

Bausparen und Bausparkassen 2015

Deutsche Bausparkassen in der Niedrigzinsphase

Die Zinspolitik der EZB macht den Bausparkassen zu schaffen – eine Aufrechterhaltung des Bauspargeschäftes in seiner bestehenden Form ist in dem aktuellen Niedrigzinsumfeld kaum tragbar und lässt den Ruf nach Gegenmaßnahmen immer lauter werden. Einerseits ergeben sich Probleme aus der über die Vertragslaufzeit garantierten, relativ hohen Guthabenverzinsung aus Altverträgen, die das Bauspardarlehen unattraktiv machen und letztlich vom Bausparer als reines Instrument zur Vermögensansammlung genutzt werden. Spiegelbildlich dazu ist die sich aus der künftigen Darlehensverzinsung ergebende Problematik des Zinssatzänderungsrisikos zu betrachten. Die Bausparkassen geraten bei derzeit abgeschlossenen Verträgen in das Dilemma, langfristig die aktuell günstigen Darlehenszinsen vergeben zu müssen, die sie ihrerseits in der dann gegebenen Marktphase kaum erwirtschaften können. Und last, but not least müssen die Bausparkassen um ihr Alleinstellungsmerkmal fürchten: Andere Immobilienfinanzierer bieten mittlerweile durch Sichteinlagen refinanzierte Darlehen mit einer extrem langen Zinsfestschreibung an.

Red.

Der Erwerb von Immobilieneigentum ist in der Regel mit einem erheblichen Kapitalbedarf verbunden, weshalb den Bausparkassen im Bereich des privaten Wohnungsbaus seit langem eine besondere Bedeutung zukommt. Diese Kreditinstitute sind jedoch mit den Auswirkungen der aktuellen Niedrigzinsphase aufgrund der Struktur des Bausparens besonders konfrontiert, sodass die daraus erwachsenden Herausforderungen entsprechende Maßnahmen bedürfen. Vor dem Hin-

tergrund der aus den USA auf Europa übergreifenden Finanzmarktkrise des Jahres 2008 senkte die EZB erstmals den Leitzins auf ein Niveau von einem Prozent. Diese ursprünglich zur Sicherung des Bankensektors ergriffene Maßnahme wird mittlerweile jedoch primär eingesetzt, um europäische Staaten bei Refinanzierungsproblemen zu unterstützen und deren Konjunktur zu beleben. Im Zuge der makroökonomischen Überlegung, dass Banken günstige Kreditkonditionen an Unternehmen weiterreichen und diese dadurch zu Investitionen angeregt werden, verringerte die EZB am 4. September 2014 den Zinssatz für die Spitzenrefinanzierungsfazilität auf das Rekordtief von 0,05 Prozent. Trotz dieser Maßnahme ist in einigen europäischen Staaten keine nachhaltige volkswirtschaftliche Erholung zu beobachten, weshalb davon auszugehen ist, dass die EZB ihre derzeitige Geldpolitik, auch wenn sie bislang erfolglos war, weiter fortsetzen wird.

problematisch, da die Darlehenszinsen, welche in den Bausparverträgen festgeschrieben sind, über den gewährten Sparzinsen liegen. Kritisch ist jedoch, dass die gegenwärtig geringen Hypothekarzinsen Bauspardarlehen aus Altverträgen unattraktiv machen. In Verbindung mit dem Wahlrecht des Bausparers hinsichtlich der Inanspruchnahme des Darlehens führt diese Situation dazu, dass Bestandskunden weiterhin hohe Zinsen für erbrachte Sparleistungen zahlen müssen. Hingegen entfällt der ausgleichende Mechanismus auf der Einnahmenseite zumindest teilweise, da Kredite zu aktuell günstigeren Konditionen von anderen Banken verfügbar sind und deshalb Bauspardarlehen nicht beansprucht werden. Verschärft wird diese Problematik zusätzlich durch die Möglichkeit der Bausparer, weitere Einzahlungen über die zur Erteilung des Darlehens notwendige Mindestsparsumme hinaus zu tätigen und damit den Bausparvertrag ausschließlich zur Ansammlung von Vermögen zu nutzen.

Um dieser Situation entgegenzutreten, müssen Bausparkassen die Struktur ihres Portfolios, bestehend aus noch zu nicht zuteilungsreifen aber hochverzinsten Bausparverträgen und bereits vergebenen Bauspardarlehen, anpassen. Mit anderen Worten: Kunden, denen hohe Sparzinsen zustehen, müssen entweder überzeugt werden, (a) ebenfalls das teure Darlehen zu beanspruchen oder (b) von ihrem hochverzinsten Bausparvertrag in ein Vertragsmodell mit niedrigen Zinskonditionen zu wechseln. Den Kunden zur Aufnahme eines – aus derzeitiger Sicht – teuren Darlehens zu bewegen, dürfte nicht nur relativ schwierig sein, sondern wäre auch dem ohnehin bereits angeschlagenen Image der Bankenbranche nicht zuträglich.

Auch der Wechsel in ein Bausparmodell mit aktuellen Konditionen dürfte nur bei Kunden gelingen, die bereits kurz vor der Zuteilung ihres Vertrages stehen, möglichst schnell bauen möchten und von anderen Kreditinstituten kein attraktiveres Finanzierungsangebot erhalten. Eine weitere Alternative liegt in der gemäß Handelsblatt von der Bafin aktuell befürworteten Kündigung der Verträge mit hohen Sparzinsen.¹⁾ Jedoch könnte eine derartige Vorgehensweise langfristig zu einem Vertrauensverlust führen und wiederum das

Die Autoren

Dr. Martin Schuster



Wissenschaftlicher Mitarbeiter,
Institut für Handel und Banken (IHB),
Leipzig

Gregor Amery Frank



Studierender des Masterstudiengangs
Banken und Versicherungen, Wirtschaftswissenschaftliche Fakultät
Universität Leipzig

Die aktuelle Guthabenverzinsung

Aufgrund der Tatsache, dass Bausparverträge bereits bei Abschluss sowohl den Darlehenszins als auch die Guthabenverzinsung für die gesamte Vertragslaufzeit garantieren, ergibt sich in der aktuellen Phase langanhaltend niedriger Zinsen im kurzfristigen Bereich ein Problem durch Altverträge. Dies liegt darin begründet, dass Bausparkassen verpflichtet sind, für bereits vor der Niedrigzinsphase geschlossene Verträge die aus heutiger Sicht hohen Sparzinsen weiterhin zu zahlen. Grundsätzlich wäre diese Tatsache nicht

derzeit ohnehin negative Bankenimage untermauern. Das Dilemma, entweder Verluste durch hohe Zinsleistungen für Altverträge zu generieren oder Kunden zu verlieren, ist als große Herausforderung der Bausparkassen anzusehen, für deren Lösung es kein Patentrezept gibt. Eine Möglichkeit, zumindest die Höhe der jährlich für Altverträge zu entrichtenden Sparzinsen kalkulierbar zu machen, besteht in der Vorgehensweise, die während eines Sparjahrs akzeptierten Einzahlungen je Vertrag auf den Regelsparbetrag zu begrenzen. Somit wäre zumindest die maximale Summe an Zinszahlungen pro Jahr kalkulierbar und kann bei der Planungs- und Risikobetrachtungen berücksichtigt werden.

Die künftige Darlehensverzinsung

Neben dieser aktuellen Herausforderung ergibt sich in der Niedrigzinsphase für deutsche Bausparkassen ein weiteres langfristiges Problempotenzial durch das Zinssatzänderungsrisiko. Der Hauptauslöser für die zu erwartenden Schwierigkei-

ten ist ebenfalls in der bei Vertragsabschluss bereits garantierten Zinsbindung für einen langen Zeitraum zu sehen. Denn derzeit abgeschlossene Bausparverträge beinhalten entsprechend des aktuellen Marktgefüges vergleichsweise geringe Spar- und Darlehenszinsen.

Sollte es aufgrund makroökonomischer Rahmenbedingungen zu einer relativ schnellen Erhöhung des Leitzinses kommen, befänden sich die Institute in der Situation, die vereinbarten Darlehenszinsen gewähren zu müssen, obwohl sie inzwischen deutlich unter dem Marktniveau lägen. Damit wären die gegenwärtig abgeschlossenen Verträge besonders attraktiv, weshalb die Nachfrage nach den zinsgünstigen Darlehen im Falle gestiegener Kreditzinsen sehr hoch sein dürfte. Bausparkassen wären dann vertraglich verpflichtet die vergleichsweise günstigen Darlehen bereitzustellen.

Gleichzeitig sehen sie sich aber der Situation ausgesetzt, ihrerseits für die Beschaffung von Geldern im Rahmen des Kollektivsystems für abgeschlossene Verträge hohe Zinsen zahlen zu müssen. Dabei

spielt es nur eine untergeordnete Rolle, ob dieses Geld von neuen Kunden stammt, denen bei Abschluss eines Vertrages bereits die höheren Zinsen für die Sparphase zustehen, oder ob die Bausparkassen sich Geld am Kapitalmarkt zu dann aktuellen Konditionen beschaffen.

Somit entstünde ein spiegelbildliches Problem verglichen mit der Gefahr aus den Altverträgen. In diesem Fall wären nicht mehr die hohen Zinsverpflichtungen im Guthabenbereich das Dilemma, sondern die Gewährung günstiger Kreditzinsen, die in der dann bestehenden Marktsituation kaum erwirtschaftet werden können. Verschärft wird dieses Szenario dadurch, dass insbesondere in kleineren Banken der jährliche Zinsüberschuss aus dem Kredit- und Einlagengeschäft, bedingt durch die Leitzinsentwicklung, teilweise dramatisch gesunken ist, weshalb das Provisionsergebnis eine stärkere Rolle für die Erwirtschaftung von Gewinnen spielt. Aufgrund des Umstandes, dass Bausparkassen oftmals mit Kreditinstituten als Vertriebspartner kooperieren (insbesondere LBS und Schwäbisch Hall) und für jeden Vertragsabschluss eine Vermitt-

Wir verkaufen keine Bausparverträge.

Wir bringen unsere
Kunden an den wichtigsten
Ort der Welt.

Keiner bringt mehr Menschen in die eigenen vier Wände:

- Wir haben über 7 Mio. Kunden in Deutschland.
- Jedes Jahr schließen Kunden rund 1 Mio. neue Verträge bei uns ab.
- Seit der Währungsreform 1948 haben wir zur Verwirklichung von über 8 Mio. Wohnwünschen beigetragen.



lungsprovision zahlen, ist dieser Aspekt nicht zu vernachlässigen. Denn derart von der Zinspolitik der EZB betroffene Geldhäuser werden ihren Kunden zur Sicherung einer günstigen Anschlussfinanzierung eines zunächst selbst ausgereichten Immobilienkredits den Abschluss eines Bausparvertrages empfehlen. Auf diese Weise können sie einerseits selbst Einnahmen aus dem Kreditgeschäft generieren und zeitgleich den niedrigen Zinsertrag durch die Vermittlungsprovision aufbessern. Das Interesse kleinerer Kreditinstitute, zusätzliche Erträge zu generieren, dürfte zu den 3,3 Millionen neu abgeschlossenen Bausparverträgen mit einem Gesamtvolumen von 105 Milliarden Euro im Jahr 2013 beigetragen haben.²⁾

Aufgrund dieser vielschichtigen Problemsituation erscheint es aus Sicht der Bausparkassen zwingend erforderlich, kontinuierlich ein Portfolio an Bausparverträgen aufzubauen, deren frühestmögliche Darlehenszuteilung zeitlich sehr breit gestreut ist. Damit ließe sich sicherstellen, dass auch bei steigenden Leitzinsen niedrigen Darlehensbedingungen geringe Sparzinsen gegenüberstehen. Zu erreichen wäre dies dadurch, dass die Bausparkassen jährliche Einzahlungen der Sparer nur bis zur Höhe des Regelsparbetrags akzeptieren, da somit der Zeitpunkt der Zuteilung reife kalkulierbar ist. Hypothetisch bestünde ebenfalls die Möglichkeit, Bausparverträge mit variierbaren Darlehensbedingungen anzubieten, die in gewissem Umfang dem künftigen Marktzinsniveau angepasst werden. Ob derartige dem eigentlichen Grundgedanken eines langfristig zinsgünstigen Immobilienkredits widersprechende Vertragsgestaltungen seitens der Kunden beziehungsweise der Verbraucherschützer akzeptiert werden, ist jedoch zweifelhaft.

Die dritte Problematik, mit der sich die Bausparkassen auseinandersetzen müssen, resultiert nicht wie die beiden vorangegangenen Herausforderungen aus den langfristig fixierten Vertragsbedingungen, sondern ergibt sich durch die Konkurrenzsituation zu anderen Immobilienfinanzierern (Nicht-Bausparkassen). Der Grund hierfür ist in einer veränderten Nachfrage der privaten Haushalte nach Sparprodukten zu sehen. Viele Kapitalanleger nutzen derzeit die Möglichkeit, Gelder auf Tagesgeldkonten zu parken. Zwar sind derartige Konten von relativ geringen Zinsen gekennzeichnet, jedoch erlaubt es diese Anlageform, im Falle einer Zinserhöhung rasch reagieren zu können. Somit weisen insbesondere Großbanken einen kontinuierlichen Zuwachs an preisgünstigen Sichteinlagen auf, die im Rahmen der

Fristentransformation zur Kreditrefinanzierung eingesetzt werden. Zu begründen ist dies durch die Bodensatztheorie, gemäß welcher es unwahrscheinlich erscheint, dass alle Kunden gleichzeitig über ihre kurzfristigen Einlagen verfügen, sofern sich die Zahlungsfähigkeit und die Reputation einer Bank nicht massiv verschlechtern. Von einem derartigen Vertrauensverlust wird jedoch aufgrund der in Deutschland gegebenen Einlagensicherung bis zu einem Gesamtbetrag von 100 000 Euro je Kunde und Bank nicht ausgegangen.

Verlust des Alleinstellungsmerkmals

Auf Basis dieser Überlegungen bieten Kreditinstitute im Rahmen der Fristentransformation ihren Privatkunden mittlerweile durch Sichteinlagen refinanzierte Darlehen mit einer extrem langen Zinsfestschreibung an, um eine auskömmliche Rentabilität sicherzustellen. So wirbt beispielsweise die Sparkasse Leipzig auf ihrer Homepage mit einer „Sollzins-Bindung bis zu 15 Jahren“³⁾ für Kredite im Immobilienbereich. Übertroffen wird dieses Angebot von einer „Zinssicherheit von 3 bis 30 Jahren (sogar bis zur Gesamtlaufzeit)“⁴⁾ des genossenschaftlichen Immobilienfinanzierers Münchener Hypothekbank eG. Damit verlieren die Bausparkassen ein wichtiges Alleinstellungsmerkmal: Die langfristige Zinssicherheit für den Bausparer.

Für Bauherren und Käufer von Eigentumswohnungen sind die Angebote solcher Banken derzeit weitaus attraktiver, da der Kreditauszahlung keine mehrjährige Ansparphase vorausgeht und dennoch eine Zinsfestschreibung für einen langen Darlehenszeitraum verfügbar ist. Auch das weitere Alleinstellungsmerkmal der staatlichen Wohnungsbauprämie in Höhe von maximal 45,06 Euro⁵⁾ für Alleinstehende beziehungsweise 90,12 Euro für Verheiratete pro Sparjahr dürfte angesichts der Investitionssummen für private Immobilienkäufer nur ein sehr schwaches Argument für den Abschluss eines Bausparvertrags sein. Um in dieser Konkurrenzsituation ihr Geschäftsmodell weiter betreiben zu können, sind Bausparkassen daher zulasten ihrer Rentabilität quasi gezwungen, die Konditionen der Nicht-Bausparkassen zu unterbieten, die eine derartig langfristige Zinsfestschreibung offerieren. Berücksichtigt man ferner die Vielzahl frei zugänglicher Kreditvergleichsportale im Internet, die es ermöglichen, innerhalb kürzester Zeit mehrere

Angebote in Betracht zu ziehen, erhöht sich die Brisanz des Wettbewerbs mit Nicht-Bausparkassen. Zur Sicherstellung eines auskömmlichen Geschäftserfolgs sind im Zuge dieser Entwicklung Maßnahmen zur Kostenkontrolle und Kostensenkung für die Anbieter von Bausparverträgen eine unumgängliche Notwendigkeit.

Bausparkassen sind bedingt durch ihr Geschäftsmodell der langfristigen Zinsbindung im Vorfeld einer Darlehensausreichung in besonderem Maß von der Niedrigzinsphase betroffen. Einerseits belasten derzeit Altverträge mit hoher Guthabenverzinsung das Ertragsgefüge, da hochverzinsten Darlehen nur bedingt in Anspruch genommen werden. Andererseits müssen Bausparkassen bereits heute Vorsorge treffen, um Probleme meistern zu können, die mit einem Anstieg des Zinsniveaus einhergehen.

Gemäß einer Aussage im April 2013 des damaligen stellvertretenden Vorstandsvorsitzenden der LBS Baden-Württemberg, Joachim Peters, wurde die aktuelle Periode niedriger Zinsen mit ihren Auswirkungen bereits im Rahmen des Risikomanagements betrachtet, um entsprechende Maßnahmen zur Kontrolle des Zinssatzänderungsrisikos zu ergreifen.⁶⁾ Die Anwendung der hierbei zum Einsatz kommenden Zinssimulationen und Szenariorechnungen kann mit Sicherheit für alle Bausparkassen unterstellt werden. Jedoch ist fraglich, inwieweit der Angriff auf das Geschäftsmodell der Bausparkassen modelliert werden kann. Denn die Konkurrenz durch langfristige Zinsgarantien von Nicht-Bausparkassen erzeugt zusätzlichen Druck auf die ohnehin schon schwierige Situation im Bausparen.

Fußnoten

¹⁾ Nachzulesen unter: <http://www.handelsblatt.com/finanzen/vorsorge-versicherung/altersvorsorge-sparen/bausparvertraege-bafin-draengt-kassen-zu-kuendigung/11084528.html>.

²⁾ Vgl. Straubinger, H. (2014): Bausparen im Zinstief – Neue Perspektiven für ein Traditionsprodukt, in Immobilien & Finanzierung, 08/2014.

³⁾ Nachzulesen unter: https://www.sparkasse-leipzig.de/privatkunden/bauen_wohnen/sparkassen-baufinanzierung/ihre_vorteile/index.php?n=%2Fprivatkunden%2Fbauen_wohnen%2Fsparkassen-baufinanzierung%2Fsparkassen-baufinanzierung-vorteile%2F, zuletzt abgerufen am 1. September 2014.

⁴⁾ Nachzulesen unter: http://www.muenchenerhyp.de/de/_downloads/flyer/baufi_allg.pdf, zuletzt abgerufen am 1. September 2014.

⁵⁾ Sofern ein jährliches Bruttoeinkommen je Sparer in Höhe von 25 600 Euro nicht überschritten wird, kann je Sparjahr ein staatlicher Zuschuss in Höhe von 8,8 Prozent auf die Sparleistungen, maximal auf einen Betrag von 512 Euro beantragt werden.

⁶⁾ <http://www.stuttgarter-zeitung.de/inhalt/bausparen-wenn-der-zins-sich-dreht.4fe1a35a-b2d2-49d7-ae7-5a59f40f87aa.html>, zuletzt abgerufen am 5. September 2014.