

PRIVATE WOHNUNGSBAUFINANZIERUNG

ZUR SITUATION DER BAUSPARKASSEN IN DEUTSCHLAND

In den vergangenen 40 Jahren haben im Markt der Wohnungsbaufinanzierung und der Zinsen gravierende Veränderungen stattgefunden, häufig zum Nachteil der Bausparkassen. Die Entwicklung bei Wettbewerbsprodukten, die Zinssituation, die Limitierung durch das kollektive System und die überwiegend aus den 1980er Jahren stammenden „Schutz“-Vorschriften der BaFin drängen die Bausparkassen auf der Aktivseite in das außerkollektive Geschäftsfeld statt wie vorgesehen Bauspardarlehen auszugeben. Diese Entwicklung wird in folgendem Beitrag erläutert, Auswirkungen auf die Bausparkassen werden dargestellt und letztendlich Maßnahmen für die Weiterentwicklung des Bausparens und der Bausparkassen vorgeschlagen, die von den Bausparkassen, der Bankenaufsicht oder beiden gemeinsam umgesetzt werden müssten.

Red.

Die nachfolgenden Darstellungen beziehen sich auf das Bausparkollektiv, das heißt auf die in einer Bausparkasse vorhandenen Verträge mit ihren Bauspareinlagen und -darlehen. Am Kapitalmarkt aufgenommene Fremdmittel oder die Erlöse aus emittierten Pfandbriefen, sei es zur Einschleusung in ein Kollektiv oder zur Refinanzierung von außerkollektiven Baudarlehen (mit oder ohne Unterlegung durch Bausparverträge), werden hier nicht betrachtet.

Immer mehr Einlagen, immer weniger Darlehen

Die Bauspareinlagen aller Bausparkassen (das heißt die Guthaben in den Bausparverträgen) haben sich seit 1990 von 58 auf zuletzt 184 Milliarden Euro entwickelt (siehe Abbildung 1). Die kurzzeitige Abnahme 2008/2009 resultiert aus Kündigungen und vermehrten Inanspruchnahmen von Bauspardarlehen im Rahmen der Finanzkrise. Die Bauspardarlehen haben sich von 45, über den Höchststand von 56 (1985) auf 12 Milliarden Euro verringert; ein kurzzeitiger Anstieg erfolgte im Rahmen der Finanzkrise 2008. Die mit Bausparverträgen als Tilgungsersatz unterlegten Sofortdarlehen (in der Darstellung VK/ZK genannt) ha-

ben sich im Mittel von 16 auf 120 Milliarden Euro erhöht, sind allerdings bei den einzelnen Bausparkassen sehr unterschiedlich ausgeprägt.

Als Anlagegrad 1 bezeichnet man den Quotienten aus Bauspardarlehen (BSD) und Bauspareinlagen (BSE), BSE/BSD. Er ist (beziehungsweise war) eine Kenngröße im Kollektivmanagement, die in Berichten, auch gegenüber der BaFin, aufgeführt wird. Der Anlagegrad 1 hatte sein Maximum 1987 mit 90 Prozent, nahm bis Ende 2019 auf 6 Prozent ab und dürfte Mitte 2021 bei circa 5 Prozent liegen; auf die Abweichung 2007/2008 ist oben bereits eingegangen worden (siehe Abbildung 2). Zu möglichen Ursachen für diese Entwicklung wird im weiteren Verlauf noch eingegangen.

Der Anlagegrad 2 ist der Quotient aus Vorkrediten (VK) und Zwischenkrediten (ZK) (wobei Zwischenkredite Vorkredite mit erreichter tariflicher Mindestansparung sind) und Bauspareinlagen, (VK+ZK)/BSE. Er kann durch den Einsatz von fremd refinanziertem Kapital auch über 100 Prozent liegen, wenn dadurch mehr VK/ZK als Bauspareinlagen vergeben worden sind. Bei einem Bestand von 184 Milliarden Bauspareinlagen und 12 Milliarden Euro Bauspardarlehen verbleiben 172 Milliarden Euro – sogenannte „vorübergehend nicht zuteilbare Mittel“ für Kapitalmarktanlagen, VK/ZK und sonstige Baudarlehen (ohne Unterlegung mit einem Bausparvertrag). Insgesamt haben die Bausparkassen 120 Milliarden Euro an VK/ZK in den Beständen.

Die Anlagegrade sind bei den einzelnen Bausparkassen sehr unterschiedlich. Der Anlagegrad 1 hat Werte von 2,6 bis 20,5 Prozent; der Anlagegrad 2 reicht von 15 bis 150 Prozent (Stand 31. Dezember 2019).

Als Maß für den Marktzens wird hier der durchschnittliche Zinssatz für zehnjährige Hypotheken gemäß Bundesbank herangezogen; er lag 1990 bei 9,6, 1991 bei 9,9 und sinkt seitdem unter teils starken Schwankungen auf zurzeit circa 1 Prozent (siehe Abbildung 3).

Als Durchschnittszins für Bausparverträge wurde ein Mittelwert der am häufigsten aktuell im Markt vertretenen Tarife herangezogen; im Einzelfall sind hier Abweichungen möglich. Zu beachten ist, dass hier immer die „reguläre“ Version des Tarifs herangezogen wurde, nicht eine Variante mit dem Tausch von Zinssatz gegen Laufzeit des Bauspardarlehen (siehe hierzu auch die Ausführungen zu Abbildung 6).

Klarer Abwärtstrend an der Zinsfront

Wie leicht zu erkennen ist, liegen die Zinssätze für Bauspardarlehen mit 12 bis 15 Jahren Laufzeit derzeit circa 2,5 Prozent und damit deutlich über dem Zinssatz der zehnjährigen Hypotheken. Die Zinssätze für die Guthaben im Neugeschäft liegen bei 0,05 bis 0,10 Prozent. Die Gründe für diese Preisgestaltung werden ebenfalls im weiteren Verlauf noch erörtert.

In Abbildung 4 sind der zehnjährige Hypothekenzins und der Bestand der Bauspardarlehen (BSD) gemäß Bundesbankstatistik und Bilanzbewertung wiedergegeben. Eine Korrelation der Bestandsentwicklung zu kurz- oder mittelfristigen Bewegungen des Marktzenses ist nicht festzustellen; erkennbar ist aber, dass mit der langfristigen Senkung der Zinsen über 30 Jahre auch der Bestand an Bauspardarlehen sinkt. Der Anlagegrad 1 folgt naturgemäß dieser Entwicklung, sinkt aber aufgrund der gestiegenen Bauspareinlagen stärker.

Konstanter Marktanteil von 10 Prozent

Zur Beurteilung der Entwicklung der Marktanteile bei den privaten Baufinanzierungen wird auf die Bundesbankstatistik „Wohnungsbaukredite an inländische Privatpersonen“ zurückgegriffen, in der die Marktanteile der verschiedenen Kreditinstitutgruppen aufgeführt sind (siehe Abbildung 5).

DER AUTOR

DR. FRIEDRICH MIEHE

Lehrbeauftragter,
Universität zu Köln



Die Anteile der Bausparkassen sind auf zwei Kurven verteilt. Die eine davon, in der Legende „Bausparkassen VK/ZK“ genannt, beinhaltet alle in den Bilanzen der Bausparkassen enthaltenen Wohnungsbaukredite außer den Bauspardarlehen; diese sind in der zweiten Kurve („Bausparkassen BSD“) abgebildet. Der Marktanteil der Bauspardarlehen liegt derzeit bei 0,9 Prozent. Der gesamte Anteil der Bausparkassen am Bestand der Wohnungsbaukredite an Privatpersonen liegt bei circa 10 Prozent; dieser Wert ist seit 20 Jahren in etwa gleichbleibend. Festzustellen ist, dass die Abnahme der Bauspardarlehen sowohl in absoluten Werten als auch in Anteilen seit 35 Jahren erfolgt und unabhängig von der Entwicklung des Marktzinses geschieht.

Entwicklung der Bauspartarife

Die finanzmathematischen Parameter eines Bauspartarifs (das heißt des Produkts der Bausparkassen) regeln im Wesentlichen den kollektiven Liquiditätsverzehr und die Zinsmarge, hier sowohl die (nominale) Marge im Kollektiv (das heißt die Differenz zwischen Darlehens- und Guthabenzins) als auch die Marge zum Kapitalmarkt. Als Maß für die Beanspruchung der kollektiven Liquidität wird das Sparer-Kassen-Leistungsverhältnis (SKLV) herangezogen. Es ist im Zeit-mal-Geld-System der Bausparkassen definiert; auf die mathematische Definition wird hier der Kürze wegen verzichtet. Anschaulich können die Begriffe Sparerleistung (SL) und Kassenleistung (KL) aus der Abbildung 6 entnommen werden.

Die Sparerleistung ist dann die graue Fläche, die Kassenleistung die rote; beide sind in der Dimension Zeit-mal-Geld definiert. Als Sparer-Kassen-Leistungsverhältnis wird der Quotient aus Sparerleistung und Kassenleistung bezeichnet: $SKLV = SL/KL$. Das SKLV eines einzelnen Bausparvertrages wird auch als individuelles SKLV, iSKLV, bezeichnet. Dieses iSKLV wird von der BaFin im Rahmen der präventiven Tarifkontrolle auf mindestens 0,4 begrenzt; kein Kunde darf damit mehr als das 2,5-Fache seiner Sparerleistung als Kassenleistung erhalten.

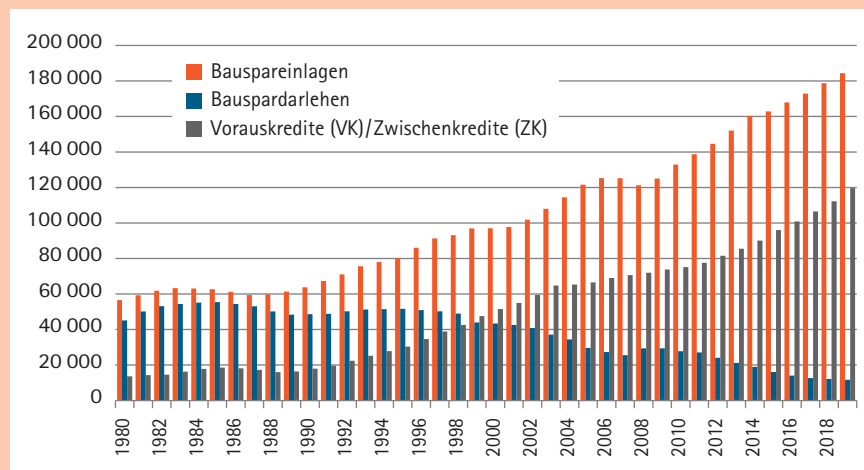
Die BaFin genehmigt nur Tarife, die bei der maximalen Kassenleistung, das heißt bei einem iSKLV von 0,4, eine Marge von 2,25 Prozent aufweisen; nach oben gibt es keine Begrenzung. Seit 2003 werden von den Bausparkassen auch sogenannte „Tauschartarife“ angeboten. Bei diesen Tarifen hat der Sparer die Möglichkeit, durch Reduzierung der Kassenleistung (das heißt Verkürzung der Darlehenslaufzeit durch Erhöhung der Tilgungsrate) die Marge und damit den Dar-

lehnszinssatz zu reduzieren. Diese neue Kassenleistung entspricht dann der Fläche innerhalb der blauen Linie in Abbildung 6.

Der Umfang dieses Tausches ist ebenfalls begrenzt, die Grenzwerte können Abbildung

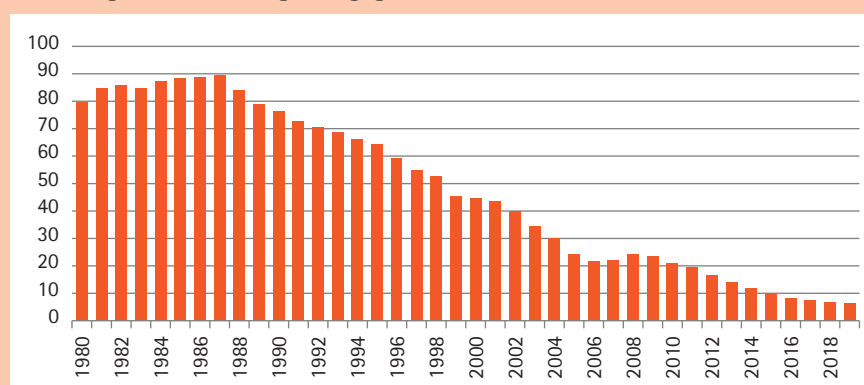
7 entnommen werden. Das Minimum des iSKLV ist in der Strecke F abgebildet, die hier bei einer Marge von 2,25 Prozent (Punkt S) beginnt. Getauscht werden darf Marge gegen Kassenleistung (hier: gegen höheres iSKLV) maximal bis zum iSKLV von 1,2 mit

Abbildung 1: Entwicklung der Bestände (in Millionen Euro)



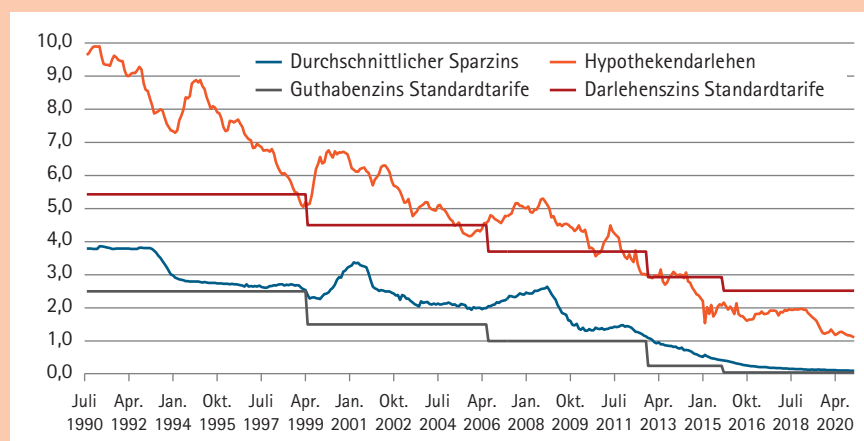
Quelle: Bausparkassenverbände, Berechnungen F. Miehe

Abbildung 2: Entwicklung Anlagegrad 1 (in Prozent)



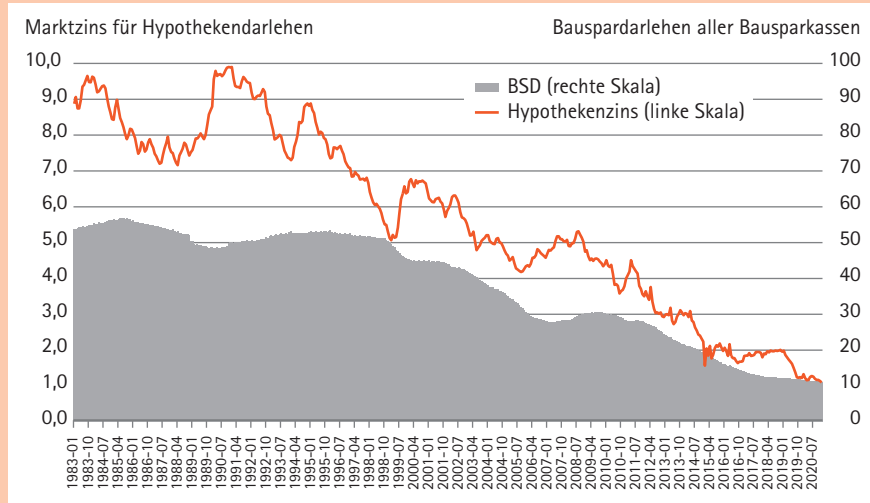
Quelle: Bausparkassenverbände, Berechnungen F. Miehe

Abbildung 3: Zinsentwicklung seit 1990 (in Prozent)



Quelle: Deutsche Bundesbank, Erhebungen F. Miehe

Abbildung 4: Entwicklung Hypothekenzins (in Prozent) und Bauspardarlehen (in Milliarden Euro)



Quelle: Deutsche Bundesbank

einer Marge dann von mindestens 0,9 Prozent.

Alle Tarife müssen so gestaltet sein, dass sie als Punkte immer oberhalb der unteren roten Linie und rechts von der Senkrechten liegen. Die Obergrenze spielt in der Praxis keine Rolle. Die hier abgebildeten Punkte stellen circa 50 aktuell angebotene Bauspartarife mit ihrem iSKLV und ihrer Zinsspanne dar. Die Guthabenzinsen der aktuell angebotenen Tarife liegen zwischen 0,01 und 0,5 Prozent; die Bauspardarlehenzinsen liegen bei dem minimalen iSKLV von 0,4 im Mittel bei circa 2,5 Prozent. Die Mindestmarge von 2,25 Prozent wird bei einem Anlagegrad von derzeit circa 5 Prozent auch nur bei 5 Prozent der Bauspareinlagen erzielt; 95 Prozent werden zu den Konditionen des Kapitalmarkts beziehungsweise des Markts für Wohnungsbaufinanzierungen angelegt.

Viele Veränderungen – oft zum Nachteil der Bausparkassen

Seit 1987, dem Jahr mit dem höchsten Anlagegrad, hat sich der Markt für die private Baufinanzierung an vielen Stellen verändert, oft zum Nachteil für die Bausparkassen. Das Zinsniveau ist – unter teilweise starken Schwankungen – über mehr als 30 Jahre auf einen historisch niedrigen Stand gesunken, Hypotheken mit zehnjähriger Zinsbindung werden im Mittel zu 1 Prozent verkauft. Die Mehrheitsmeinung der Wirtschaftsforschungsinstitute geht von einem noch länger anhaltenden solchen Niveau im Euroraum aus.

Der Produktwettbewerb ist für Bausparkassen komplexer geworden, da Tilgungs-

hypotheken einige der Eigenschaften von Bauspardarlehen, wie zum Beispiel die Möglichkeit von Sondertilgungen, die Dauer der Zinsfestbindung und die längere Tilgungsdauer, übernommen haben. Die heute übliche lange Tilgungsdauer von 30 und mehr Jahren bei Tilgungshypotheken führt naturgemäß zu geringeren Annuitäten als bei einem Bauspardarlehen. Außerdem weisen die gesetzlich definierten Preisvergleiche klassische Bausparfinanzierungen (vorzeitiges Darlehen mit einem Bausparvertrag als Tilgungersatz) im Effektivzins als teurer aus.

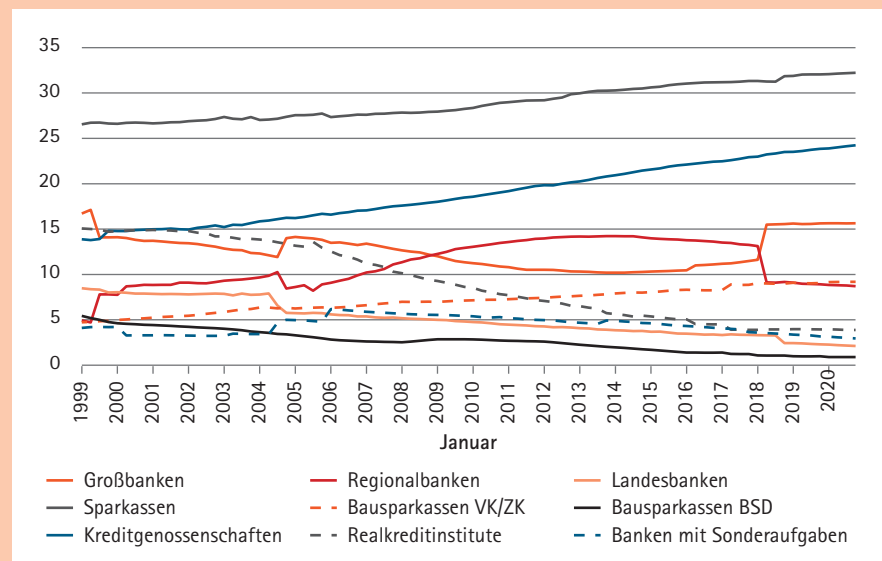
Veränderte Vertriebsformen sind durch Entkopplung von Produkterstellung, Ver-

trieb und Bewilligung von Krediten ermöglicht worden; hierdurch sind neue, früher nicht vertretene Produktanbieter im Markt aufgetreten und haben den Preiswettbewerb verstärkt. Ein erheblicher Anteil der Baufinanzierungen wird heute durch sogenannte Drittvertriebe verkauft, die dabei einfach erklärbare Produkte vorziehen und selten Bausparfinanzierungen verkaufen. Durch Internetangebote, Drittvertriebe und Vergleiche in der Presse wird heute eine große Preistransparenz erreicht.

Regulator nimmt keine Rücksicht

Die Einschränkungen des Bausparkassengesetzes bei Kreditauszahlungen (im Wesentlichen an private Selbstnutzer) und Geldanlagen (in etwa vergleichbar mit den Regeln für Lebensversicherer) erzeugen ein geringeres Risiko als bei anderen Banken. Die in den vergangenen Jahren stetig gewachsenen Anforderungen aus den europäischen Regulierungen nehmen keine Rücksicht auf dieses spezifische, grundsätzlich risikoarme Geschäftsmodell der Bausparkassen. Die Besonderheiten des Bausparprodukts, die Langfristigkeit der Vertragsbeziehungen, die dem Geschäftsmodell immanente Erfordernisse eines Neugeschäfts und der Zusammenhang zwischen Aktiv- und Passivseite über die Zuteilung der Bauspardarlehen lassen sich nur schwer mit den aktuellen aufsichtsrechtlichen Anforderungen an die Risiko- und Steuerungssysteme in Einklang bringen. Insbesondere beim Zinsänderungsrisiko können dann Risiken überzeichnet werden oder auch Steuerungsimpulse entstehen, die nicht (oder kaum) im

Abbildung 5: Wohnungsbaukredite an inländische Privatpersonen (Anteile in Prozent)



Quelle: Deutsche Bundesbank

Einklang mit der langfristigen Steuerung einer Bausparkasse sind.

Als Fazit ist zunächst festzustellen, dass die in der Vergangenheit häufig aufgestellte Hypothese der vermehrten Inanspruchnahme von Bauspardarlehen bei steigenden Zinsen nicht zutrifft. Die Entwicklung der Bauspardarlehen folgt erkennbar nicht der kurz- und mittelfristigen Zinsentwicklung, siehe oben.

Zu den aufsichtsrechtlichen Restriktionen für Bausparkassen und Kollektive ist festzuhalten, dass sie ihren Ursprung häufig in der Liquiditätskrise der Bausparkassen von 1981 bis 1984 haben. In den 1980er Jahren vielleicht angemessen, sind sie heute zum Teil nur als Geschäftsverhinderung anzusehen. Die politisch gewollte Neuausrichtung der BaFin wird vermutlich vorübergehend zu einem personellen Engpass bei der BaFin führen, der wohl alle Bereiche, auch das Referat für Bausparkassen, treffen dürfte. Genehmigungsprozesse könnten sich gegenüber heute noch einmal verlängern.

Mögliche Maßnahmen zur Geschäftsabsicherung

Vor diesem Hintergrund erscheint, neben weiteren Maßnahmen, Folgendes für das kollektive und außerkollektive Geschäft sinnvoll und hilfreich, vielleicht sogar überfällig:

1. Verzicht auf die Vorgabe der nominalen Zinsspanne (gegebenenfalls auch deren Reduzierung) bei Bauspartarifen unter gleichzeitiger Abschaffung von Tauschtarifen, deren Bedarf hierdurch entfällt;

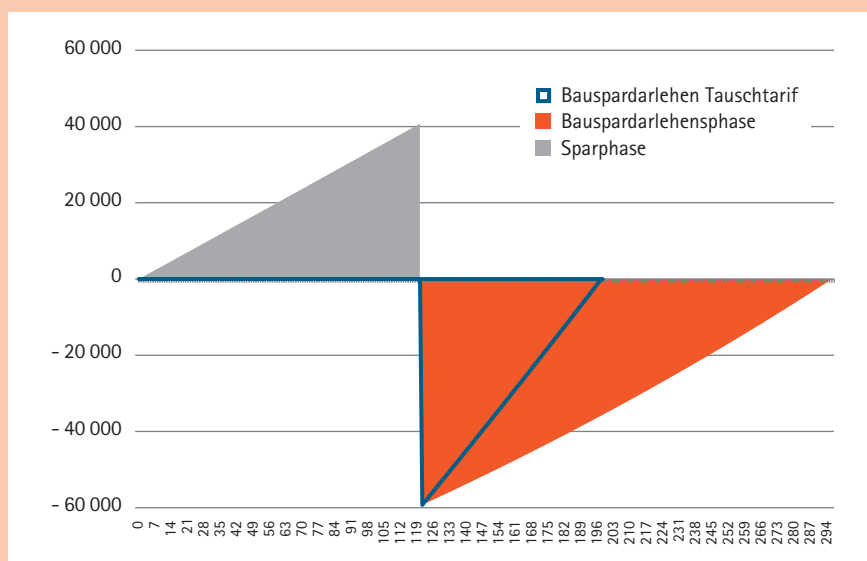
2. Erleichterung der Senkung von Darlehnszinsen für Bausparverträge im Bestand durch Verzicht auf aufwändige Genehmigungsprozesse;

3. Reduzierung der Untergrenze für das iSKLV bei Bauspardarlehen bei Anlegungsgraden von zum Beispiel weniger als 25 oder 50 Prozent, gegebenenfalls auch nur vorübergehend.

Diese – und weitere – Vorschläge sind von einzelnen Bausparkassen in der Vergangenheit an die BaFin herangetragen worden und könnten von dieser durchaus kurzfristig umgesetzt werden. Die BaFin verweist aber traditionsgemäß auf die Notwendigkeit einer einheitlichen Meinung unter den Bausparkassenverbänden, die hierzu offensichtlich noch aussteht.

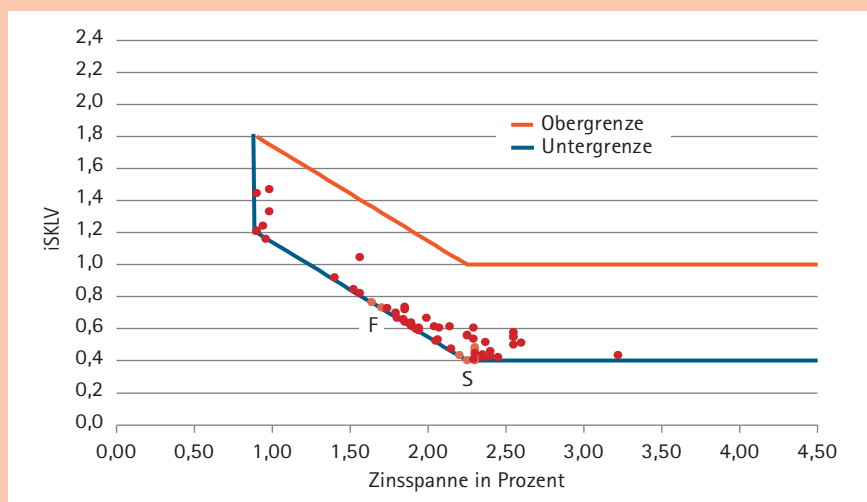
Vonseiten der Bausparkassen wäre wohl zu prüfen, ob der Verzicht auf die sogenannte

Abbildung 6: Standardtarif und Tauschtarif beim Regelsparer



Quelle: F. Miehe

Abbildung 7: iSKLV und Zinsspanne Optimierer



Quelle: F. Miehe

„präventive Tarifkontrolle“ wegen der dann höheren Reaktionsgeschwindigkeit im Markt nicht doch mehr Vorteile als Nachteile bringt. Bei den Versicherungen wird die Anzeigepflicht seit geraumer Zeit praktiziert. Ebenso wäre zu prüfen, welche Chancen das von der BaFin bereits einmal vorgeschlagene Bauspargengesetz (anstelle des Bausparkassengesetzes) für die Rolle der Bausparkassen als Anbieter von langfristigen Baufinanzierungen für Privatkunden böte.

Zu guter Letzt sollte auch die Kompatibilität der Messung und Steuerung von Risiken, auch des barwertigen Zinsänderungsrisikos, mit dem Geschäftsmodell der Bausparkassen von BaFin, Bundesbank und Bausparkassen gemeinsam überprüft wer-

den, um ungewollte und kontraproduktive Auswirkungen zu vermeiden.

Das Bausparkassengesetz besagt in §1 (1): „Bausparkassen sind Kreditinstitute, deren Geschäftsbetrieb darauf gerichtet ist, Einlagen von Bausparern (Bauspareinlagen) entgegenzunehmen und aus den angesammelten Beträgen den Bausparern für wohnungswirtschaftliche Maßnahmen Gelddarlehen (Bauspardarlehen) zu gewähren.“ Ob Bausparkassen unter den derzeitigen Randbedingungen diesem Anspruch noch genügen (können), darf bei Anlagegraden von 5 Prozent zumindest bezweifelt werden; eine zeitnahe Anpassung der Rahmenbedingungen für Bausparkassen im Sinne der oben genannten Anregungen erscheint daher unerlässlich.