

Bausparen heute – Herausforderungen und Perspektiven

Band 6

Managementreihe des zeb

Begründet und herausgegeben von

Stefan Kirmße, Andreas Rinker,

Olaf Scheer und Patrick Tegeder

Bausparen heute – Herausforderungen und Perspektiven

Herausgegeben von
Hans-Peter Burghof und Stefan Kirmße

Mit Beiträgen von
Hans-Peter Burghof, Martin Fuchs, Stefan Kirmße, Thomas O. Klimpke,
Jenny Laube, Tim Sebastian Nädele, Oliver Rosenthal, Daniel Schmidt,
Heinz-Gerd Stickling, Gerold Willershausen

Besuchen Sie uns im Internet: www.kreditwesen.de

ISBN 978-3-8314-0885-6

© 2018 by Verlag Fritz Knapp GmbH, Frankfurt am Main

Gesamtherstellung: Strauss GmbH, Mörlenbach

Printed in Germany

Vorwort der Herausgeber

Kein anderes Finanzprodukt ist so mit der Befindlichkeit der deutschen Nachkriegszeit verbunden wie der Bausparvertrag. Er repräsentiert die Abwendung von der „großen“ Geschichte, den Wunsch, sich nach den Zerstörungen und Brüchen der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts sein eigenes, privates Reich aufzubauen. Man fuhr jetzt Käfer – keinen Straßenkreuzer, trank schon mal Sekt, aber sicher keinen Champagner. Und man baute sich keine Villa, wohl aber ein Häuschen. Der Bausparvertrag passte ausgezeichnet in diese Mischung aus Selbstbescheidung und bürgerlicher Selbstfindung. Und dies nicht nur wegen seines offenkundigen Bezugs zum Wunsch nach privatem Wohneigentum: Der spätere Kredit, der Konsum auf Pump, wurde geläutert durch das vorlaufende Sparen. Nach allem, was geschehen war, durfte man wieder für sich selbst Wünsche haben. Dies aber nur, wenn man nicht alles sofort haben wollte, sondern in Geduld und Demut über eine längere Sparphase Verzicht zu leisten bereit war. Insoweit war der Bausparvertrag auch eine moralische Institution.

Spätestens 1989 ist diese Phase der deutschen Geschichte zu Ende gegangen. Allerdings dürfte gerade hinsichtlich der Rolle des Bausparens die fortschreitende Entwicklung der Staatlichkeit der Europäischen Union eine bedeutendere Rolle gespielt haben als die Wiedervereinigung. Die Integration der Märkte und die Vereinheitlichung der institutionellen Rahmenbedingungen scheinen wenig Raum für besondere Institutionen zu lassen, und dies insbesondere dann, wenn diese – wie das Bausparen – so gar nicht dem als überlegen empfundenen angelsächsischen Finanzmarkt- und Bankenmodell entsprechen. Die europäische Regulierung ist auf die kapitalmarktorientierte und börsennotierte Großbank ausgerichtet, was von der Institutionenvielfalt übrig bleibt, wird eher negiert denn gefördert. Bestrebungen für eine passgerechtere Bankenaufsicht, wie etwa eine sogenannte „Small-Banking-Box“, kommen erst spät, und mit welcher Konsequenz sie dann umgesetzt werden, steht noch in den Sternen.

Dazu kommt eine moralische Umwertung der für das Bausparen so wichtigen Bereitschaft zum langfristigen Sparen. Wer ein Zielsparen auf zukünftigen Konsum betreibt, stellt nach heutigem Verständnis vieler Politiker nicht mehr wertvolles langfristiges Investitionskapital zur Verfügung, sondern schadet durch seine zeitweilige Konsumabstinenz der Wirtschaft. Dahinter stehen eine Verkürzung des Zeithorizonts politischer Entscheidungen und die gestiegenen Erwartungen an den Staat, jedes Problem jederzeit und möglichst rasch aus dem Weg zu schaffen. Gesellschaftspolitisch besteht hier die Gefahr einer Rolle rückwärts aus dem liberalen Verfassungs- in einen anachronistischen Obrigkeitsstaat.

Damit sind politische Lippenbekenntnisse zur privaten Vorsorge nicht weniger wohlfeil als in der Vergangenheit. Allerdings sind es gerade die Konsequenzen der Politik der Europäischen Zentralbank, der Nullzins sowie die daran zu knüpfende Rallye bei den Asset-Preisen und insbesondere bei den Immobilienpreisen, die den privaten Vermögensaufbau erheblich erschweren. Das konventionelle Sparen der kleinen Leute in Deutschland wird dadurch bestraft. Rendite gibt es nur für Investoren mit hoher Risi-

kobereitschaft. Und ganz nebenbei wird mit der Fixierung des Zinses auf einem Niveau nahe null das Konzept des Bausparens grundlegend infrage gestellt. Denn eine wesentliche Dimension des Bausparens ist die Gewährleistung der Planbarkeit hinsichtlich der Zinsbelastung. Weder können die Bausparkassen den dafür erforderlichen Sparzins – deutlich unter null Prozent – am Markt durchsetzen, noch erscheint es vielen Verbrauchern heute sinnvoll, sich für ihre zukünftigen Projekte gegen Zinserhöhungen abzusichern. Dazu kommen die Zinsänderungsrisiken der Fristentransformation bei dauerhaft niedrigen Zinsen, die die Bausparkassen mit den anderen Banken teilen. Eine irgendwann dann doch anstehende deutliche Zinserhöhung würde einen Abschreibungsbedarf bei den Wertpapieren der Liquiditätsreserve nach sich ziehen. Außerdem würden die zukünftig in Anspruch genommenen Bauspardarlehen der jüngeren Tarifgenerationen den Anstieg der Verzinsung der Aktivseite mittelfristig dämpfen.

So lässt sich denn auch schon eine Reihe von Aktivitäten und Veränderungen beobachten, die den neuen Marktverhältnissen geschuldet und nicht immer im Sinne des Erfinders sind. Die größte öffentliche Aufmerksamkeit hat sehr zum Leidwesen der Bausparkassen die massenhafte Kündigung alter, hochverzinslicher Bausparverträge erhalten. Von vielen Kunden und Journalisten wurde dies als Vertrags- oder zumindest als Vertrauensbruch empfunden. Verbraucherschützer sehen die Interessen der Verbraucher massiv gefährdet und wollen – auch nach dem Urteil des Bundesgerichtshofs vom 21. Februar 2017, das eine Kündigung zehn Jahre nach Erreichen der Zuteilungsreife für rechtmäßig erklärte – noch längere Zinsbindungsfristen durchsetzen. Dass die Bausparkassen den Reputationschaden und die mit dieser Auseinandersetzung verbundenen wirtschaftlichen Risiken in Kauf nahmen, zeigt, wie problematisch sich die Situation für sie entwickelt hatte.

Daneben verändert sich das Geschäft der Bausparkassen und dies sowohl hinsichtlich der bestehenden Verträge als auch des Neugeschäfts. Bei zuteilungsreifen alten Verträgen wird sehr viel seltener ein Bausparkredit abgerufen. Aus Kundensicht ist dies verständlich. Sie können alternativ einen billigeren Kredit zu Tageskonditionen erhalten und im Zweifel auch den besser verzinslichen Bausparvertrag weiter ansparen sowie als Sicherheit einbringen. Aus ökonomischer Sicht droht hier sogar eine adverse Selektion, da Kunden, die dennoch einen Bausparkredit abrufen, möglicherweise Schwierigkeiten haben, von anderer Seite einen Kredit zu erhalten.

Ihren Marktanteil in der Immobilienfinanzierung halten die Bausparkassen dagegen, in vielen Fällen durchaus erfolgreich, über eine unmittelbare Kreditvergabe ohne vorherige Ansparphase. Damit unterscheidet sich ihr Geschäft aber, unabhängig von der jeweiligen vertraglichen Verpackung, in seinem ökonomischen Gehalt nicht mehr von dem Geschäft anderer Immobilienfinanzierer. Inwieweit bei einem veränderten Zinsumfeld – d. h. bei höheren und im Zeitablauf deutlicher schwankenden Zinsen – die Bausparkassen und ihre Kunden zu ihrer alten Geschäftsbeziehung zurückkehren werden, ist nicht abzusehen. Vertreter des Bausparwesens halten dem entgegen, dass der Bausparvertrag im Vergleich zur klassischen Immobilienfinanzierung ähnliche Konditionen aufweist, aber wesentlich

flexibler ist und der Mehrwert gerade darin besteht, dass sich auch Kunden mit unspezifischer Finanzierungsabsicht langfristig günstige Kreditkonditionen sichern können.

Auch wenn der Bausparvertrag in den frühen Jahren der Bundesrepublik Deutschland eine ganz besondere gesellschaftliche Rolle gespielt hat und auch das Finanzierungsverhalten der Menschen bestimmten Trends und Moden unterliegt: Finanzierungsverträge werden in erster Linie abgeschlossen, um bestimmte wirtschaftliche Zielsetzungen zu erreichen. Es stellt sich daher die Frage, ob das Bausparen und die das Bausparen betreibenden Kreditinstitute auch unter den heutigen Rahmenbedingungen den Menschen dabei helfen, ihre Ziele zu verwirklichen.

Es sind mehrere Ansätze vorstellbar, wie man zu einer Antwort auf diese Frage gelangen kann. Ein wissenschaftlicher Weg könnte darin bestehen, den Bausparvertrag in seiner Besonderheit modelltheoretisch zu beschreiben und zu ermitteln, ob es sich dabei um einen im ökonomischen Sinne effizienten Vertrag handeln kann.¹ In einem zweiten Schritt ist dann nach empirischen Belegen für dieses Ergebnis zu suchen.² Alternativ könnte man die Marktteilnehmer unmittelbar befragen, ob und wie ihnen das Bausparen nützt. Während der erste Ansatz eine erhebliche Abstraktion erforderlich macht, erscheint der zweite Ansatz allzu subjektiv. Im vorliegenden Band mit Beiträgen verschiedener Autoren wird daher ein mittlerer, stark deskriptiver Weg gewählt. Im ersten Abschnitt werden die Rahmenbedingungen der Wohnungsfinanzierung beschrieben, und das Bausparen wird in diesen Kontext eingebettet. Der zweite Abschnitt behandelt die Infragestellung des Konzepts des Bausparens durch die Niedrigzinsphase und ihre Auswirkungen auf den Bausparvertrag. Im dritten Abschnitt schließlich werden mögliche Veränderungen in der Bausparkasse diskutiert, die sich aus dem Wandel der rechtlichen, marktlichen und technologischen Rahmenbedingungen ergeben können.

Heinz-Gerd Stickling eröffnet den ersten Abschnitt mit einem Überblick über die Entwicklung des Immobilienmarkts und verdeutlicht dabei, wie weit dieser vor allem in den Ballungszentren von einer Sättigung entfernt ist. Der Bedarf für eine gute und günstige Finanzierung bei Immobilienerwerb ist also ungebrochen. Oliver Rosenthal dokumentiert das Wachstum des Wohnungsbaukredits und markante Strukturveränderungen, so aus Sicht der Bausparkassen vor allem den Rückgang des Marktanteils der Spezialanbieter und die wachsende Rolle der Vor- und Zwischenfinanzierung gegenüber der klassischen Bausparfinanzierung. Letzteres ist ein langjähriger Trend, der sich durch die aktuelle Niedrigzinsphase noch einmal drastisch verschärft hat. Jenny Laube argumentiert im Sinne einer verbesserten staatlichen Förderung des privaten Wohnungserwerbs durch den Staat. Zum Abschluss dieses Abschnitts gehen Stefan Kirmße und Tim Sebastian

¹ Vgl. Kirsch, S./Burghof, H.-P. (2016): Information Production from Individual Saving Behavior and Relationship Lending, Arbeitspapier, online unter https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2804645, Abruf: 19.10.2017.

² Vgl. Burghof, H.-P./Schairer, M. (2016): Loan Performance of Contractual Savings for Housing, Arbeitspapier, online unter: https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2925104, Abruf: 07.11.2017.

Nädele auf die Finanzierung der Unternehmen der Wohnungswirtschaft ein, die über einen erheblichen Teil der Wohnungen in Deutschland verfügen und die auch marktliche Alternativen zur klassischen Bankfinanzierung, insbesondere die Verbriefungsmärkte, ins Auge fassen müssen.

Am Anfang des Abschnitts zu den Auswirkungen der Niedrigzinsphase auf das Bausparen steht ein ausführlicher Beitrag, den Hans-Peter Burghof mit seinen Mitarbeitern Daniel Schmidt und Gerold Willershausen verfasst hat. Der erste Teil dieses Aufsatzes ist ökonomischen Erklärungsansätzen zum Bausparen und insbesondere der ökonomischen Funktion der Zinsgarantie im Bausparvertrag gewidmet. Die darauf folgenden Analysen und Wertungen erfahren ihre Fundierung durch die Verankerung in dieser ökonomischen Untersuchung des Bausparvertrags. Oliver Rosenthal und Jenny Laube gehen ebenfalls auf die Bedeutung der Zinsgarantie im Bausparvertrag ein, betonen aber vor allem die beobachtbaren Veränderungen des Sparverhaltens bei Wohnungseigentümern und insbesondere bei Bausparern, die zu einer wesentlich größeren Vermögensbildung führen. Martin Fuchs und Thomas O. Klimpke weisen schließlich auf den Bausparvertrag ohne oder mit eingeschränkter Festzinsbindung als eine mögliche Alternative hin, um Zinsänderungsrisiken wirksam zu begrenzen.

Im ersten Aufsatz des dritten Abschnitts gehen Martin Fuchs und Thomas O. Klimpke auf die Auswirkungen der gesetzlichen Modifikation des Bausparkassengesetzes ein und modellieren die Ergebniswirkungen von daran orientierten Änderungen des Geschäftsmodells. Hieran anknüpfend sehen sie eine Tendenz der Weiterentwicklung der Bausparkassen zu einem integrierten Baufinanzierer. Thomas O. Klimpke beschreibt die Auswirkungen der Digitalisierung und Kundenorientierung auf die Organisation einer Bausparkasse, und in einem weiteren Beitrag behandelt er gemeinsam mit Martin Fuchs die Probleme und Lösungswege, die im Fall einer notwendigen Abwicklung einer Bausparkasse möglich wären.

Insgesamt ergibt sich so ein Bild mit Schatten, aber auch Licht und weitreichenden Perspektiven, wenn es den Bausparkassen gelingt, die vorübergehenden Auswirkungen der Niedrigzinsphase einigermaßen unbeschadet zu überstehen und den dauerhaften Anfechtungen aus der verstärkten Regulierung zu trotzen. Dazu müssen sich die Bausparkassen aber dynamisch den neuen Herausforderungen aus technologischem und gesellschaftlichem Wandel stellen. Doch mit dieser Problematik sind sie nicht allein: Welche Geschäftsmodelle die nächsten Jahre überstehen werden, ist in vielen Branchen kaum abzusehen. Der evidente ökonomische Gehalt des von Bausparkassen vertriebenen Bausparvertrags sollte es aber angezeigt sein lassen, den Bausparkassen eine faire Chance in diesem Wettbewerb der Gestaltungen von Finanzierungsbeziehungen zu geben.

Münster, im Januar 2018

Prof. Dr. Hans-Peter Burghof

Lehrstuhl für Bankwirtschaft und Finanzdienstleistungen, Universität Hohenheim

Prof. Dr. Stefan Kirmße

Managing Director zeb

Inhaltsverzeichnis

A. Aktuelle Entwicklungen im Immobilienmarkt und in der Wohnungsbaufinanzierung

Heinz-Gerd Stickling

Passender Wohnraum bleibt Engpass – Perspektiven des Wohnimmobilienmarkts in Deutschland3

Oliver Rosenthal

Baufinanzierungsmarkt in Bewegung – Bausparkassen verteidigen als „Vorfinanzierer“ ihre Marktanteile13

Jenny Laube

Smarte Förderung – Schwellenhaushalte beim Wohneigentumserwerb besser unterstützen25

Prof. Dr. Stefan Kirmße/Dr. Tim Sebastian Nädele

Aktuelle und zukünftige Entwicklungsrichtungen der Wohnungsbaufinanzierung in Deutschland37

B. Das Produkt Bausparen in der Niedrigzinsphase

Prof. Dr. Hans-Peter Burghof/Daniel Schmidt/Gerold Willershhausen

Bausparen in der Krise: Verantwortung der Politik und des Rechtsstaats49

Oliver Rosenthal/Jenny Laube

Bausparen in „zinslosen Zeiten“? – Kundennutzen heute85

Martin Fuchs/Thomas O. Klimpke

Variabler Bausparvertrag – „Neuerfindung“ des Produkts als Weg aus der Krise97

C. Mögliche Auswirkungen auf die Institution Bausparkasse

Martin Fuchs/Thomas O. Klimpke

Von der Bausparkasse zur Building Society? – Neues Bausparkassengesetz eröffnet Geschäfts- und Ertragsmöglichkeiten109

Thomas O. Klimpke

Kundenzentrisch und digital – der neue Auftritt der Bausparkassen121

Martin Fuchs/Thomas O. Klimpke

Ultima Ratio: Abwicklung von Bausparkassen – ein Lösungsansatz135

Herausgeber und Autoren147