

# FAQ

## PROJEKT MARKTWÄCHTER FINANZEN

### UNTERSUCHUNG „BAUSPAREN – RISSE IM SYSTEM“

#### 1. Was ist das Thema?

Die Untersuchung befasst sich mit den Auswirkungen der seit Jahren fallenden Marktzinsen auf Bausparkassen und ihre Geschäftspolitik. Sie setzt die Zinsentwicklung, den Wandel des Bauspargeschäfts – insbesondere die Zunahme von Bausparsofortfinanzierungen – die Kündigung von nicht voll angesparten Bausparverträgen und die Gesetzgebung zu Bausparkassen in einen Gesamtkontext. Auf dieser Grundlage wird untersucht, welche Folgen die Zinsentwicklung für Bausparer hat und in Zukunft haben könnte.

#### 2. Warum ist das Thema relevant?

Bausparkassen gehören zu den drei wichtigsten Darlehensgebern im Bereich der privaten Immobilienfinanzierung in Deutschland. Doch die Haupteinnahmequelle der Bausparkassen droht zu versiegen: Als Folge der Zinsentwicklung gehen ihre Erträge aus der Vergabe von Bauspardarlehen seit Jahren zurück. Die Bausparkassen steuern der verschlechterten Ertragslage entgegen, indem sie sich immer weiter von ihrem eigentlichen, kollektiven Kerngeschäft entfernen. Ferner kündigen Bausparkassen – wie aus der Verbraucherberatung und Medienberichterstattung bekannt ist – in den vergangenen Jahren gut verzinsten Bausparverträge, noch bevor diese voll angespart sind. Der Gesetzgeber hat auf die Gesamtentwicklung des Bausparkassengeschäfts und die Auswirkungen der Niedrigzinsphase reagiert und das Bausparkassengesetz Ende des Jahres 2015 ein zweites Mal nach 1991 novelliert.

#### 3. Auf welche Quellen stützt sich die Untersuchung?

Die Untersuchung basiert auf Erfahrungen aus der Verbraucherberatung sowie externen Datenquellen wie Fachbeiträgen, Medienberichten und allgemein zugänglichen Studien und Statistiken. Der Wandel des Bausparkassengeschäfts seit Mitte der 1950er-Jahre wurde auf Grundlage der Makroökonomischen Zeitreihen der Deutschen Bundesbank abgebildet.

Ferner wurden Webseiten und Aussagen von Bausparkassen einbezogen, ihre Geschäftsberichte, Geschäftspraxis und deren rechtliche Grundlagen betrachtet. Im Mittelpunkt standen dabei das jüngst geänderte Bausparkassengesetz sowie die neu gefasste Bausparkassenverordnung.

#### 4. Inwiefern wurden die Bausparkassen in die Untersuchung einbezogen?

Für die Untersuchung wurden Webseiten der Bausparkassen in Deutschland, ihre online einsehbaren Geschäftsberichte und Pressemitteilungen verwendet.

Konkret um Mithilfe gebeten wurden alle Landesbausparkassen und privaten Bausparkassen.

#### 5. Welche Bausparkassen wurden für die Untersuchung analysiert?

In Deutschland gibt es gegenwärtig 21 Landesbausparkassen und private Bausparkassen. Sie alle wurden für die Untersuchung berücksichtigt.

#### 6. Wann wurde die Untersuchung erstellt?

Der Bericht wurde in der Zeit zwischen Ende 2015 und dem zweiten Quartal 2016 erstellt.

#### 7. Wie wurde die Qualität der Untersuchung gesichert??

Die Untersuchung wurde von der Schwerpunkt-Verbraucherzentrale Bremen durchgeführt. Die Reliabilität der Bewertung wurde durch klar definierte Bewertungskriterien sowie zusätzlich durch jeweils zwei Bewertungsdurchläufe von unterschiedlichen Personen gewährleistet. Der fertige Bericht wurde abschließend von Experten des Marktwächters Finanzen sowie vom zentralen Qualitätsmanagement im Verbraucherzentrale Bundesverband geprüft und freigegeben.

#### 8. Was sind die Kernaussagen?

##### NEGATIVE ZINSMARGE IM KOLLEKTIVGESCHÄFT

- ❖ Die Zinsen für Immobiliendarlehen sinken kontinuierlich seit Anfang der 1990er-Jahre.
- ❖ Bausparkassen können weniger Bauspardarlehen absetzen und damit weniger Zinsen einnehmen. Gleichzeitig müssen sie vertraglich zugesicherte Guthabenzinsen für Bausparverträge zahlen.
- ❖ Seit Anfang des Jahrtausends ist die Zinsmarge aus dem Kollektivgeschäft negativ: Bausparkassen müssen mehr Guthabenzinsen zahlen, als sie an Sollzinsen aus Bauspardarlehen einnehmen.

##### AUSBAU DES AUßERKOLLEKTIVEN GESCHÄFTS

- ❖ Bausparkassen vertreiben seit Mitte der 1990er-Jahre verstärkt Vor- und Zwischenfinanzierungen, insbesondere im Rahmen von Bausparsofortfinanzierungen.

- ❖ Mitte des Jahres 1998 überholte das außerkollektive Geschäft erstmals das kollektive.
- ❖ Das kollektive Geschäft mit Bauspardarlehen beträgt heute nur noch rund zwölf Prozent des Gesamtkreditvolumens der Bausparkassen.

#### NACHTEILE UND RISIKEN VON BAUSPARSOFORTFINANZIERUNGEN FÜR VERBRAUCHER

- ❖ Der Zuteilungszeitpunkt des Bauspardarlehens ist nicht garantiert. Mögliche Verzögerungen führen zu einer Verteuerung der Finanzierung.
- ❖ Ist eine Bausparkasse insolvent, kann sie keine Bauspardarlehen mehr auszahlen. Wird dann das Geschäft nicht auf eine andere Bausparkasse übertragen, verliert der Bausparer sein Recht auf das Bauspardarlehen. Bei vorzeitiger Ablösung des Vorausdarlehens zahlen Verbraucher in der Regel eine höhere Vorfälligkeitsentschädigung als bei einem vergleichbaren Annuitätendarlehen.

#### GESETZGEBER ERLAUBT MEHR RISIKO

- ❖ Nach dem novellierten Bausparkassengesetz dürfen die Bausparkassen in noch größerem Umfang als bisher außerkollektive Finanzierungen aus der Zuteilungsmasse vergeben und zusätzlich in Aktien investieren.
- ❖ Sie dürfen Rücklagen auflösen, die eigentlich die Zuteilungszeiten stabilisieren sollen.

Diese Maßnahmen bergen Risiken für Bausparer. Der Gesetzgeber hat den Bausparkassen daher ein effektives Risikomanagement der Bausparkassen vorgeschrieben. Ob diese Maßnahmen ausreichen, um das Bausparkollektiv zu schützen, wird die Zukunft zeigen.

### 9. Was bedeutet das für den Nutzen von Bausparkassen für Verbraucher?

Ein Bausparvertrag enthält immer ein spekulatives Element: Er kann sich nur dann lohnen, wenn die Zinsen für Immobiliendarlehen in der Zeit zwischen Abschluss und Zuteilung des Bausparvertrags gestiegen sind. Nur dann ist in der Regel die bei Vertragsabschluss vereinbarte Kondition gut genug, dass die Inanspruchnahme des Bauspardarlehens für den Bausparer von wirtschaftlichem Vorteil ist.

Wegen der Zinsentwicklung hat das klassische Bauspardarlehen in den vergangenen Jahren immer mehr an Bedeutung verloren. Steigen jedoch die Zinsen, werden Bauspardarlehen attraktiver und wieder verstärkt in Anspruch genommen.

Für Bausparer ist von entscheidender Bedeutung, dass das in Aussicht gestellte Bauspardarlehen auch tatsächlich zur Verfügung steht, wenn es benötigt wird. Bausparkassen können den Auszahlungszeitpunkt aber nicht

garantieren. Steigen die Zinsen wieder, könnte es – wie im Jahr 1981 – zu Zuteilungsverzögerungen kommen, wenn den Bausparkassen nicht ausreichend Liquidität für die Befriedigung aller Darlehenswünsche zur Verfügung steht. Dies birgt für den Bausparer zusätzliche Risiken und bringt Unsicherheit in seine Planungen.

#### **10. Gibt es Bausparkassen, die besonders gut oder schlecht abschneiden?**

Die Untersuchung trifft Aussagen über die wirtschaftliche Entwicklung des Bausparkassensystems in Deutschland im letzten Viertel des 20. Jahrhunderts bis heute. Dabei thematisiert sie die allgemeinen Auswirkungen der Geschäftspraxis auf die Verbraucher.

Eine Analyse oder ein Ranking einzelner Bausparkassen waren nicht Gegenstand der Untersuchung.

#### **Kontakt**

*Verbraucherzentrale  
Bundesverband e.V.*

*Projekt Marktwächter Finanzen*

*Markgrafenstraße 66  
10969 Berlin*

*marktwaechter@vzbv.de*