

Bausparen und Bausparkassen 2009

Bausparen in und nach der Bankenkrise

Hartwig Hamm

Bausparen ist kein Krisengewinner. Gleichwohl konstatiert der Autor in Kreditwirtschaft, Bevölkerung und Politik eine erfreuliche Rückbesinnung auf Bewährtes. Ob Bausparen gestärkt aus der Krise hervorgeht, wird jedoch davon abhängen, wann der Kapitalmarkt seine Schockstarre überwindet, wie schwer die dadurch ausgelöste Rezession sein wird und in welchem Maße der Markt bei Besserung der Lage vergisst. Sicher ist: Bausparen bewahrt in schwierigen Zeiten ein wichtiges Stück finanzwirtschaftlicher Stabilität – zu relativ niedrigen staatlichen Kosten, wie sich jetzt zeigt. Dies sollte nicht vergessen werden. (Red.)

Das Image der Bausparkassen und des Bausparens ist in der breiten Öffentlichkeit seit jeher erfreulich positiv. In der Politik war die Einschätzung dagegen durchaus gemischt. Insbesondere die verschiedenen förderpolitischen Debatten der letzten Jahre haben erkennen lassen, dass das Spektrum von überzeugter Zustimmung über demonstrative Neutralität bis hin zu skeptischen Meinungsäußerungen oder gar fast ideologischer Abneigung reichte. Teilweise war dies begleitet von einem unerschütterlichen Glauben an die Überlegenheit moderner, über den Kapitalmarkt gesteuerter Produkte – um nicht zu sagen: von einer gewissen Überheblichkeit gegenüber jahrzehntelang Bewährtem.

Jetzt ist auch hier das Bild ganz anders. Die Verwerfungen auf den Finanzmärkten der Welt haben allen recht drastisch vor Augen geführt, dass es nicht gegen, sondern für Zukunftsorientierung spricht, wenn man auf stabile und solide Finanzprodukte setzt. Und auf eine Kreditvergabe, die nicht von Schwankungen auf den internationalen Kapitalmärkten abhängig ist, sondern sich aus einem stetigen Zufluss von Kundeneinlagen speist und für die daher der Begriff „Credit Crunch“ in doppeltem Sinne ein Fremdwort ist. Wie die „Initiative Finanzstandort Deutschland“ (IFD) herausgearbeitet hat, erweist sich die deutsche Wohnungsbaufinanzierungskultur vor allem mit den Elementen „ausreichendes Eigenkapital“ und „Festzinsen“ als geradezu vorbildlich krisenfest, nicht zuletzt im internationalen Vergleich.

Vor diesem Hintergrund ist es konsequent, dass jetzt auch Bundesfinanzminister Steinbrück und Bundesbauminister Tiefensee ausdrücklich den positiven

Beitrag des Bausparens für sichere Anlage- und Finanzierungsformen in der Bundesrepublik Deutschland hervorheben. Und symptomatisch ist, dass selbst die jüngste Debatte über die Novelle des Pfandbriefgesetzes im Deutschen Bundestag eingeleitet wurde mit dem Hinweis auf Bausparer, die mit ihrer Geldanlage gerade auch heute sicher und gut gefahren sind, im Gegensatz zu jenen, die auf dem Neuen Markt lediglich an Erfahrung reich wurden.

Kundenzufriedenheit wächst auf hohem Niveau

Die Menschen bringen dem Bausparvertrag ohnehin großes Vertrauen entgegen. Wie die aktuellen Neugeschäftszahlen genauso wie die alltäglichen Kundenkontakte zeigen, hat sich die Einstellung zum Bausparen in diesen Zeiten tendenziell sogar noch stärker zum Positiven gewendet. Sicher wäre es übertrieben, von den Bausparkassen als „Gewinnern der Krise“ zu sprechen. Ein „sicherer Hafen“ sind sie im Urteil der Bevölkerung aber schon. Und das zu Recht. Denn sie stehen eben für eine Wohnungsbaufinanzierung, die sich markant von Entwicklungen wie bei der Subprime-Kreditvergabe in den USA abhebt. Und sie sind sich als solide Spezialisten selbst treu geblieben – auch aufgrund des ausgesprochen sicherheitsorientierten bau-

Der Autor

Dr. Hartwig Hamm ist Verbandsdirektor, Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen beim Deutschen Sparkassen- und Giroverband e.V., Berlin.

sparkassenrechtlichen Rahmens, der Aktivitäten in anderen Geschäftsfeldern genauso verbietet wie risikobehaftete Kapitalanlageformen.

Jüngste Befragungsergebnisse bestätigen, dass die Kundenakzeptanz für das Bausparen von 2007 auf 2008 weiter gewachsen ist. Über 50 Prozent der Bausparer sind mit ihrem Produkt „vollkommen“ oder „sehr“ zufrieden – wohlgeachtet: zusätzlich zu den über 40 Prozent, die „nur“ zufrieden sind. Weniger beziehungsweise unzufrieden sind ganze drei Prozent. Und ein Weiteres ergibt sich aus der Marktforschung (was ganz besonders dafür spricht, dass das positive Urteil der Menschen nicht durch Werbung getrieben ist, sondern auf eigener konkreter Wahrnehmung beruht): Die Kundenzufriedenheit nimmt im Laufe des Bausparer-Lebens sogar zu; sie ist nämlich in der Zuteilungs- und Darlehensphase noch ausgeprägter als zuvor.

Produktnutzen wertvoller denn je

Dies ist nicht irrational, sondern ausgesprochen gut begründet. Denn der Bausparvertrag ist mehr als eine Geldanlageform; er ist nach Überzeugung der eindeutigen Mehrheit der Bevölkerung das selbstverständliche Einstiegsprodukt für die spätere Bildung von Wohneigentum. Diese wiederum hat auch durch die Finanzkrise keineswegs an Bedeutung verloren. Im Gegenteil: Qualitativ gute Immobilien, solide finanziert, das ist nicht nur eine wertstabile Anlage, sondern sie wirft auch in Form des Mietwerts des selbst genutzten Wohneigentums eine ordentliche „Rendite“ ab. Diese ist sogar umso attraktiver, je unsicherer andere Anlageformen werden und je niedriger das Kapitalmarktzinsniveau ist.

Sowohl die „fundamentalen“ Angebots- und Nachfragebedingungen auf dem Wohnungsmarkt als auch die Einstellungen der Bevölkerung zeigen, dass der Wunsch nach eigenen vier Wänden ungebrochen ist. Aktuell scheint die Wiederbelebung der Nachfrage zwar zumindest psychologisch durch die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen der weltweiten Finanzmarktkrise beeinträchtigt zu sein. Allemaal verständlich, denn gerade der potenzielle Wohneigentümer in Deutschland macht sich ernsthafte Gedanken um die „größte Investition im Leben“ und trifft diese Entscheidung nicht leichtfertig. Sobald diese Krise aber überwunden scheint, sobald die Zuversicht in die wirtschaftliche Entwicklung sowie in die Beschäftigungs- und Ein-

kommensperspektiven wächst, werden auch die heute noch übergroßen Sorgen um die langfristige Bezahlfähigkeit der Finanzierungsraten schwinden. Dann wird die bislang „verdrängte“ Nachfrage wieder virulent, und dies führt im Ergebnis zu einem Wiederanstieg der Wohneigentumsbildung.

Gerade in einer Situation wie dieser beweist der Bausparvertrag übrigens in besonderer Weise seinen einzigartigen Produktnutzen. Für den erst später akut werdenden Immobilienkauf heute schon die sichere Finanzierung zu sichern, das ist ein Geschäftsmodell, für das der Bausparvertrag seit Jahrzehnten steht, als es Begriffe wie „Futures“ und „Forward-Darlehen“ noch gar nicht gab. Die Entwicklung der Zinsstrukturkurve in den letzten Monaten zeigt es ganz besonders: Es ist im beginnenden Jahr 2009 klüger denn je, mit dem Bausparvertrag in der Sparphase wieder durchaus wettbewerbsfähige Zinsen zu erhalten und sich gleichzeitig gegen spätere größere Zinsanstiege zu „versichern“. Und dies sogar ohne Obligo, das Darlehen später auch zu nehmen, sondern in Form von Optionsrechten, die der Kunde nutzen kann, aber nicht muss.

Die Attraktivität des Bausparens lebt aktuell aber nicht nur vom Produktnutzen für die Kunden, sondern auch die Politik sendet flankierend klare Signale für Sparer und Berater. Die gesetzgeberischen Entscheidungen in dieser Legislaturperiode unterstützen nämlich unverändert den wichtigen erzieherischen Effekt eines rechtzeitig abgeschlossenen Bausparvertrages, mit dem breite Schichten der Bevölkerung regelmäßig Geld für später zur Seite legen. Es hilft ja nichts, wenn der potenzielle Wohneigentümer dann, wenn er kaufen will, auf einmal feststellt, dass ihm das nöti-

ge Eigenkapital fehlt – nur weil er dann vorher den Bedarf dafür noch nicht richtig gespürt hat.

Positive Signale der Politik

Hier gibt es den ebenso kleinen wie höchst wirksamen „Anschub“ durch die Bausparförderung. Das gilt insbesondere für die Wohnungsbauprämie, die in der Substanz erhalten geblieben ist und gerade jungen Bausparern mit geringen Einkommen den nötigen Impuls gibt. Ab dem 16. Lebensjahr können junge Leute damit den Einstieg in die Wohneigentumsbildung vorbereiten. Wobei auch 2009 und danach gilt, dass sie sich mit dem ersten, spätestens bis zum 25. Geburtstag abgeschlossenen Vertrag sieben Jahre lang für den Bezug der Förderung noch nicht definitiv auf die spätere wohnwirtschaftliche Verwendung festlegen müssen.

Und auch die seit Beginn dieses Jahres sonst grundsätzlich geltende „Zweckbindung“ für die Wohnungsbauprämie hat neben dem investitionsfördernden Aspekt eine noch nicht richtig ins Bewusstsein der Öffentlichkeit gerückte familienpolitische Komponente: Der Bausparer muss nämlich nicht unbedingt das Geld höchstpersönlich für eine wohnwirtschaftliche Verwendung einsetzen, sondern er kann die geförderten Guthaben auch anderen Familienangehörigen für solche Verwendungen prämienschädlich zur Verfügung stellen.

Nach wie vor stellt auch die Arbeitnehmersparzulage, vor allem auch mit den vermögenswirksamen Leistungen des Arbeitgebers, für Arbeitnehmer ab dem ersten Arbeitstag einen wichtigen Anfangsanreiz dar. Die jetzt endlich realisierte Einbeziehung des Bausparens und

der Wohneigentumsbildung in die Förderung der privaten Altersvorsorge setzt für die Beschäftigten nun Impulse, die eine völlig neue Qualität aufweisen:

- Die Anreize sind weitaus höher als bei der traditionellen Bausparförderung.
- Sie bestehen nicht nur aus der Zulage, sondern auch aus Steuervorteilen.
- Die Förderung gilt für Arbeitnehmer ohne jegliche Einkommensgrenze.

Für die Politik bietet der „Wohn-Riester“ die einmalige Chance, das Altersvorsorge-Sparen voranzubringen, ohne Wohnungsbau-Investitionen und Konsum dadurch zu belasten. Und dies auch noch in vollem Einklang mit den Interessen der Menschen, die mit der neuen Förderung für das Bausparen und die Wohnungsbaufinanzierung eben nicht auf das 65. Lebensjahr warten müssen, um von der Altersvorsorge profitieren zu können.

Die Kreditwirtschaft hat längst erkannt, dass gerade vor dem Hintergrund der absehbaren kritischen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen das große Marktpotenzial und die hohe Kundenbindungswirkung des Bausparvertrages für die Zukunft genutzt werden müssen. Wohneigentum ist und bleibt ein zentrales Ziel für breite Schichten der Bevölkerung. Die traditionelle Bausparförderung gibt dafür weiter wirksame spezifische Signale. Und für die Altersvorsorge gilt: Die Risikoarmut der Bausparfinanzierung und die große Beliebtheit der eigenen vier Wände sind überzeugende Argumente, bisher in Sachen „Riester“ zögerliche Sparer zu gewinnen. Bausparen ist gut für die Menschen, es ist gut für die Kreditwirtschaft, und es ist gut für die Politik – und das alles gerade in der jetzigen Konjunkturlage. ■

scope 24 ... berät mit Ihnen (in Sek-)Kunden

Durch die Eingabe weniger typischer Objektinformationen haben Sie sofort eine erste Wertindikation für die Immobilie und alle vorherigen, vergleichbaren Fälle aus Ihrem Institut an der Hand. Weitere Informationen finden Sie unter www.scope24.de

Das ist Scope24:

- Ein Websystem zur Abbildung Ihres Immobilienmarktes
- Ein Datenpool voller Research-Ergebnisse
- Die Quelle amtlicher Daten, wie Bodenrichtwert, Liegenschaftskarte und weiterer nützlicher Marktinformationen
- Ihre eigene Vergleichsdatenbank
- Die formale Dokumentation Ihrer Wertermittlungen



www.scope24.de