit auf den Markt. Angeboten wird nun eine neuartige, zeitgemäße Form des Bausparens. Sie garantiert dem Bausparer durch die Kombination von festen und variablen Elementen einen Darlehenszins, der besser ist als der Marktzins. In bisher nicht bekannter Flexibilität wird für automatische Anpassung an die Marktverhältnisse und damit an den sich verändernden Marktzins gesorgt.

Zu feststehenden Grundzinsen für sein Guthaben erhält der Bausparer zusätzlich

Der Autor

Peter Ulrich ist Sprecher des Vorstands der Bausparkasse Mainz AG, Mainz.

einen variablen, am Kapitalmarkt orientierten Zinsbonus. Auf Wunsch des Bausparers passen sich sowohl die Zinsen für Guthaben als auch für Darlehen variabel dem Markt an. Dies bedeutet: Steigen auf dem Markt die allgemeinen Guthabenzinsen, erhöhen sich auch die Darlehenszinsen für die Finanzierungen.

Marktgerechte Verzinsung

Diese Steigerung wird von dem Tarif nachvollzogen, so dass der Bausparer, so er dies wünscht, sowohl für das Guthaben als auch für das Darlehen immer eine marktgerechte Verzinsung erhält. Damit erzielt die Innovation auch noch einen weiteren Effekt: Sie sorgt stets für eine gerechte Behandlung des Bausparers.

- Um mit großer Genauigkeit auf die Zielvorstellungen der Bausparkunden eingehen zu können, wurden drei Versionen des neuen Tarifs entwickelt. Die Version 1 richtet sich mit fest vereinbarten Spar- und Darlehenszinsen an den Bausparer, der konkret den Schritt in die eigenen vier Wände plant und eine Baufinanzierung benötigt. Bei einem Guthabenzins in der Sparphase von 1,25 Prozent hat der Bausparer bei Zuteilung Anspruch auf ein Bauspardarlehen zu 3,90 Prozent per annum, effektiver Jahreszins 4,19 Prozent. Eine Besonderheit: Wird nur ein Teil des Darlehens benötigt, reduziert sich der Darlehenszins auf bis zu 1,80 Prozent per annum, effektiv: 2,77 Prozent.

- Hohe Flexibilität ist das Kennzeichen der Version 2. Gedacht ist diese Version für Bausparer, die sich über ihre Ziele noch nicht eindeutig im Klaren sind und die auch die Chancen des Marktes in der Anspar- und Darlehensphase nutzen möchten. In der Sparphase erhält der Kunde bei dieser Version eine Grundverzinsung von 1,25 Prozent per annum und einen variablen Zinsbonus, der sich an der Umlaufrendite, also an der durchschnittlichen Rendite für festverzinsliche Wertpapiere mit einer Laufzeit von vier bis zehn Jahren, sowie an den Erträgen der BKM aus den Bauspardarlehen orientiert. Steigen die Erträge und die Umlaufrendite, ein Zeichen für steigenden Marktzins, steigt auch der Zinsbonus des Bausparers. Dabei können sich die Zinsen für das Sparguthaben bis auf 5,0 Prozent erhöhen.

Durch die neue und in der Bausparlandschaft einmalige Zinsvorteils-Garantie sind Bauspar-Darlehenszinsen in dieser

Version immer günstiger als der Marktzins. Entscheidet sich der Kunde für die Grundverzinsung in der Ansparphase, erhält er ein Bauspardarlehen zu garantiert 3,9 Prozent per annum nominal – effektiv 4,32 Prozent per annum. Fällt das Marktzinsniveau für vergleichbare Darlehen unter diesen Wert, zahlt der Kunde nur noch die Marktzinsen. Der Mindestzins beträgt dabei 3,75 Prozent.

● Im Vordergrund der Version 3 steht die Rendite. Für eine fest vereinbarte Sparzeit und einen fest vereinbarten Sparbeitrag wird ein garantierter Sparzins festgelegt, der auch bei fallendem Marktzins unverändert bleibt. Je länger dabei die Sparzeit ist, desto attraktiver sind die Zinsen. So garantiert die Bausparkasse je nach Laufzeit Guthabenzinsen von 2,8 Prozent per annum bis 4,0 Prozent per annum (Stand: August 2006). Entscheidet sich der Bausparer schließlich doch für eine Immobilienfinanzierung wird ein günstiges Darlehen gewährt.

Während für die Version 1 die Standardzuteilung gilt, können Bausparer in den Versionen 2 und 3, hier nach Ablauf des Sparplans, zwischen Standard- und Wahlzuteilung wählen. Bereits nach einer Sparzeit von 24 Monaten lässt sich dabei der Zuteilungszeitpunkt für das Bauspardarlehen durch den Kunden selbst bestimmen. Durch dieses Element der Wahlzuteilung, das bereits im Jahre 1993 eingeführt wurde, vermeidet der Bausparer teure Zwischenfinanzierungen der Bausparsumme.

Gemeinsam ist den Versionen ein Regelsparbeitrag von drei Promille der Bausparsumme, die 40-prozentige Mindestansparung für die Regelzuteilung und der Tilgungsbeitrag von sechs Promille der Bausparsumme in der Regelzuteilung. Wertermittlungs- und Darlehensgebühren, bei einigen Bauspartarifen bis heute noch üblich, entfallen.

Ergänzung der Produktpalette durch ein Zuschussdarlehen

Mit diesen Tarifinnovationen konnte das Bausparen von starren Regeln gelöst und marktgerecht erneuert werden. An weiterer Attraktivität gewinnt Bausparen jetzt durch das in jüngster Zeit von der BKM eingeführte Zuschussdarlehen MVD.

Für ein Bauvorhaben können Bauherren Darlehen aus Maxflex-Bausparverträgen bereits ab 1,8 Prozent per annum nominal (effektiver Jahreszins 2,77 Prozent) in

Anspruch nehmen. Mit dem neuen Zuschussdarlehen „Mainzer Vario Darlehen“, kurz MVD, kommt die Bausparkasse ihren Kunden bei der Tilgung ein Stück entgegen: Je nach gewählter Darlehensvariante verringert ein Darlehensnehmer mit dem MVD seine monatliche Belastung um 40 oder 50 Prozent. Ausgestattet wurde das MVD mit einer variablen Verzinsung, die in der Höhe durch eine Zinsobergrenze limitiert ist. So profitiert der Kunde zwar von sinkenden Zinsen, er ist aber durch die Zinsobergrenze gegen steigende Zinsen abgesichert und hat somit kein Zinsrisiko.

Für die gesamte Laufzeit hat der Darlehensnehmer beim 40-prozentigen Zuschussdarlehen eine durchgehend konstante Rückzahlungsrate und damit eine verlässliche Planungssicherheit. Beim 50-prozentigen Zuschuss, also bei der Halbierung der ursprünglichen Belastung, steigt die Rate nach Tilgung des Bauspardarlehens geringfügig an. Die Zins- und Tilgungsraten liegen auf dem Niveau eines Hypothekendarlehens mit

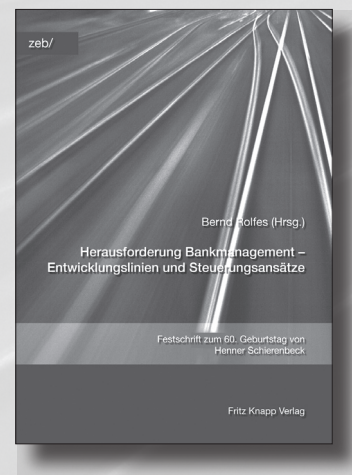
zehnjähriger Festschreibung. Da die Gesamtlaufzeit jedoch deutlich kürzer ist, sind die Gesamtkosten des Darlehens erheblich geringer. Das MVD bedeutet für den Darlehensnehmer nicht nur einen Zugewinn an finanziellem Spielraum, der sich für die eine oder andere Anschaffung nutzen lässt, das neue Zuschussdarlehen bringt dem Kunden auch wesentlich mehr Flexibilität in der Darlehensphase.

Angeboten wird das MVD im Übrigen nicht nur bei neu in Anspruch genommenen Bauspardarlehen. Auch bei bereits ausgezahlten Darlehen mit einer Restschuld von mindestens 10 000 Euro und einer Restlaufzeit von mindestens 24 Monaten wird das Zuschussdarlehen gewährt. Der Produktpolitik der BKM entspricht es, statt auf neue Bedürfnisse zu reagieren, die zu erwartenden Anforderungen rechtzeitig zu erkennen. Nur dann sind – und das zeigen die aufgeführten Beispiele – Weichenstellungen möglich, die schließlich zu Markterfolgen führen. ■

Modernes Bankmanagement – auf neuen Wegen zum Erfolg

Die Veränderungen der marktlichen, technologischen, wettbewerbs- und aufsichtsrechtlichen Rahmenbedingungen stellen immer höhere Anforderungen an ein professionelles Bankmanagement. Exzellente Führungs- und strategische Kompetenz sowie die Beherrschung der Banksteuerung auf hohem Niveau sind dabei Grundvoraussetzungen.

Renommierte Experten aus Wissenschaft und Praxis geben hier einen Einblick in die aktuellen Entwicklungslinien und Steuerungsansätze des modernen Bankmanagements im neuen Jahrtausend. Neben den Systemen und Entwicklungsprozessen im europäischen Bankenmarkt werden sowohl Strategieansätze und Marketing als auch Rentabilitätsmanagement und Gesamtbanksteuerung diskutiert. Damit präsentiert der Band ein breites Spektrum bank- und finanzwirtschaftlicher Themen, das die wesentlichen Herausforderungen des modernen Bankmanagements aufgreift und neue Wege weist.



Bernd Rolfes (Hrsg.)
Herausforderung Bankmanagement –
Entwicklungslinien
und Steuerungsansätze
2006. 784 Seiten, gebunden, € 82,00.
ISBN 3-8314-0792-4.

Fritz Knapp Verlag | Postfach 11 11 51 | 60046 Frankfurt

Telefon (069) 97 08 33-21 | Telefax (069) 707 84 00 | E-Mail: vertrieb@kreditwesen.de