

Schwerpunkt Private Baufinanzierung

„Die von der EZB künstlich bewirkte Niedrigzinsphase darf kein Dauerzustand sein“

Für das Bausparen sind niedrige Zinsen keine Gefahr. Davon ist der Vorstandsvorsitzende des Verbandes der Privaten Bausparkassen, Andreas J. Zehnder, überzeugt. Tatsächlich boomt das Bausparen, weil Wohneigentum bei Selbstnutzern und Kapitalanlegern gefragt ist, weil das Gros des Hausbestandes energetisch saniert werden muss und weil sich Erwerber die niedrigen Zinsen für die Zukunft sichern wollen. Doch im Darlehensgeschäft wird nur wenig kollektiv, aber immer mehr außerkollektiv finanziert. Für die Branche sei das kein Problem, denn auch Vor- und Zwischenkredite sind grundpfandrechtlich besichert und mit Bausparverträgen unterlegt – also zukünftiges Kollektivgeschäft. (Red.)

I&F Angesichts des Niedrigzinsumfeldes werden die Bauspardarlehen zuteilungsreifer Bausparverträge kaum in Anspruch genommen. So sank der Anteil der Kollektivdarlehen an den gesamten Baudarlehen bei den privaten Bausparkassen im Jahr 2012 auf unter 18 Prozent. Welcher Anlagegrad ist aus Sicht der Institute nachhaltig „gewünscht“?

Zweifellos ein höherer. Wobei klar ist: Dieser rein aufs Bauspardarlehen bezogene Anteil wird immer mit der Zinsituation schwanken und mal höher sein, mal niedriger. Das war auch schon früher so. Die Institute steuern in der Niedrigzinsphase mit neuen Tarifangeboten entgegen. Nur braucht es Zeit, bevor diese die Verhältnisse im Gesamtbestand bestimmen und in einen höheren Anteil an Kollektivdarlehen münden. Die Weichen dafür sind jedoch gestellt. Der Anteil wird quasi automatisch selbst dann wieder steigen, wenn die Zinsen noch lange so niedrig bleiben wie bisher.

I&F Welche Risiken birgt ein hohes Neugeschäfts- und Bestandsvo-

Zur Person

Andreas J. Zehnder



Vorsitzender des Vorstands, Verband der Privaten Bausparkassen e.V., Berlin

I&F lumen an Vorausdarlehen und Zwischenkrediten?

Keine, die sich nicht steuern ließen. Das Kreditrisiko ist überschaubar. Dafür sprechen die außerordentlich niedrigen Ausfallquoten. Selbstverständlich sind auch Vorausdarlehen und Zwischenkredite grundpfandrechtlich gesichert, und der Beleihungswert ist auf 80 Prozent limitiert. Das Zinsänderungsrisiko dürfte hier sogar etwas geringer und planbarer sein. Schließlich ist mit dem Abschluss dieser Kreditformen gewährleistet, dass das Bauspardarlehen in Anspruch genommen wird.

I&F Was unternehmen die Bausparkassen, um Bestandskunden zur Annahme des „hoch“ verzinsten Bauspardarlehens zu bewegen? Welche Angebote werden den Kunden gemacht?

Wenn sie solche Angebote unterbreiten sollten, dann gehe ich davon aus, dass sich das auch für den Bausparer rechnet. Denkbar wäre das möglicherweise in Kombination mit einem zinsgünstigen Zwischenkredit.

I&F Wie können die Vertriebe von den Bausparkassen dahingehend gesteuert werden, dass mehr kollektives Darlehensgeschäft abgeschlossen wird? Welche Möglichkeiten der Motivation und Incentivierung werden genutzt und wie erfolgreich sind die Maßnahmen? Wie unterstützt dabei der Verband die Institute?

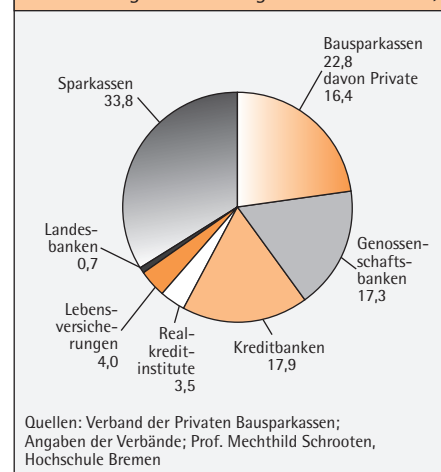
Der Anteil der Kollektivdarlehen wird langfristig vor allem durch das Tarifangebot bestimmt. Ist das Produkt marktgerecht, verkauft es sich auch. Über ergänzende

verkaufsseitige Impulse entscheiden die Bausparkassen je nach individueller Situation in eigener Verantwortung.

I&F Wie viel Spielraum bietet die Tarifgestaltung im politisch gewollten Niedrigzinsumfeld noch, um Geldeingang und Darlehensgeschäft so auszusteuern, dass Bausparen wieder ein vor allem kollektives Vorsparen wird?

Was heißt „wird“? Auch der zwischenfinanzierte Bausparvertrag basiert auf Vorsparen – und daher die meisten Bausparverträge. Die bereits getroffenen Gegensteuerungsmaßnahmen werden

Wohnungsfinanzierung (Marktanteile bei den Baugeldauszahlungen 2012 in Prozent)



ihre Wirkung noch entfalten. Der Verband hält dabei das Bewusstsein für die Möglichkeit späterer Zinserhöhungen auf dem Markt offen. Die von der EZB künstlich bewirkte Niedrigzinsphase darf kein Dauerzustand sein. Sie wird es auch nicht. Und niemand sollte sich darauf verlassen. Eine Einschätzung, die ich mit Bundesbankpräsident Weidmann voll und ganz teile. Jeder, der sich heute oder morgen verschulden will, sollte das bedenken. Die Kreditbelastung muss langfristig tragbar sein. Deshalb ist jeder gut beraten, seine Grenzen nicht zu überreizen und auf ein Dauertief zu vertrauen. Die Situation kann sich auch wieder abrupt ändern. Dann hat der gut lachen, der mit einem Bausparvertrag vorgesorgt hat.