

Bausparen gehört zum Finanzkulturgut der Deutschen

Matthias Metz

Obwohl Bausparen in der Bevölkerung hoch im Kurs steht, ist dessen Förderung ins Fadenkreuz der Sparpolitiker geraten, die diese für den Eigenheimzulage-Ersatz „Wohn-Riester“ gerne opfern würden. Deshalb und vor dem mahnenden Beispiel der US-Eigenheimkrise betont und erklärt der Autor die erzieherischen und vermögensbildenden Effekte des Bausparens und seiner Förderung. Vielleicht hilft diese Argumentation zu verhindern, dass die bisher siebenjährige Zweckbindung der Wohnungsbauprämie auf ewig ausgedehnt wird, wie es die Koalition derzeit diskutiert. Der Sparanreiz würde sonst gemindert und der Kontrollaufwand wäre unverhältnismäßig. (Red.)

Die Immobilienkrise in den USA und in einigen westeuropäischen Staaten rückt die Frage nach der Sicherheit des deutschen Wohnungsbaufinanzierungsmarktes in den Mittelpunkt des Interesses. Zu Recht wird auf die Subprime-Gefahren verwiesen, werden die Stärken des deutschen Wohnungsbaufinanzierungssystems gewürdigt. Zu dessen Kennzeichen gehören neben dem Einsatz von Eigenkapital die Orientierung am Beleihungswert des Objekts, niedrige Beleihungsgrenzen sowie die Pfandbrief-Refinanzierung für erstrangige Darlehen.

Vorsparen – Stärke des Marktes

Eine Eigenheit und Stärke des deutschen Marktes stellt die Vorsparförderung dar. Angesichts der hohen und tendenziell steigenden Eigenkapitalanforderungen an die Kreditnehmer ist die Förderung des Vorsparens nur konsequent, dient sie doch der Finanzierungssicherheit. Dabei erfüllt das Bausparen eine Doppelfunktion: Bausparer bilden Eigenkapital, das entlastet die Fremdfinanzierung durch nachrangig besicherte und zinssichere Darlehen. Damit hat das Bausparen eine Sicherungs- und Ankerfunktion für den Finanzierungsmarkt.

Als Ersatz für zweitrangig besicherte Kapitalmarktdarlehen senken Bauspardarlehen außerdem die Finanzierungskosten. Denn oberhalb eines bestimmten kritischen Kapitalmarktzinses sind Bausparfinanzierungen günstiger als Kapitalmarktfinanzierungen. Die Förderung durch die Wohnungsbauprämie verbessert nicht nur die Rendite während der Ansparphase, sondern senkt auch den Grenzzins, von dem an Bausparfinanzie-

rungen günstiger sind als Kapitalmarktfinanzierungen. Dieser Vorteil nimmt bei kleineren Finanzierungsvolumina mit steigenden Kapitalmarktzinsen stärker zu als bei größeren Finanzierungen.

Wohnungsbauförderung erfolgreich

Die Förderung des selbst genutzten Wohneigentums ist in Deutschland eine Erfolgsgeschichte. Sie begann bereits Anfang der fünfziger Jahre des vergangenen Jahrhunderts parallel zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus. Sie bestand lange Jahre aus einer steuerlichen Nachspar-Förderung, bei der Bauherren und Erwerber selbst genutzter Immobilien einen bestimmten Prozentsatz ihrer Aufwendungen bei der Steuererklärung geltend machen konnten.

Galten Neubau und Bestandserwerb bei der Förderung zunächst als gleichwertig, wurde später der Neubau gegenüber dem Bestand privilegiert. 1996 wurde die Wohneigentumsförderung reformiert. An Stelle der steuerlichen Förderung trat eine einkommensunabhängige Eigenheimzulage, bestehend aus Grund- und Kinderzulage. Davon profitierten insbesondere Haushalte mit niedrigen Einkommen und Familien mit Kindern. Ende 2005 lief die Eigenheimzulage ersatzlos aus.

Der Autor

Dr. Matthias Metz ist Vorsitzender des Vorstands der Bausparkasse Schwäbisch Hall AG, Schwäbisch Hall.

Geblieden ist die Bausparförderung in Gestalt von Wohnungsbauprämie und Arbeitnehmersparzulage auf vermögenswirksame Leistungen. Wegen der positiven familien- und vermögenspolitischen Wirkungen von Wohneigentum galt und gilt die Erhöhung der Wohneigentumsquote als zentrales Ziel der Politik, über Parteigrenzen hinweg. Es ging und geht darum, auch Normal- und Geringverdienern – vor allem jungen Familien mit Kindern – den Erwerb einer eigenen Wohnimmobilie zu ermöglichen. Deshalb wird bereits seit mehr als 50 Jahren das private Sparen für Wohnzwecke durch Prämien gefördert.

Obwohl die Förderung im Laufe der Zeit abgeschmolzen wurde, blieb das Prinzip unverändert: Der Staat setzt einen Anreiz dafür, dass private Haushalte zielgerichtet und langfristig für den Erwerb von Wohneigentum sparen. War die Zielgruppe ursprünglich breiter, wurde sie im Laufe der Zeit auf die Bezieher kleiner und mittlerer Einkommen fokussiert. Steuerungsinstrument ist die Einkommensgrenze.

Dieser Anreiz zeigt große Wirkungen. Durch den Einsatz sehr begrenzter staatlicher Mittel werden große private Investitionen ausgelöst. Um die vom Staat gewährte Wohnungsbauprämie in voller Höhe ausschöpfen zu können, müssen Bausparer die elffache Sparleistung erbringen. Man kann also von einer besonders großen Hebelwirkung der Förderung sprechen. Der Bausparförderung kommt die Funktion eines Katalysators zu, der die Eigenkapitalbildung anregt und beschleunigt.

Erzieherische Wirkung

Dank der Wohnungsbauprämie ziehen die Haushalte den Ansparprozess für Wohneigentum im Schnitt um zehn Jahre nach vorn. Für zwei Drittel aller Bausparer beginnt der Sparprozess sehr früh im Alter von bis zu 22 Jahren. Im Durchschnitt sparen die Haushalte acht bis zehn Jahre, bevor sie den Schritt zum Wohneigentum wagen. Die Beschleunigung des Sparens muss auch aus Sicht der Altersvorsorge positiv gewertet werden. Denn durch den möglichst zeitigen Erwerb von Wohneigentum wird gewährleistet, dass die Haushalte bei Rentenbeginn schuldenfrei sind.

Die Förderung des Bausparens hat also positive Auswirkungen auf das Finanzverhalten der Sparer. Das Bausparen

liefert damit beispielhaft Antworten auf Fragen, die angesichts der wachsenden Notwendigkeit, staatliche Fürsorge durch private Vorsorge zu ersetzen, immer wichtiger werden: Wie verhalten sich die Anleger? Was sind die Gründe für ihr konkretes Finanzverhalten? Wie kann Eigenverantwortung angeregt werden?

Eigenverantwortliche Vorsorge setzt Aufklärung, Informationen und Bereitschaft zum Handeln bei Millionen Menschen voraus. In den vergangenen Jahren hat sich im Denken der meisten Menschen durchaus ein Wandel vollzogen, wenn es um ihre Altersvorsorge geht. Das früher vorherrschende Vertrauen auf die Fürsorge des Staates und die Leistungsfähigkeit der gesetzlichen Rentenversicherung macht zunehmend der Einsicht Platz, dass Altersarmut nur durch ausreichende private Vorsorge vermieden werden kann.

Bausparen prägt Finanzverhalten

Die Einsicht in die Notwendigkeit privater Vorsorge ist jedoch nur die eine Seite, entsprechendes Verhalten der Verbraucher, die aktive Inanspruchnahme von Finanzdienstleistungen aber eine ganz andere Seite. Verhaltenstheoretische Untersuchungen aus den USA, Großbritannien und in anderen Märkten belegen, dass sich das Finanzverhalten der Menschen nicht allein durch entsprechende Angebote und Informationen der Finanzdienstleister entwickelt. Dazu bedarf es zunächst eines konkreten anwendbaren Finanzwissens.

Noch wichtiger sind – das zeigen Untersuchungen der verhaltensorientierten Finanzmarktforschung – persönliche praktische Übungen und Erfahrungen. Einsicht in die Notwendigkeit von Eigeninitiative, Bereitschaft zur Veränderung des eigenen Handelns, Finanzwissen, praktische Erfahrungen und Übungen – erst wenn diese Elemente zusammenspielen, kann es zu einer Veränderung des Finanzverhaltens kommen. Bei allen Fortschritten in der Evolution der Altersvorsorgesysteme in Deutschland kann nicht geleugnet werden, dass der entscheidende Durchbruch im Finanzverhalten der Menschen erst noch erreicht werden muss.

Vor diesem Hintergrund muss man außerordentlich hoch bewerten, dass es in Deutschland in Gestalt des Bausparens ein Produkt gibt, das das Finanzver-

ten der Menschen nachdrücklich prägt und positiv beeinflusst – und das bereits seit mehreren Generationen. Viele Eltern und auch schon die Großeltern der heute vor Vorsorgeentscheidungen stehenden Erwerbstätigen haben durch Bausparen – und damit durch Eigenkapitalbildung, die zu Wohneigentum führte – entsprechend konkrete positive Erfahrungen gesammelt.

Der hervorragende Platz des Bausparens im „Finanzbewusstsein“ der Deutschen stellt auch einen der wesentlichen Gründe dafür dar, dass die meisten Menschen Bausparen gedanklich immer mit Wohneigentum verbinden und die selbst genutzte Immobilie – obwohl sie bisher im Vergleich zu anderen Vorsorgeformen förderpolitisch diskriminiert war – in der Bevölkerung mit Abstand die höchste Wertschätzung genießt. Das betrifft auch junge Menschen, die selbst noch gar keine oder erst geringe Erfahrungen mit Finanzdienstleistungen sammeln konnten. Die Präferenzen für das Wohneigentum bestehen auch gegenüber jenen Altersvorsorge-Möglichkeiten, die deutlich stärker gefördert werden.

Kulturgut über Generationen

Das geförderte Bausparen hat positive Auswirkungen auf die Vermögensbildung und Altersvorsorge. Das Vermögen der Bausparer ist in niedrigeren Alters- und Einkommensgruppen signifikant höher als das von Nicht-Bausparern. Über fast alle Alters- und Einkommensgruppen ist die Sparquote von Bausparern höher. Die Gründe für die höhere Ersparnisbildung der Bausparer sind vielfältig: Die Einstiegshürden zum Bausparen sind gering, da viele Wahlmöglichkeiten bestehen, die Bausparförderung ist transparent und einfach zu handhaben, die Voraussetzungen und Auflagen für die Förderung wirken disziplinierend.

Das von den Bausparern und Wohneigentümern durch jahrelanges Sparen erworbene und verinnerlichte Finanzverhalten hat soziale Auswirkungen, die nicht nur ihnen, sondern der ganzen Gesellschaft zugute kommen. Es verwundert nicht, dass Bausparer höhere Immobilieneigentumsquoten aufweisen als Nicht-Bausparer. Das Bausparen ist damit in Deutschland über Generationen hinweg zu einer Art „Finanzkulturgut“ geworden, für das sich die Förderung lohnt, weil sie auf fruchtbaren Boden fällt. ■

Immobilien & Finanzierung

Der Langfristige Kredit

Verlag und Redaktion:

Verlag Helmut Richardi GmbH
Aschaffener Str. 19, 60599 Frankfurt/M.,
Postfach 111151, 60046 Frankfurt/M.,
Telefon 069/970833-0, Fax 069/7078400.
E-Mail: red.immofinanz@kreditwesens.de
www.kreditwesens.de

Herausgeber: Klaus-Friedrich Otto

Chefredaktion: Philipp Otto, Frankfurt/M.

Chef vom Dienst: Lars Haugwitz, Frankfurt/M.

Redaktion: Dr. Berthold Morschhäuser, Swantje Benkelberg, Alexander Hofmann, Barbara Stauch, Frankfurt/M.

Redaktionssekretariat: Regina Siebert, Frankfurt/M.

Layout: Regina Siebert, Frankfurt/M.

Die mit Namen versehenen Beiträge geben nicht immer die Meinung der Redaktion wieder. Bei unverlangt eingesandten Manuskripten ist anzugeben, ob dieser oder ein ähnlicher Beitrag bereits einer anderen Zeitschrift angeboten worden ist oder war. Beiträge werden nur zur Alleinveröffentlichung angenommen.

Die Zeitschrift und alle in ihr enthaltenen einzelnen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlags unzulässig.

Manuskripte: Mit der Annahme eines Manuskripts zur Veröffentlichung erwirbt der Verlag vom Autor das ausschließliche Verlagsrecht sowie das Recht zur Einspeicherung in eine Datenbank und zur weiteren Vervielfältigung zu gewerblichen Zwecken in jedem technisch möglichen Verfahren. Die vollständige Fassung der Redaktionsrichtlinien finden Sie unter www.kreditwesens.de.

Verlagsleitung:

Uwe Cappel

Anzeigenleitung:

Ralf Werner, Tel. 069/970833-43.

Anzeigendisposition:

Anne Guckes, Tel. 069/970833-26,
sämtl. Frankfurt am Main, Aschaffener Str. 19.

Zurzeit ist die Anzeigenpreisliste Nr. 41 vom 01.01.2008 gültig.

Erscheinungsweise: am 1. und 15. jeden Monats.

Bezugsbedingungen:

Abonnementspreise inkl. MwSt. und Versandkosten:
jährlich € 363,60, 1/2jährlich € 189,60,
1/4jährlich € 97,80. Ausland: jährlich € 375,36.
Preis des Einzelheftes € 17,90 (zuzügl. Versandkosten). Studentenabonnements: 50% Ermäßigung (nur auf Grundpreis).

Probeheftanforderungen bitte unter
Tel.: 069/970833-32 oder 25.

Bei Nichterscheinen ohne Verschulden des Verlags oder infolge höherer Gewalt entfallen alle Ansprüche.

Der Bezugszeitraum gilt jeweils für ein Jahr. Er verlängert sich automatisch um ein weiteres Jahr, wenn nicht einen Monat vor Ablauf eine schriftliche Abbestellung vorliegt.

Bestellungen aus dem In- und Ausland direkt an den Verlag oder an den Buchhandel.

Bankverbindungen:

Bayerische Hypo- und Vereinsbank, Frankfurt/M.,
Kto.-Nr. 4541650 (BLZ 50320191).

Postbank: Frankfurt/M.,
Kto.-Nr. 81083-604 (BLZ 50010060).

Mitteilung gemäß § 5 Abs. 2 des Hessischen Pressegesetzes: Gesellschafter der Verlag Helmut Richardi GmbH: Fritz Knapp Vermögensverwaltungs GmbH in Frankfurt am Main.

Druck:

Druckerei Hassmüller Graphische Betriebe GmbH & Co. KG, Königsberger Straße 4,
60487 Frankfurt/M.

ISSN 1618-7741

