

# **Bausparkassen und ihre Herausforderungen in der Niedrigzinsphase**

# Umfang der Aktivitäten von Bausparkassen

---

In Deutschland gibt es 21 Bausparkassen mit ca. 200 Mrd. € Bilanzsumme. Es existieren 9 Landesbausparkassen mit regionalen Geschäftsgebiet sowie 12 deutschlandweit tätige private Bausparkassen. Eine Bausparkasse hat 2009 ihr Neugeschäft eingestellt.

Die Bausparkassen verwalten 30 Mio. Verträge mit 145 Mrd.€ Bausparguthaben und 24 Mrd.€ Bauspardarlehen.

Kollektive Bausparsysteme existieren außerdem in Österreich, Tschechische Republik, Slowakei, Ungarn, Rumänien.

Bausparkassen unterliegen als Spezialkreditinstitute außerdem den üblichen bankrechtlichen Vorschriften (KWG, GroMiKV, Basel III, ...) und der Aufsicht der BaFin.

Die Struktur des Bausparens erfordert besondere Vorschriften diese finden sich in Bausparkassengesetz und Bausparkassenverordnung.

Spezielle Regelungen:

- ◆ Bestimmungen über die „vorübergehende Anlage der von den Bausparern nicht in Anspruch genommen Bausparmittel“
- ◆ Art und Umfang von Geschäften einer Bausparkasse (Großverträgen, gewerblichen Finanzierungen, Verwendung und Besicherung von Darlehen)
- ◆ Zuteilungsverfahren
- ◆ Fond zur bauspartechnischen Absicherung
- ◆ Präventive Tarifkontrolle

Bauspartarife unterliegen der präventiven Tarifkontrolle, dies soll die dauerhafte Erfüllbarkeit der Verträge gewährleisten.

Rechtliche Bedingungen an Bauspartarife sind:

- ◆ Angemessenes Verhältnis zwischen Sparerleistung, Kassenleistung und Zinsspanne
- ◆ Gleichbehandlung aller Bausparer
- ◆ Keine Abweichung von den ABB in Einzelfällen (auch nicht zum Vorteil des Kunden)
- ◆ die dauerhafte Erfüllbarkeit muss durch Hochrechnungen nachgewiesen werden
- ◆ Änderungen im Bestand und im Neugeschäft bedürfen der Zustimmung der BaFin

# Aktuare im Bausparbereich

---

Die Position eines verantwortlichen Aktuars (wie in der Lebensversicherung) gibt es bei einer Bausparkasse nicht.

Die 21 Bausparkassen beschäftigen ca. 50 Mitarbeiter im Bereich Bausparmathematik. Hiervon ist nur ca. die Hälfte im DAV organisiert.

Hauptbeschäftigung der Mitarbeiter im Bereich Bausparmathematik ist die Bausparsimulation, d.h. die Erstellung von Prognoserechnungen zur Entwicklung des Kollektivs in den nächsten 20 Jahren in Abhängigkeit vom Zinsniveau.

Jährlich hat die Bausparkasse einen Kollektiven Lagebericht der BaFin vorzulegen.

## Was ist eine Bausparkasse ?

---

Zweck einer Bausparkasse ist es Einlagen von Bausparern entgegenzunehmen und aus den angesammelten Beträgen den Bausparern für wohnungswirtschaftliche Maßnahmen Darlehen zu gewähren.

Bausparen ist ein geschlossenes System („**Kollektiv**“), jeder Bausparvertrags durchläuft eine Spar- und eine Darlehensphase.

Die zeitliche Länge der Sparphase hängt von den erbrachten Sparleistungen des Bausparers und den verfügbaren Mitteln im Kollektiv ab.

Mit der **Zuteilung** des Bausparvertrages wechselt der Bausparvertrag von der Spar- in die Darlehensphase. Der Bausparer kann jetzt die Differenz von Bausparsumme und Bausparguthaben als Bauspardarlehen verlangen.

Der wirtschaftliche Sinn des Bausparvertrages besteht somit darin, dem Bausparer durch gering verzinsten Ansparleistungen einen **Rechtanspruch auf ein Darlehen** zu günstigen, bei Vertragsabschluß festgelegten Zinsen zu verschaffen.

# Bilanz einer Bausparkasse



## Aktiva

Kapitalmarktanlagen

Bauspardarlehen

Vor- / Zwischenfinanzierungskredite

Sonstige Baudarlehen

Beteiligungen

Sachanlagen

## Passiva

Eigenkapital

Bauspareinlagen

Kapitalmarktaufnahmen

FbtA

„Kollektiv“

Zinserträge	}	= Zinsüberschuss
- Zinsaufwendungen		
+ Provisionserträge (Abschlussgebühr)	}	= Provisionsüberschuss
- Provisionsaufwendungen		
- Verwaltungsaufwendungen		Bei fast allen Bausparkassen negativ
- Abschreibungen / Wertberichtigungen auf Geldanlagen und Kreditgeschäft		
= Jahresüberschuss		

# Sparphase Bausparvertrag

---

Die Bausparkasse empfiehlt einen monatlichen „**Regelsparbeitrag**“, darüber hinaus gehende Einzahlungen kann sie aus bauspartechnischen Gründen zurückweisen.

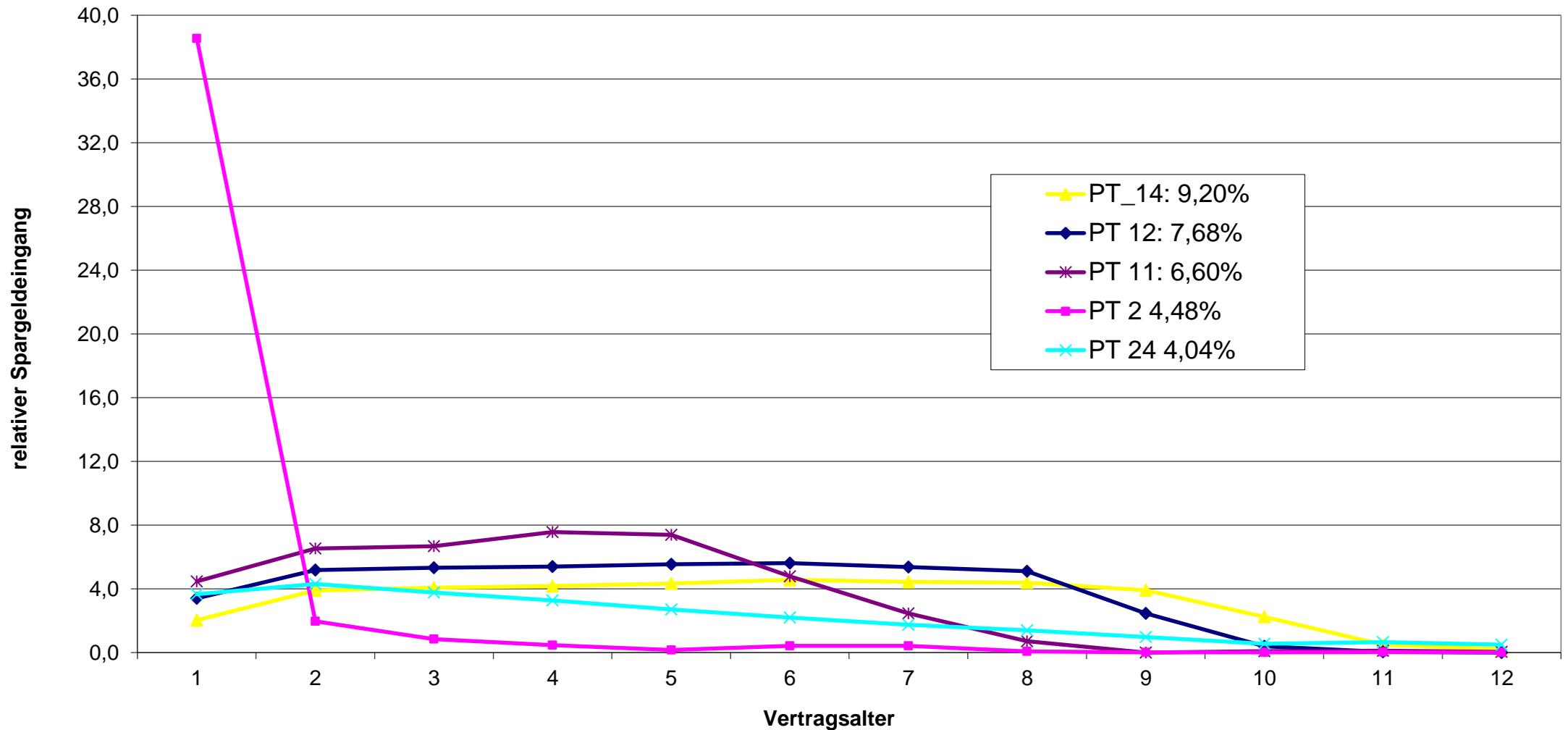
Praktisch kann der Bausparer beliebige Sparzahlungen (bis zu einer bestimmten maximalen Höhe) leisten, ein Aussetzen der Beiträge ist jederzeit möglich.

Mit den Sparzahlungen kann der Bausparer das Erreichen der Zuteilung steuern.

Dadurch ist eine Prognose des Spargeldeingangs schwierig, es können sehr viele unterschiedliche Sparmuster beobachtet werden.

# Sparverhaltensmuster

Aus einer Datenanalyse gewonnene Sparverhaltensmuster  
Prototypen Sparverhalten



# Sparphase Bausparvertrag

---

Um die Zuteilungen zu ermitteln müssen die Sparleistungen der unterschiedlichen Verträge vergleichbar gemacht werden. Hierzu wird eine Bewertungszahl (BWZ) ermittelt, beispielsweise:

$$\text{BWZ} = \frac{\text{Bausparguthaben} + \text{Zinsfaktor} * \text{Zinsen\_seit\_Vertragsbeginn}}{\text{Divisor} * \text{Bausparsumme}}$$

Monatlich wird die Bewertungszahl berechnet und alle Verträge, deren Anspargrad (=Bausparguthaben/Bausparsumme) die tarifliche Mindestansparung (beispielsweise 40%) erreicht hat, werden in der Reihenfolge der Bewertungszahl aufgelistet. Entsprechend der zur Verfügung stehenden Mittel werden die Verträge bis zu einer bestimmten Bewertungszahl („Zielbewertungszahl“) zugeteilt.

# Sparer-Kassen-Leistungsverhältnis



Für jeden Vertrag mit Darlehensinanspruchnahme kann bei Zuteilung das Sparer-Kassenleistungsverhältnis (SKLV) ausgerechnet werden.

Sparerleistung = Guthabenzinsen\_seit\_Vertragsbeginn / Guthabenzins

Kassenleistung = Sollzinsen\_seit\_Vertragsbeginn / Sollzins

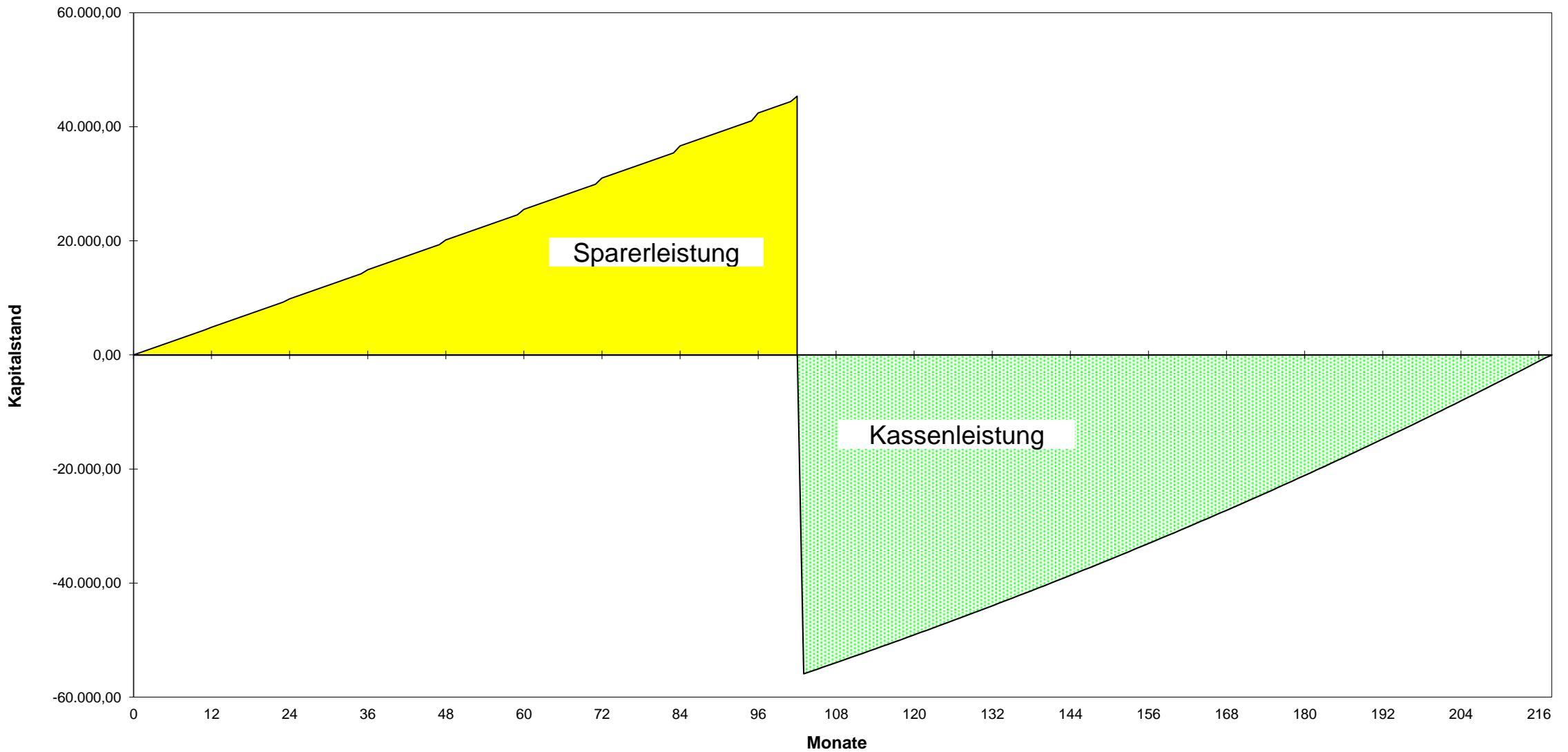
Individuelles SKLV = Sparerleistung / Kassenleistung

Die sich ergebenden SKLV-Werte können sich deutlich unterscheiden und hängen von der Höhe und dem Zeitpunkt der Spargeldeinzahlungen ab.

In der Regel ergibt sich ein Wert deutlich unter 1. Dies ist möglich, da teilweise keine Kassenleistung abgerufen wird (Kündiger, Darlehensverzichter, sogenannte „Freundsparer“) bzw. nur eine durch Sondertilgungen verminderte Kassenleistung abgerufen wird. („Ausgleich im Kollektiv“)

# iSKLV Regelsparer

SKLV des Regelsparers im Tarif Classic = 0,62



## Sparphase Bausparvertrag

---

Die Bausparkasse kann den Umfang der Zuteilungen durch die Festlegung der Zielbewertungszahl (nach einem mit der BaFin abgestimmten Verfahren) steuern.

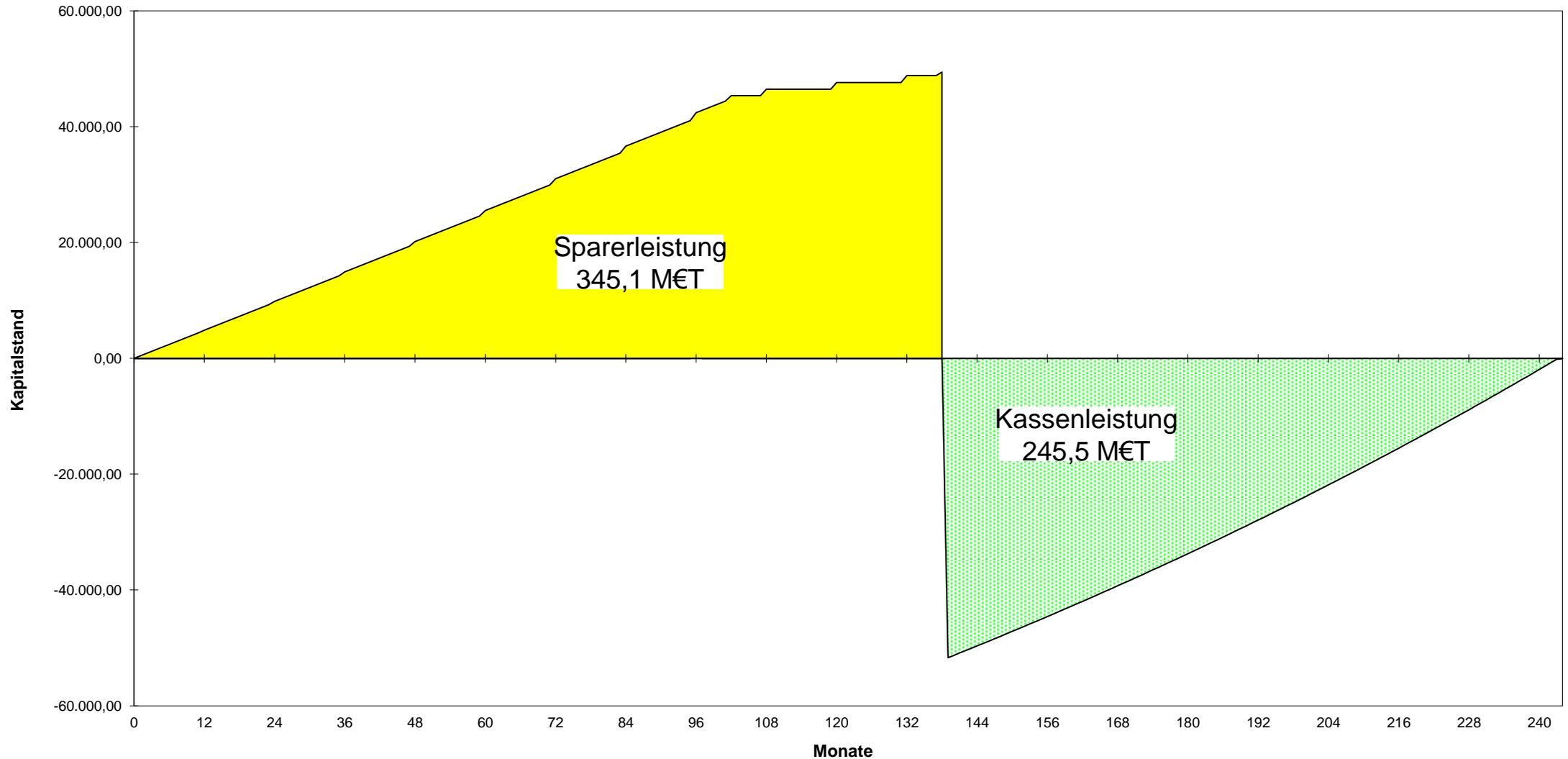
Um eine zu starke Schwankung der Zielbewertungszahl zu vermeiden, darf die Zielbewertungszahl nicht die Mindestbewertungszahl fallen.

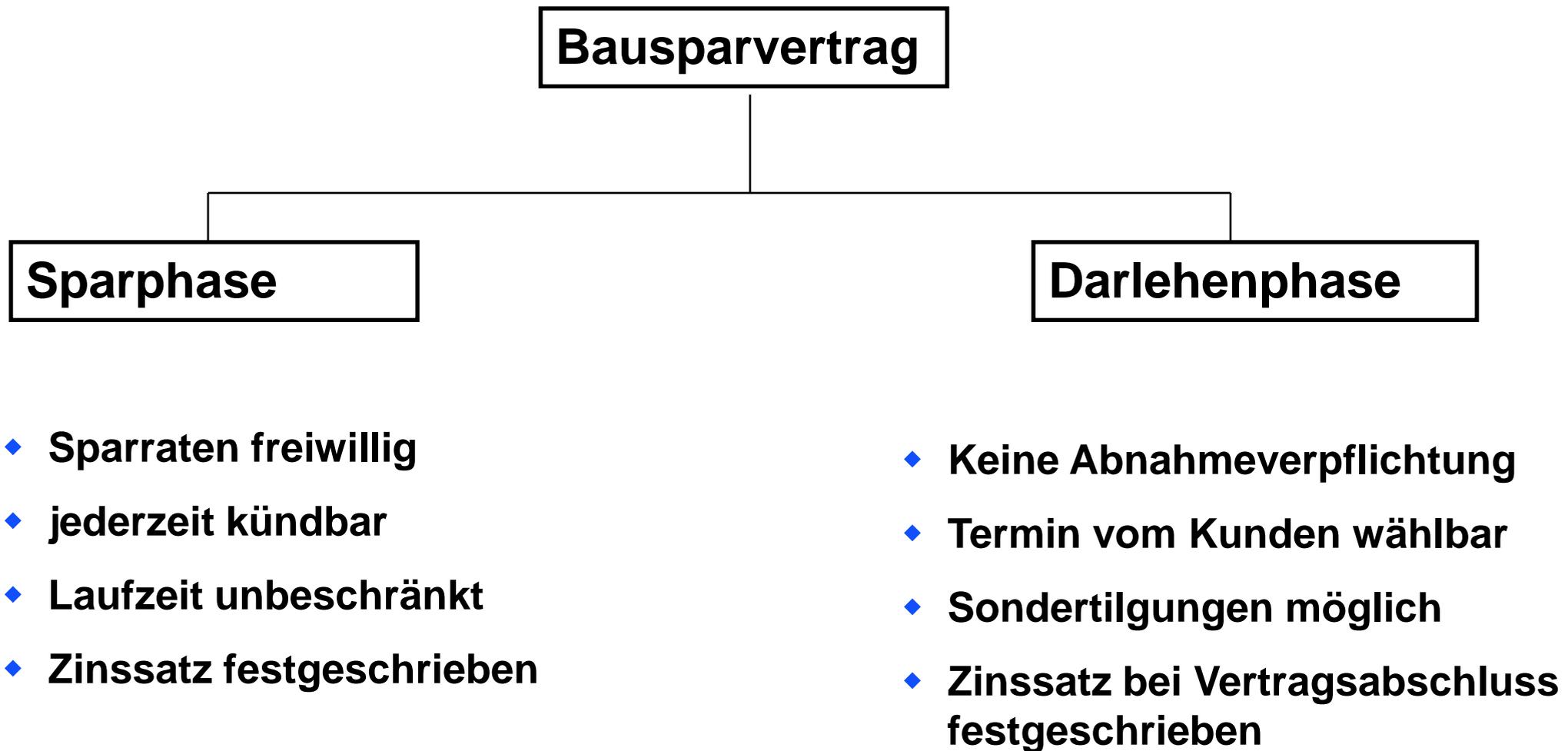
Bei Zuteilung hat der Bausparer drei Möglichkeiten:

- ◆ Zuteilungsannahme mit Darlehensinanspruchnahme  
=> Auszahlung der Bausparsumme, Beginn der Darlehensphase
- ◆ Zuteilungsannahme mit Darlehensverzicht  
=> Auszahlung des Bausparguthabens, Ende des Vertrages
- ◆ Fortsetzung  
=> Keine Auszahlung. Der Bausparer setzt seinen Vertrag (in der Sparphase) fort. Er kann die Rechte aus der Zuteilung jederzeit wiedergeltend machen.

# iSKLV Regelsparer mit Fortsetzung

SKLV des Regelsparers mit 3 Jahren Fortsetzung  
im Tarif Classic = 1,41





**=> Bausparvertrag bietet für den Kunden Zinssicherheit bei einer hohen Flexibilität**

- ◆ Für eine ideale Bausparkasse besteht die Bilanz fast ausschließlich aus Bauspareinlagen und Bauspardarlehen.
- ◆ Die Bausparkasse deckt ihre Kosten aus der Zinsspanne zwischen Bauspareinlagen und Bauspardarlehen.
- ◆ Die ideale Bausparkasse ist unabhängig vom Kapitalmarkt.
- ◆ Die Steuerung der Bauspardarlehen erfolgt über die Zielbewertungszahl. In der Praxis sind Bewertungszahlerhöhungen allerdings eine schwere Belastung der Kundenbeziehung.
- ◆ Mehr- und Minderleistungen des einzelnen Vertrages werden im Kollektiv ausgeglichen.
- ◆ Der Bausparvertrag enthält eine Vielzahl von Optionen für den Bausparer. Eine mathematische Bewertung in Sinne der Optionspreistheorie findet nicht statt. Das System funktioniert nur mit einer Vielzahl von Kleinverträgen.

## Entwicklung der „Einfach Bausparkasse AG“

### Gründung 1980

Bausparkasse hat nur einen Tarif:

- ◆ Guthabenzins 2,00%
- ◆ Darlehenszins 4,50%

Alle Bausparsparener leisten nur eine Einzahlung in Höhe von 50% der Bausparsumme bei Vertragsbeginn. („Soforteinzahler“)

Zuteilung erfolgt nach 5 Jahre.

Darlehensverzichter erlauben im Durchschnitt eine iSKLV von 0,80

Jährliches Neugeschäft 1.000 Mio. € Bausparsumme

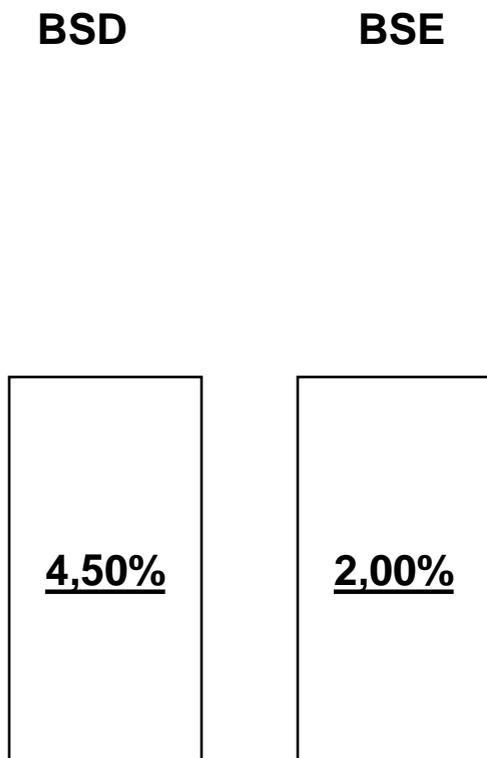
(=> 500 Mio.€ jährlicher Spargeldeingang)

# Bilanz und GuV 1985



Situation 1990 Kapitalmarktzins 8,00%

## Bilanz



## GuV

Zinsertrag BSD	117Mio.€
- Zinsaufwand BSE	52 Mio.€
<b>= Zinsüberschuss</b>	<b>65 Mio. €</b>

## Entwicklung der „Einfach Bausparkasse AG“

Ausweitung des Geschäfts durch die Zahlung von 2,00% Bonus bei Darlehensverzicht. Dadurch wird der Bausparvertrag mit einer Gesamtverzinsung von 4,00% auch für Renditesparer interessant.

Die Renditesparer erhöhen den Darlehensverzichtsanteil auf 20%, dadurch steht deutlich mehr Sparerleistung zu Verfügung.

Die Wartezeit bis zur Zuteilung kann auf 4 Jahre verkürzt werden, dies steigert die Attraktivität des Bausparvertrages auch für Darlehensnehmer deutlich.

Das iSKLV (der Darlehensnehmer) sinkt von 0,60

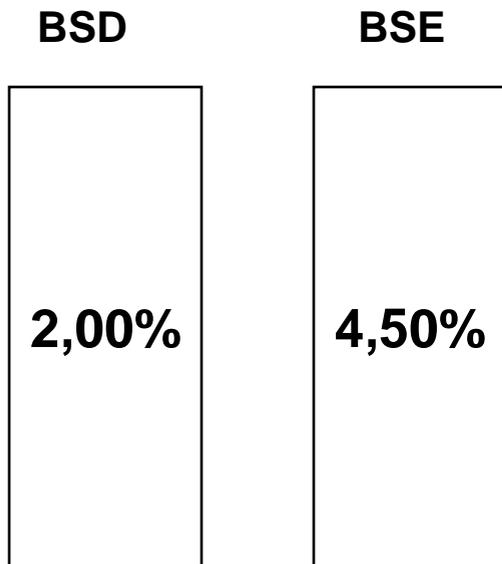
Jährliches Neugeschäft steigt auf 2.000 Mio. € Bausparsumme

(=> 1.000 Mio.€ jährlicher Spargeldeingang)

# Bilanz 1990

Situation 1985 Kapitalmarktzins 8,00%

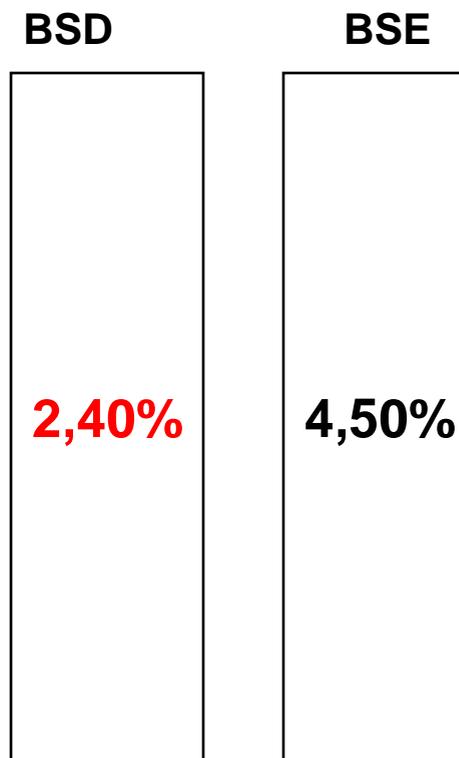
1985



2.654 Mio. €

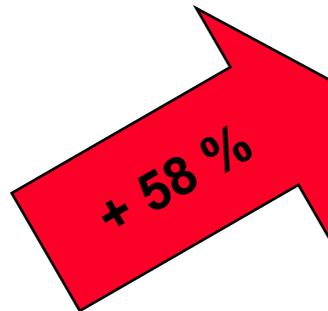
Zinsspanne 2,50%

1990



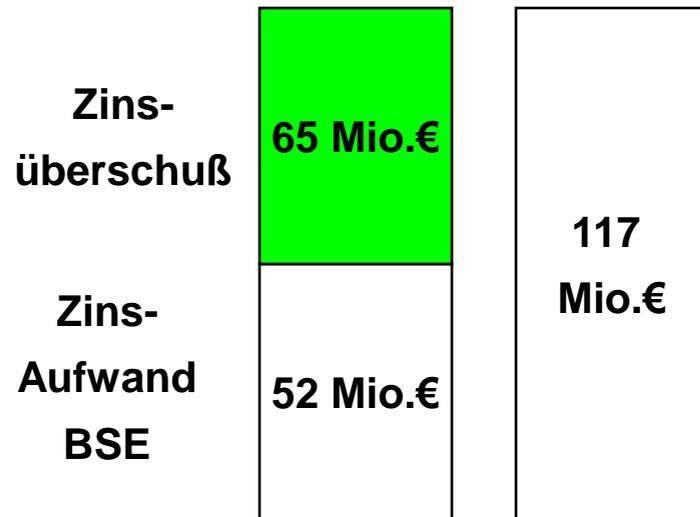
4.204 Mio. €

Zinsspanne 2,10%

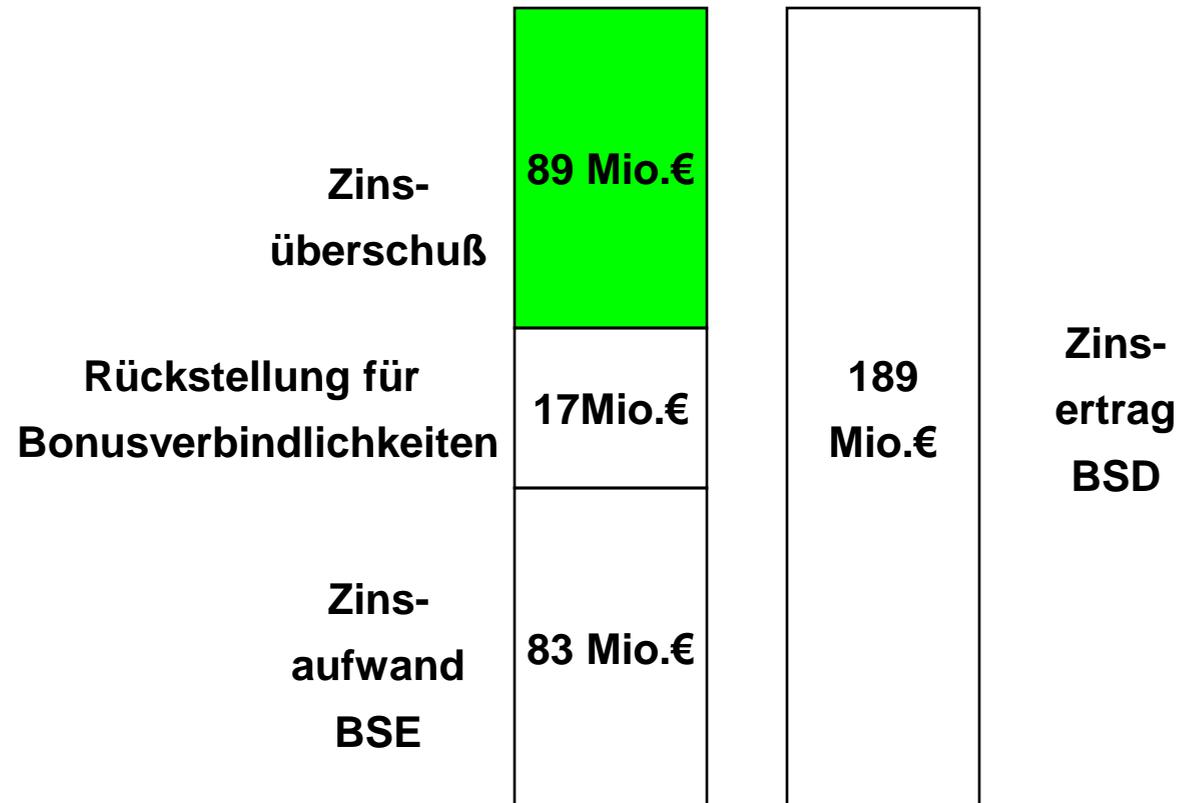


# GuV 1990

1985



1990



## Entwicklung der „Einfach Bausparkasse AG“

### Situation 1999

Kapitalmarktzins fällt auf 4,00%, dadurch verlieren Bauspardarlehen an Attraktivität.

Der Darlehensverzichtsanteil verdoppelt sich auf 40%, dadurch steht deutlich mehr Sparerleistung zu Verfügung. Dies erfordert eine Neubewertung der Bonusrückstellungen für Darlehensverzichte.

Eine weiter Verkürzung der Wartezeit ist nicht möglich, da schon zur Mindestbewertungszahl zugeteilt wird.

Bauspardarlehen gehen zurück, Geldanlagen am Kapitalmarkt notwendig.

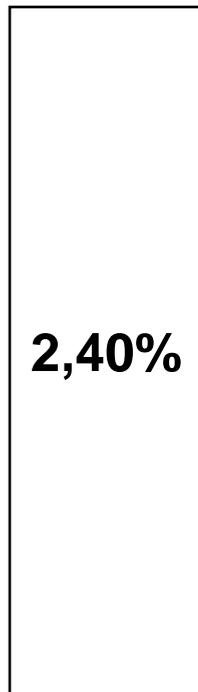
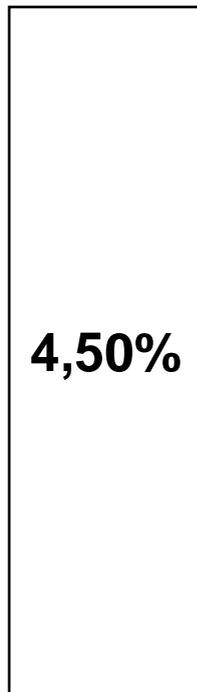
Jährliches Neugeschäft bleibt wegen der attraktiven Sparverzinsung bei 2.000 Mio.  
€ Bausparsumme

(=> 1.000 Mio.€ jährlicher Spargeldeingang)

## Situation 1999 Kapitalmarktzins 4,00%

1995  
BSD

BSE



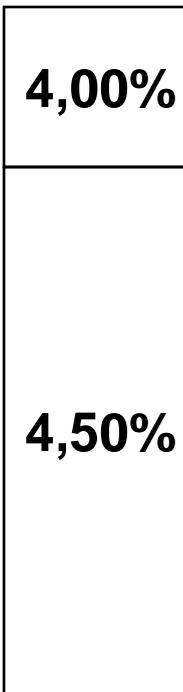
4.204 Mio. €

Zinsspanne 2,10%

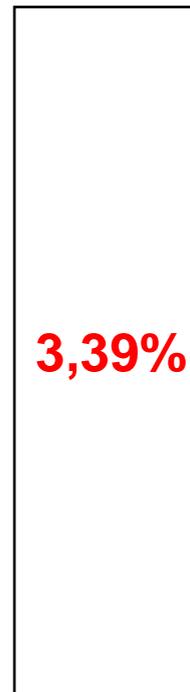
1999

BSE

Kapitalmarkt-  
anlagen



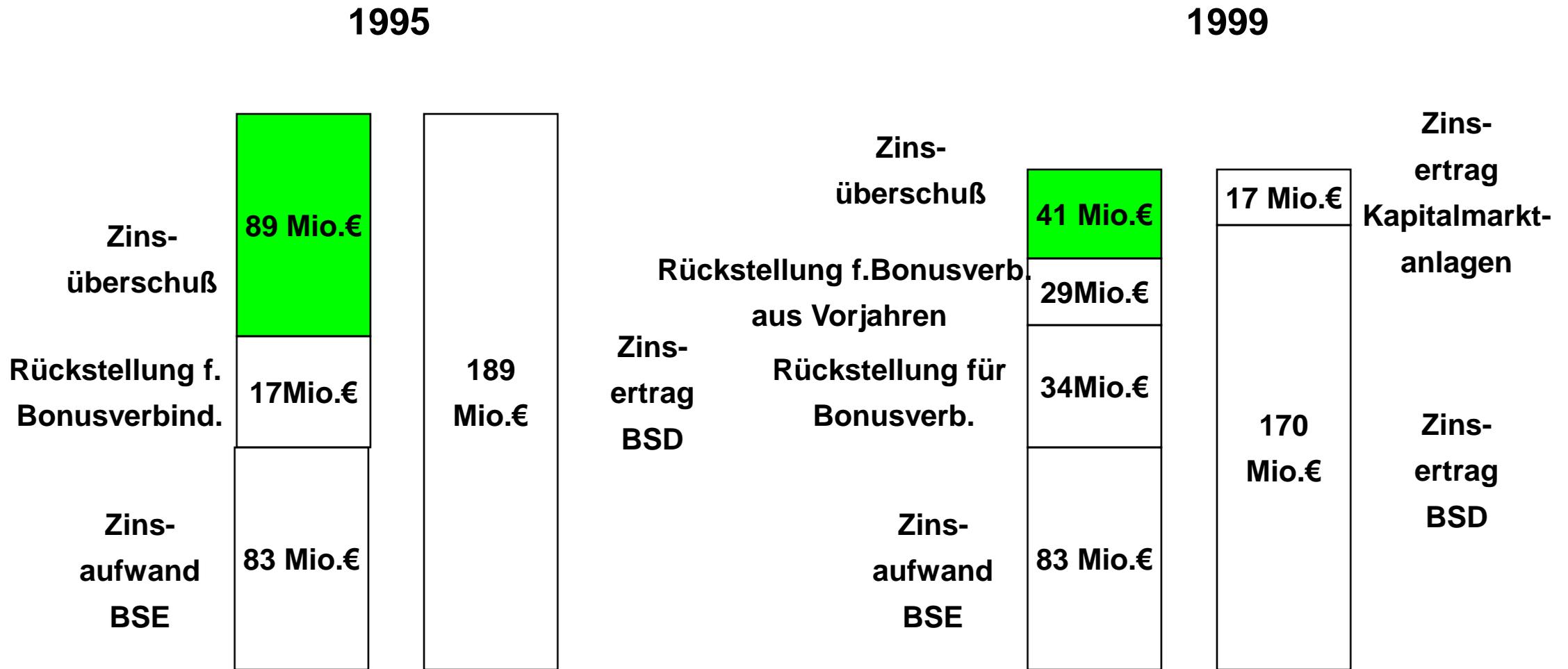
BSD



4.204 Mio. €

Zinsspanne 1,06%

# GuV 1999



## Entwicklung der „Einfach Bausparkasse AG“

### Situation 2000

Kapitalmarktzins bleibt bei 4,00%, dadurch Tarif nicht mehr marktgerecht.

Tarifeinführung Neu-Tarif :

- ◆ 1,00% Guthabenzins + 2,00% bei Darlehensverzicht
- ◆ Sollzins 3,50%

Der Darlehensverzichtsanteil in Neutarif 20% im Alt-Tarif 40%.

50% der Zuteilungsangebote in 2000 werden abgelehnt, die Bausparer möchten den Vertrag unverändert fortsetzen. Bei diesen Verträgen muss ein Darlehensverzichtsanteil von 100% unterstellt werden

Bauspardarlehen gehen weiter zurück, Geldanlagen am Kapitalmarkt notwendig.

Jährliches Neugeschäft bleibt wegen der attraktiven Sparverzinsung bei 2.000 Mio. €  
Bausparsumme

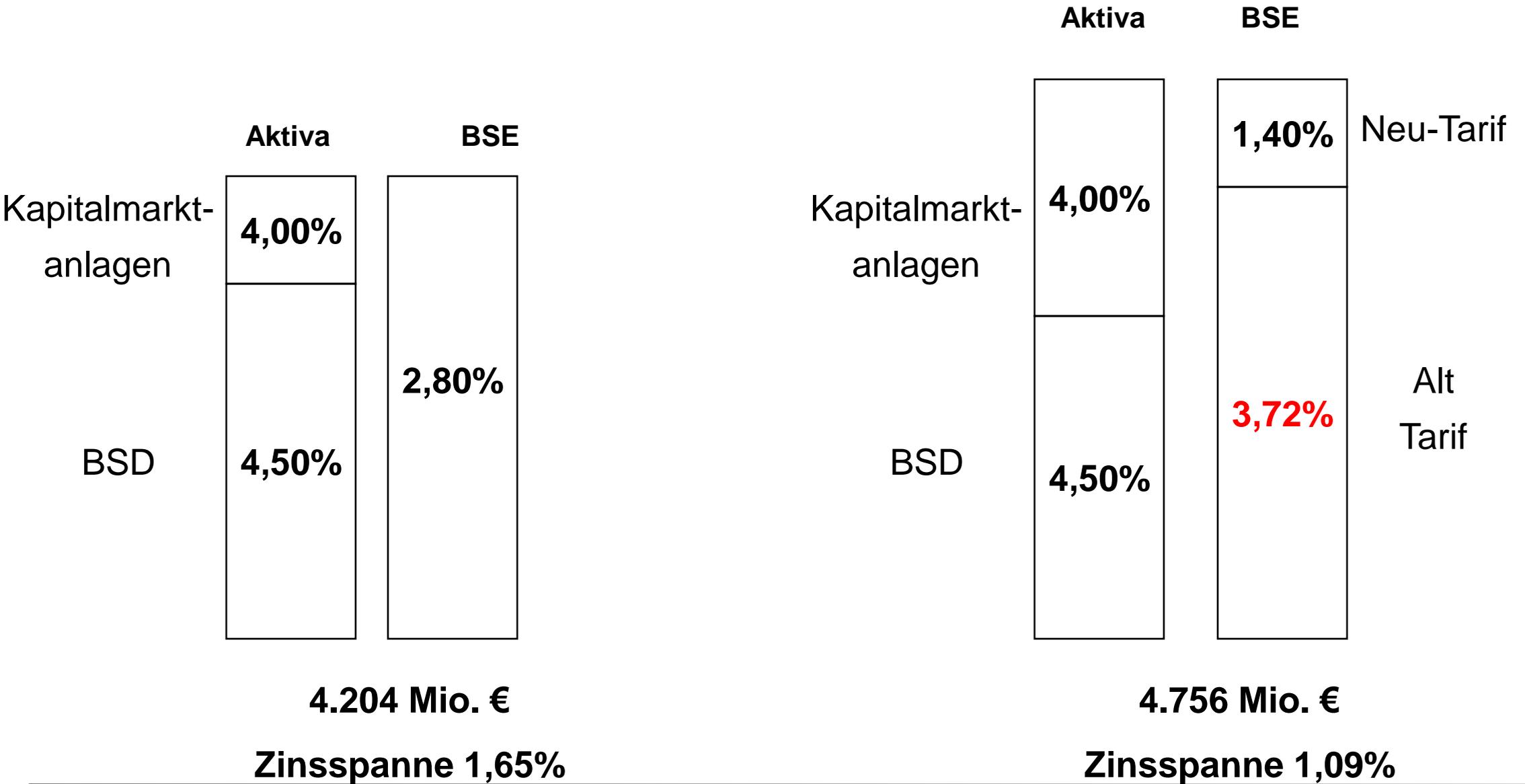
(=> 1.000 Mio.€ jährlicher Spargeldeingang)

# Bilanz 2000



**1.1.2000**

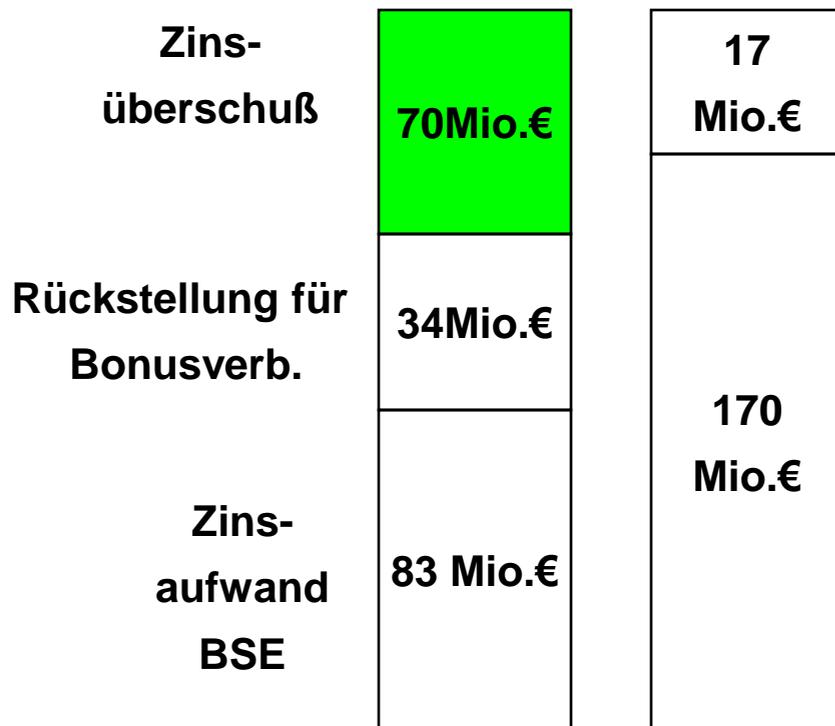
**31.12.2000**



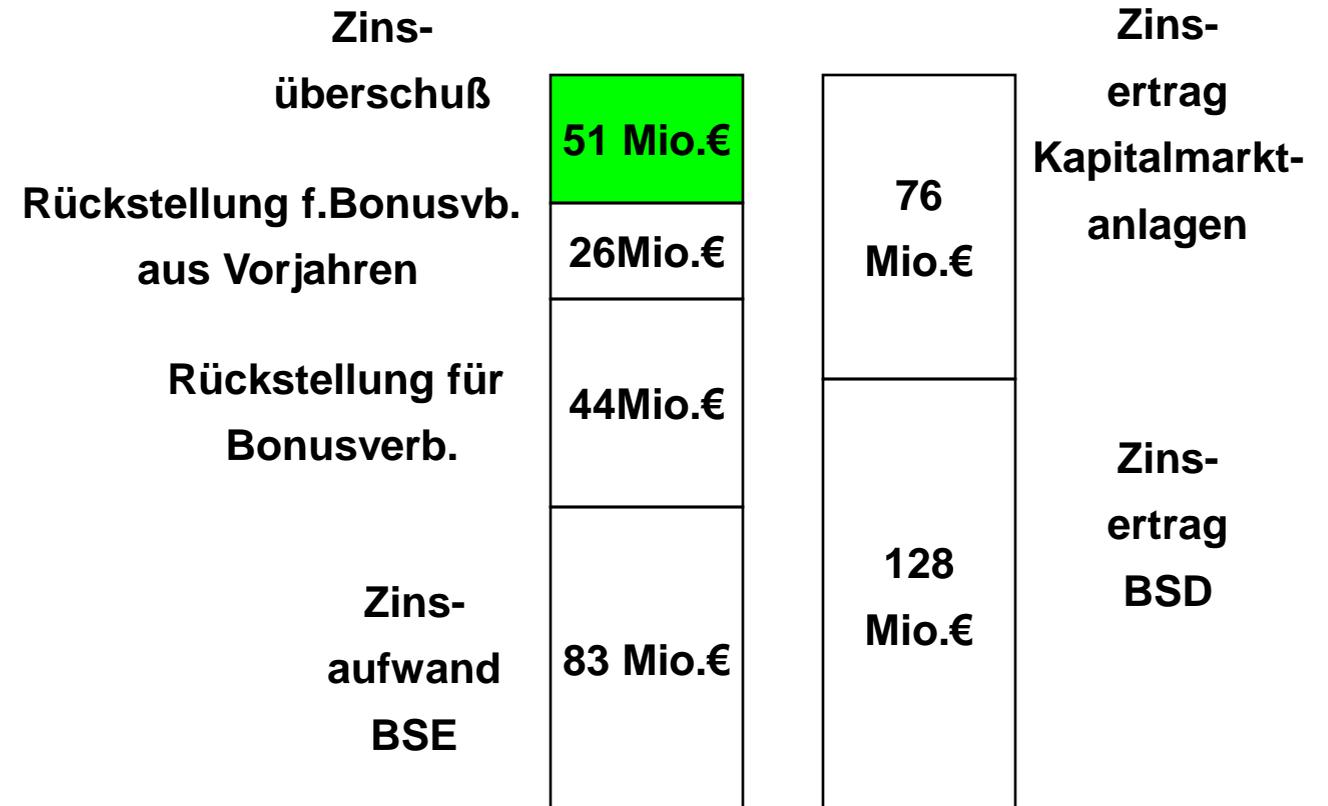
# GuV 2000



## Plan 2000 ohne NG

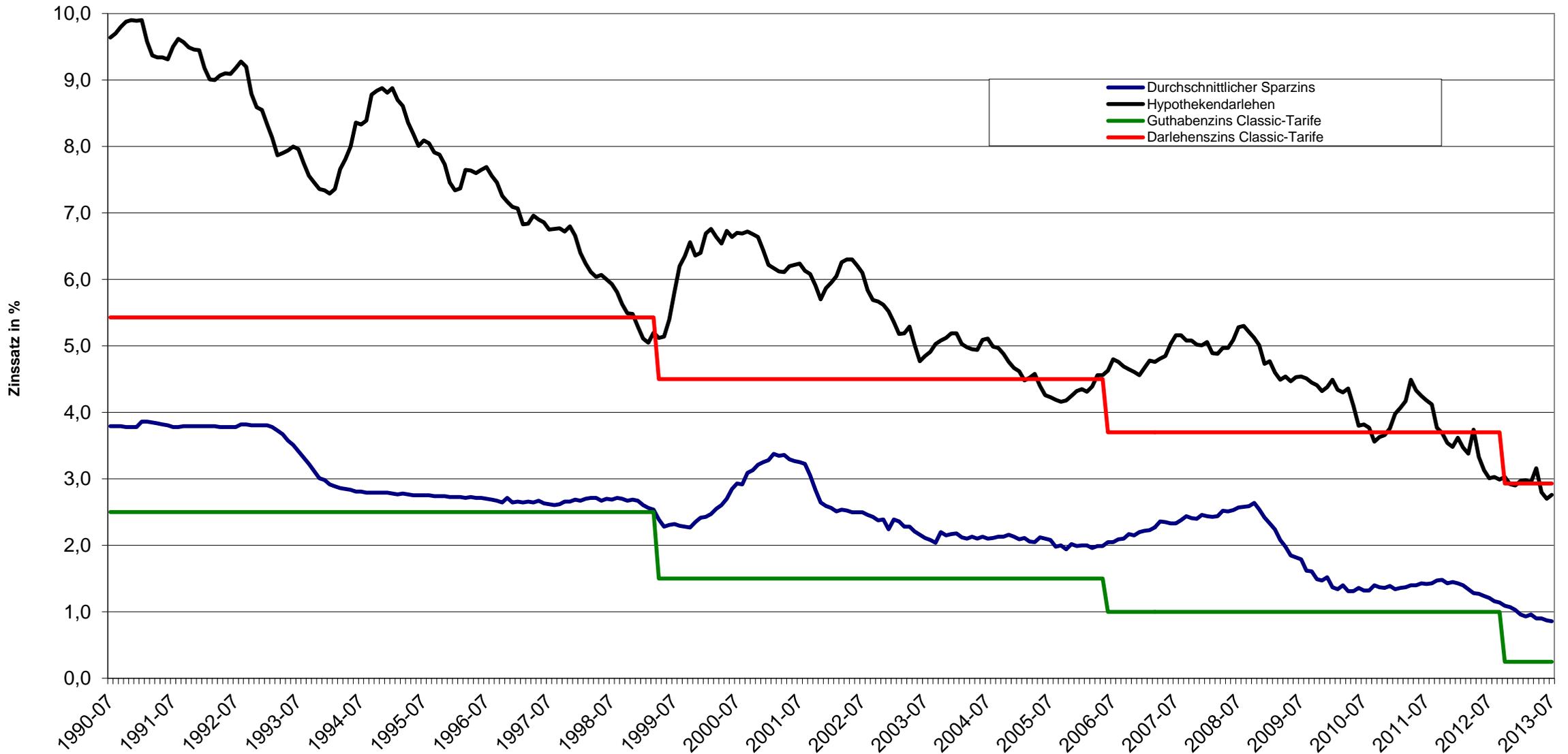


## Ist 2000



# Zinsentwicklung

## Zinsentwicklung ab 1990

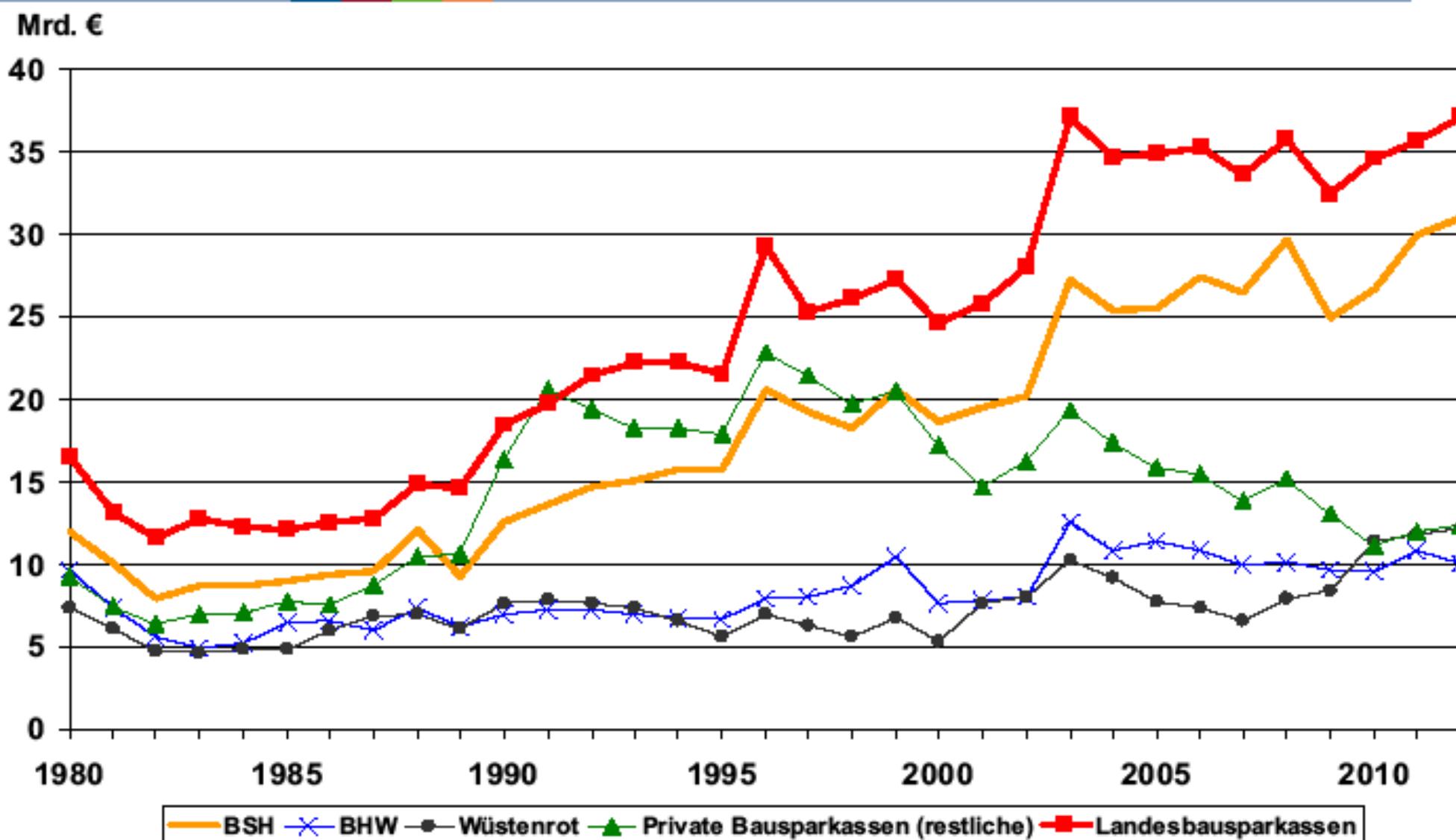


## Folgen der Niedrigzinsphase

---

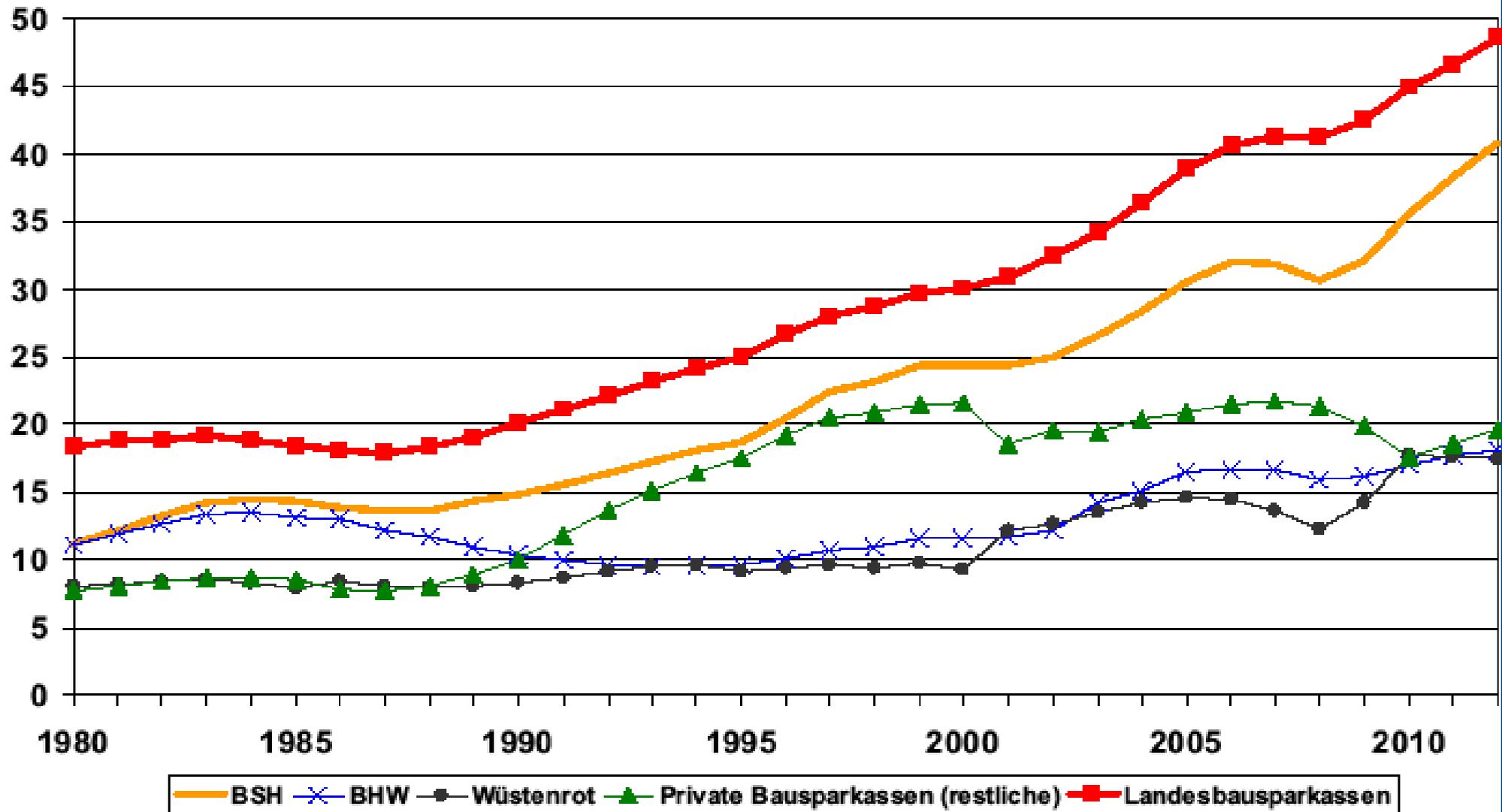
- ◆ Verträge aus vergangenen Tarifgenerationen mit hohen Guthabenzinsen setzen die Sparphase sehr lange fort.
  - ◆ Bausparkassen müssen Einzahlungen annehmen, die sie nur zu geringeren Zinssätzen wieder anlegen können.
  - ◆ Sehr viele Bausparer verzichten auf das Bauspardarlehen.
  - ◆ Auf die Bauspardarlehen werden hohe Sondertilgungen geleistet
- ⇒ Stark steigende Bauspareinlagenvolumen
- ⇒ Stark sinkendes Bauspardarlehensvolumen

## Neuverträge – Bausparsumme



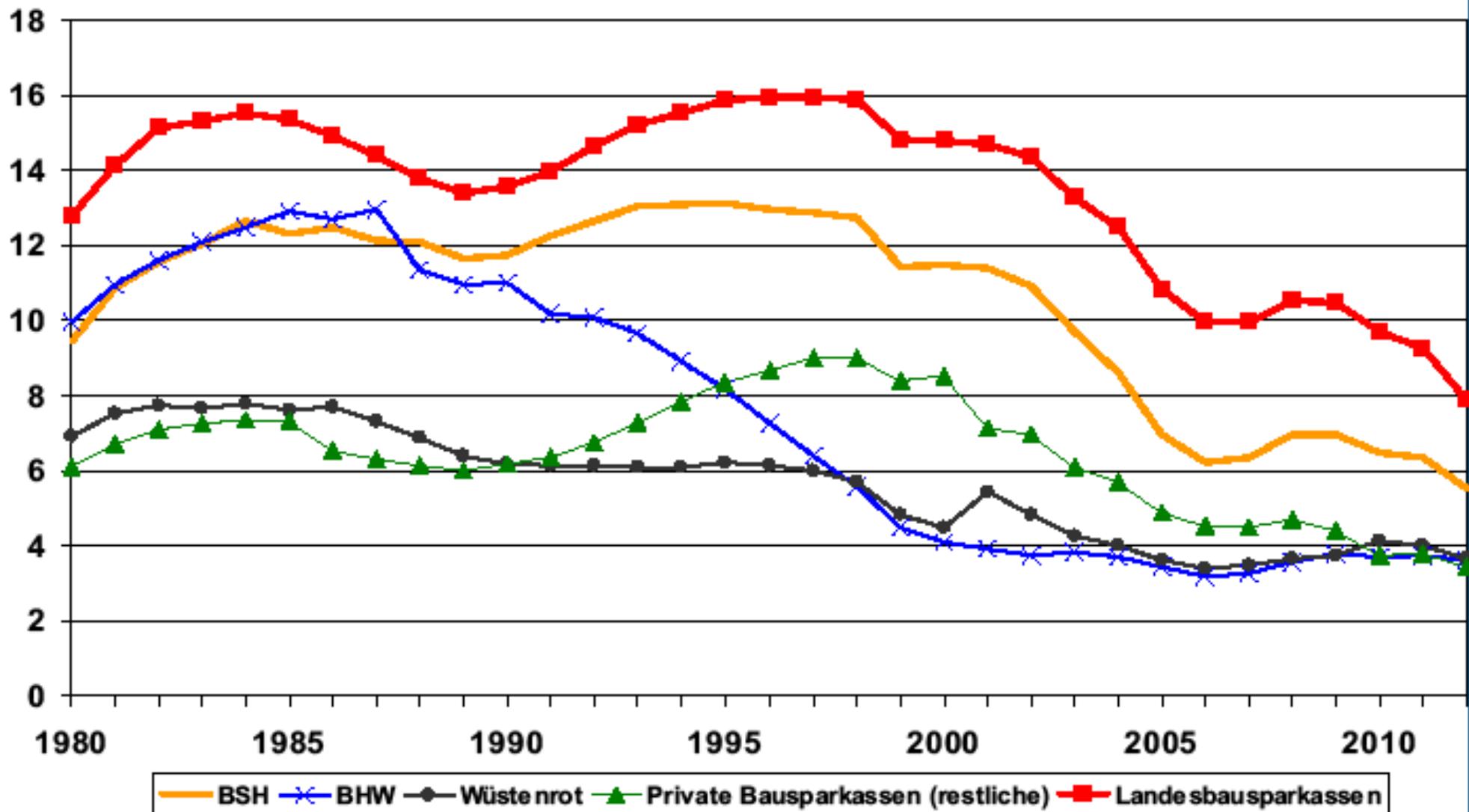
# Bauspareinlagen

Mrd. €

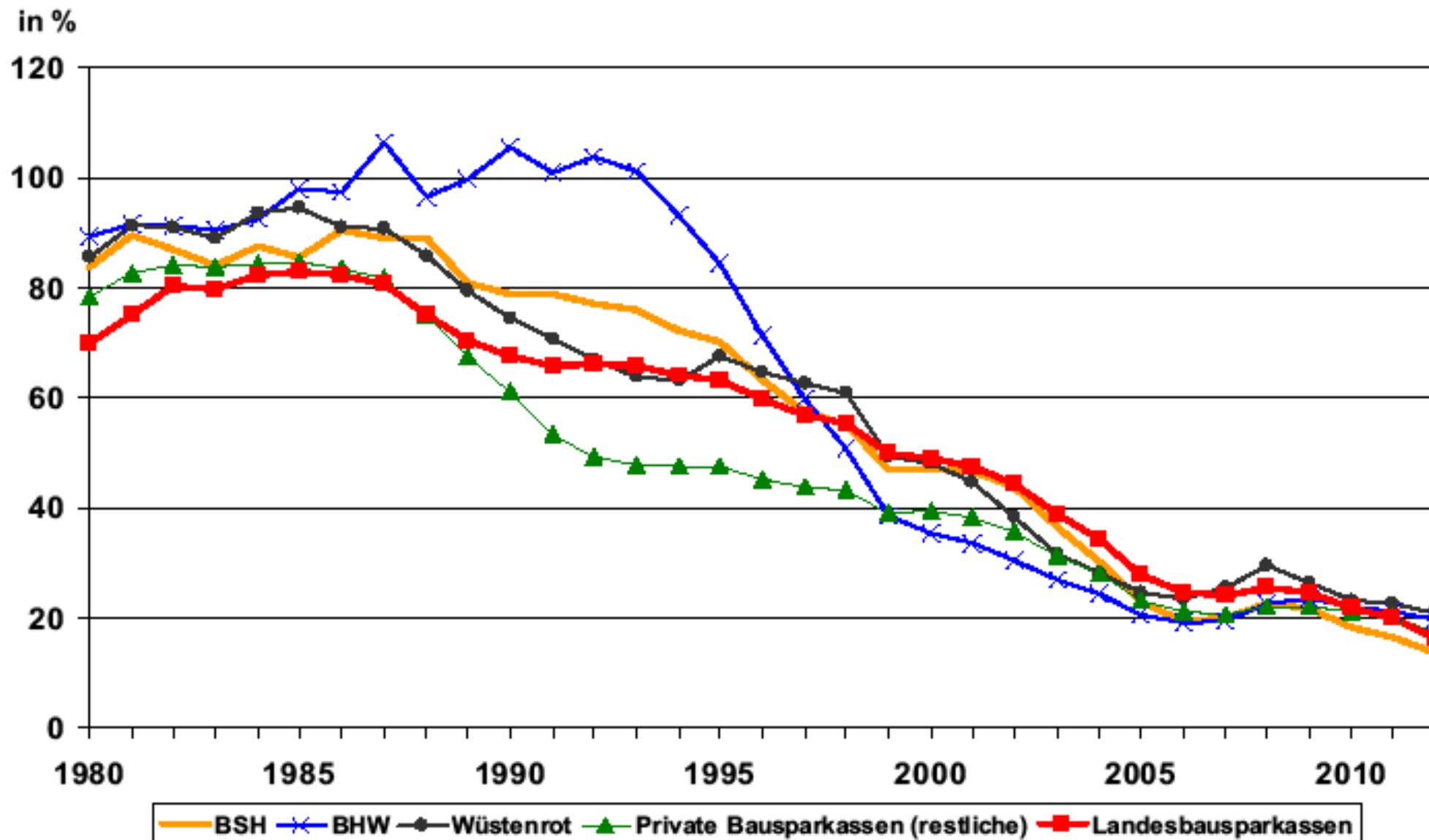


# Bauspardarlehen

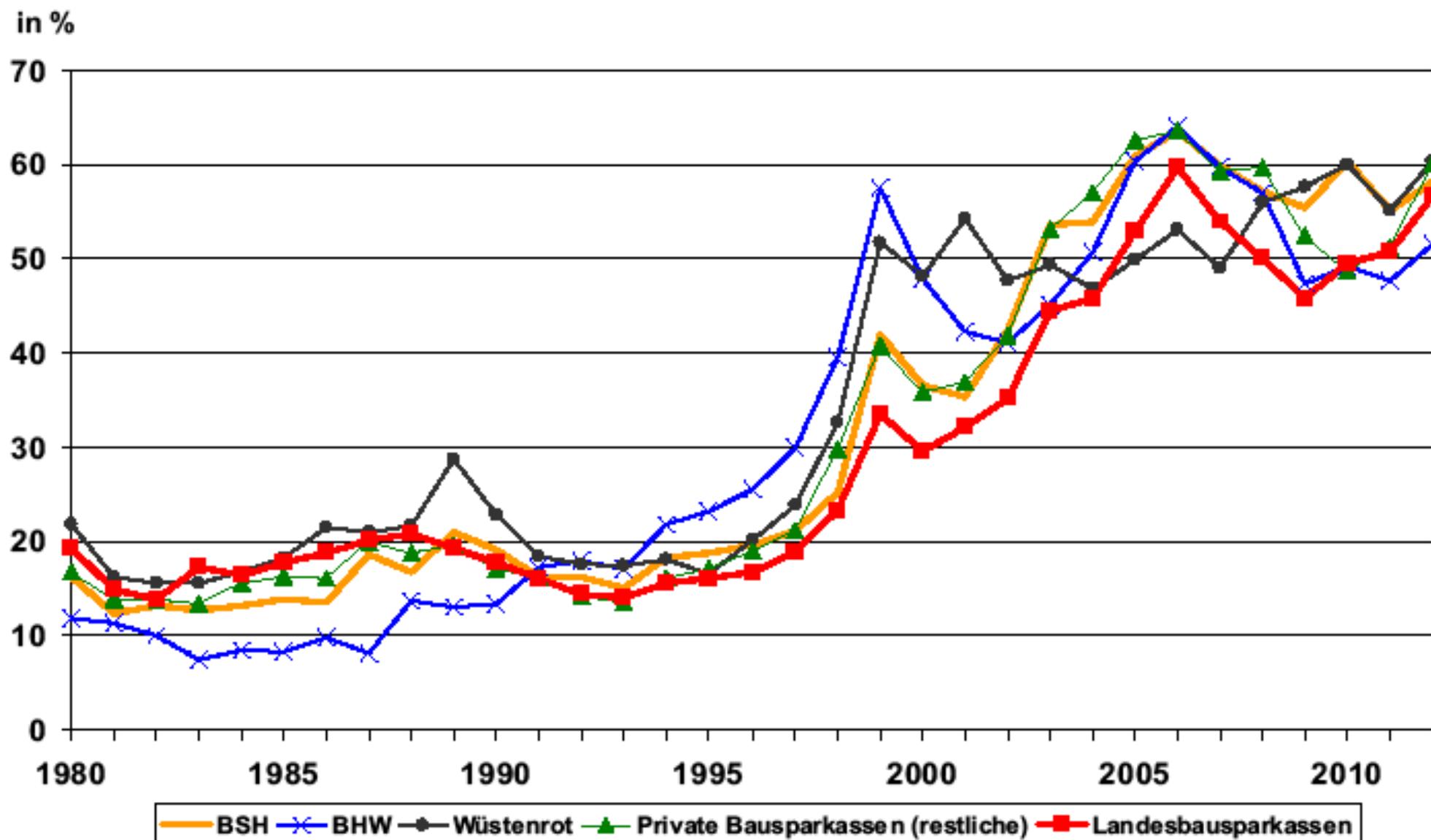
Mrd. €



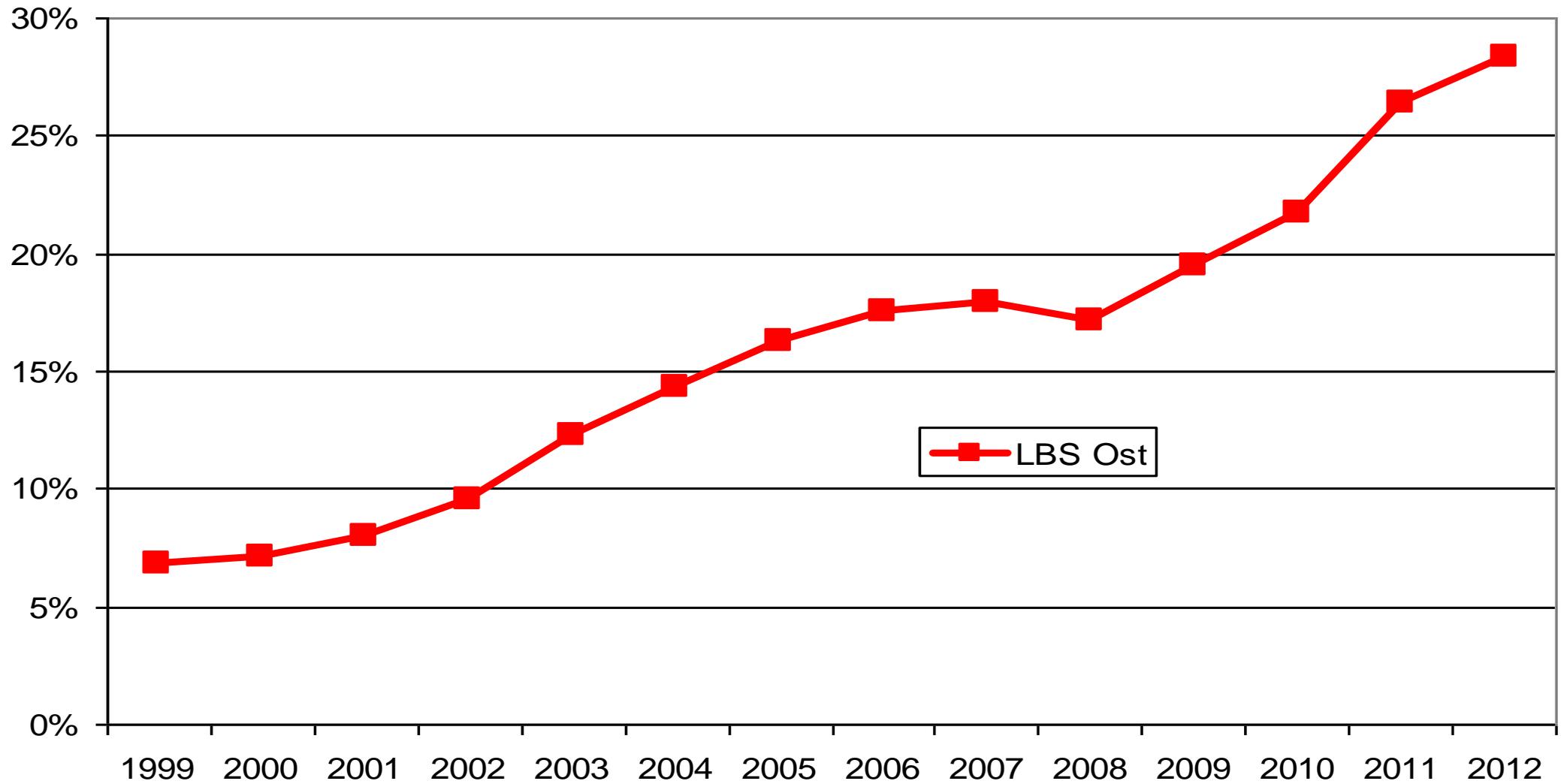
# Anlagegrad



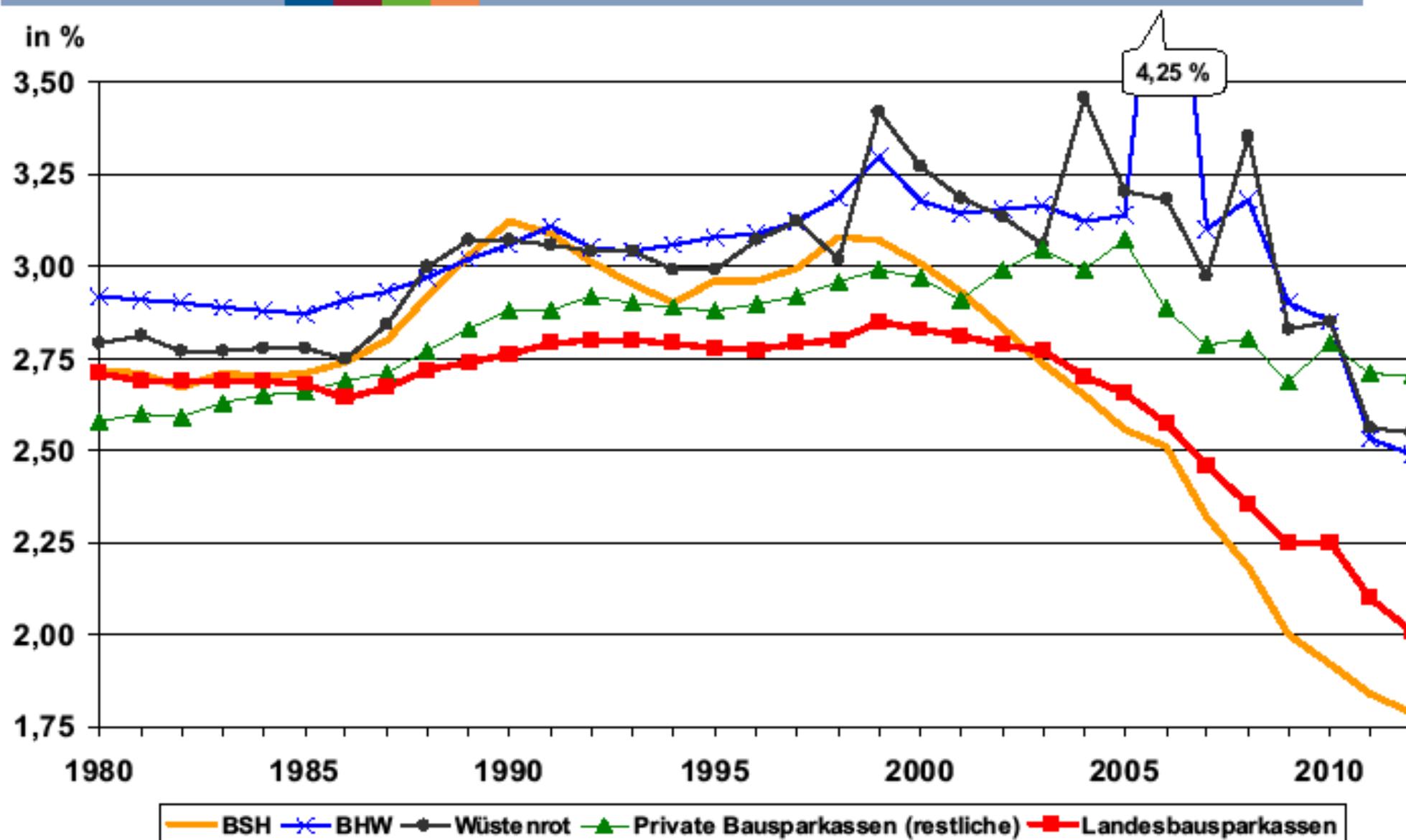
## Darlehensverzichtsquote



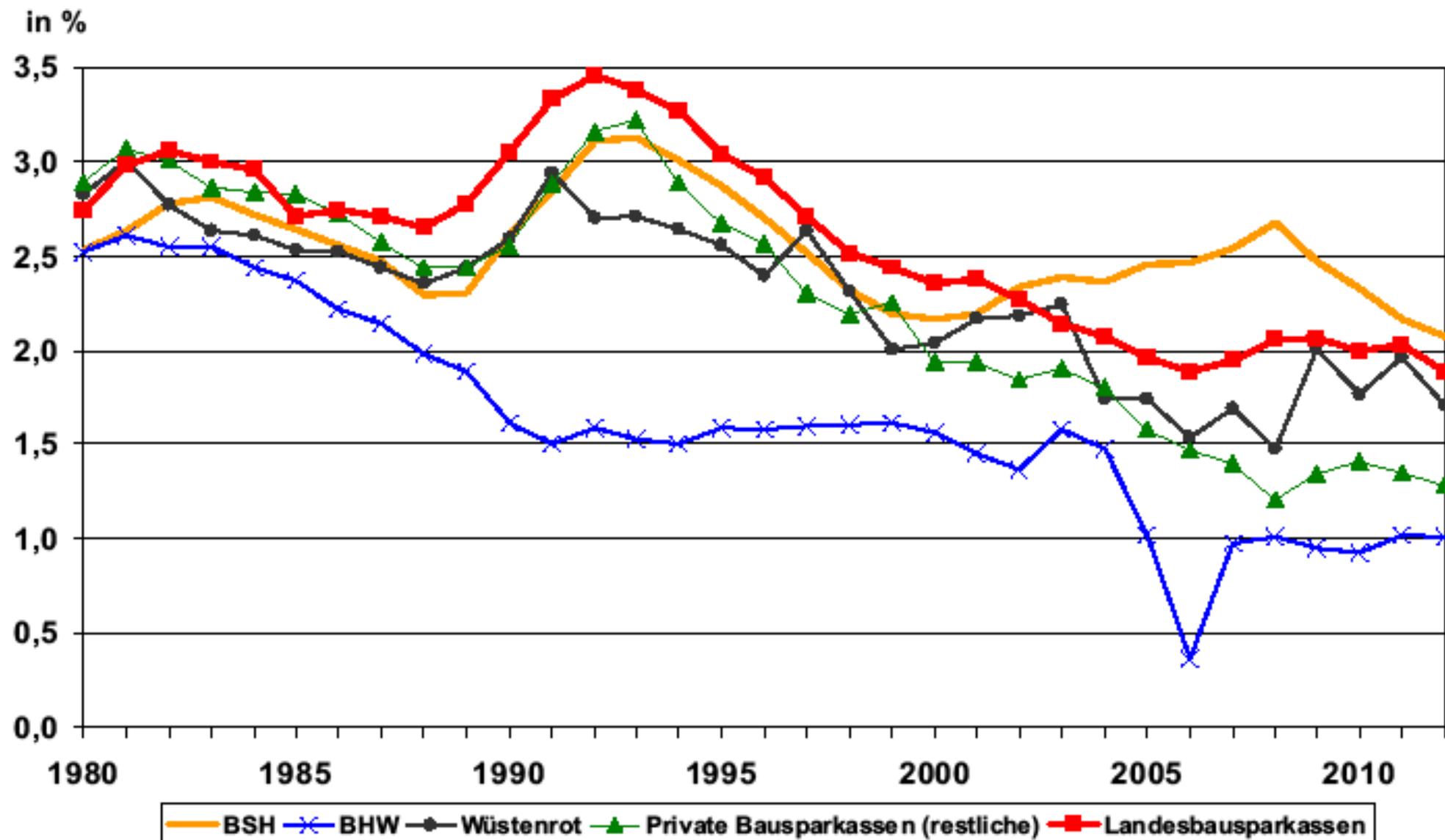
## Anteil der Fortsetzer an den Bauspareinlagen



## Durchschnittliche Bausparguthabenverzinsung



# Gesamtzinsspanne



## Maßnahmen im Neugeschäft

---

- ◆ Einführung neuer Tarife mit geringeren Guthaben- und Darlehenszinsen  
Guthabenzins jetzt in der Regel 0,25% bzw. 0,50%  
Seit 01.01.2014 werden auch Bauspartarife mit **0,10% Guthabenzins** angeboten.
- ◆ Einführung zahlreicher **Bedingungen** zum Erreichen der Maximalverzinsung
- ◆ **Beschränkung der Laufzeit** der Bonuszusage (Bonus wird nur für 7 Jahre gezahlt)
- ◆ Koppelung des Bonus an **externe Zinssätze** (Euribor, Umlaufrendite)
- ◆ Beschränkung der hochverzinsten Tarife auf **bestimmte Kundengruppe** (z.B. Jugendliche)
- ◆ **Provisionsregelungen** in Anhängigkeit der Guthabenverzinsung eines Tarifs
- ◆ Schaffung einer **Kündigungsmöglichkeit** für die Bausparkasse nach 15 Jahre
- ◆ Schaffung einer **Kündigungsmöglichkeit** für die Bausparkasse nach 6 Jahren Fortsetzung

**Grundgedanke: Keine ewigen Zinsgarantien**

## Maßnahmen im Kollektiv

---

- ◆ Abweisung von **Sonderzahlungen**
- ◆ Angebot zum **Wechsel** in die neue Tarifgeneration
- ◆ Verbesserung der **Zuteilungsbedingungen** (im Rahmen der Möglichkeiten)
- ◆ **Kundenansprache** mit dem Ziel der Vertragsauflösung („Erfüll Dir Deine Wünsche !“)
- ◆ **Kündigung von übersparten** Verträgen, d.h. wenn das Bausparguthaben die Bausparsumme übersteigt.  
Begründung ist die Erfüllung des Vertragszwecks
- ◆ **Kündigung** von Verträgen nach **10 Jahren Fortsetzung**  
Begründung Kündigung nach §489 BGB da der Bausparvertrag ein wechselseitiger Darlehensvertrag ist.
- ◆ Zahlung einer **Provision** bei Kündigung an den Berater

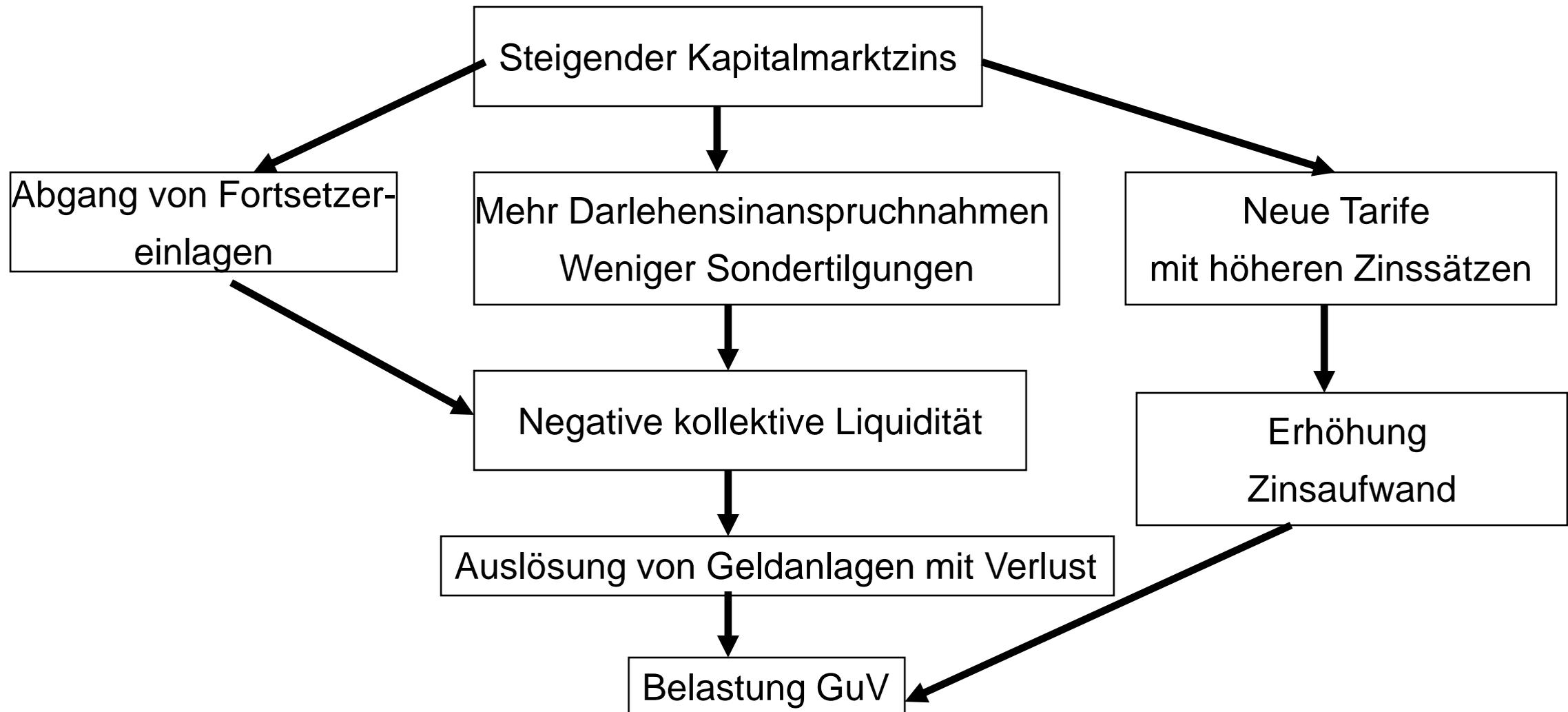
# Maßnahmen zur Ergebnisverbesserung

---

- ◆ Einschränkung bei den **Verwaltungskosten** durch Rationalisierung und Schaffung größerer Einheiten
- ◆ Erhebung / Erhöhung von **Gebühren**
- ◆ Ausweichen auf andere **Adressen in der Geldanlage** (Europäische Staaten, Europäische Pfandbriefe, Unternehmensanleihen)  
Beschränkung des Umfangs durch SolvV  
Beschränkung der Möglichkeiten durch Bausparkassengesetz
- ◆ Ausweitung der **Fristentransformation** (Geldanlagen für 15 Jahre, 30 Jahre)  
Beschränkung durch Zinsänderungsrisiko-Limit (20% des haftenden Eigenkapitals)
- ◆ Reduzierung der **Anforderungen bei der Kreditvergabe** z.B. durch den Verzicht auf grundpfandrechtliche Sicherung bis 30.000 €  
Beschränkung durch SolvV  
Beschränkung durch Bausparkassengesetz
- ◆ **Langfristige Baufinanzierungsangebote** mit bis zu 30 Jahren Zinssicherheit
- ◆ Reduzierung der **Provisionszahlungen**

# Risiken bei Ende der Niedrigzinsphase

Ein plötzliches deutliches Ansteigen der Zinssätze wird ebenfalls zu Problemen führen:



## Dauerhafte Niedrigzinsphase

---

- ◆ Möglichkeiten zum Einwirken auf den Bestand sind begrenzt. Tarife mit einer Guthabenverzinsung von 2,50% bis 5,00% werden die Bausparkassen noch lange Jahre belasten.
- ◆ Erzielbare Jahresüberschüsse auf Dauer nur sehr reduziert möglich
- ◆ Steigende Eigenkapital- und regulatorische Anforderungen durch **Basel III**
- ◆ Wahrscheinlich Zusatzkosten durch **EU-Einlagensicherung**
- ◆ Insolvenz einer Bausparkasse ist unwahrscheinlich, **Rückzug von Markt** und Verkauf der bestehenden Verträge aber nicht auszuschließen.
- ◆ Theoretisch besteht die Möglichkeit des **Eingriffs in die Verzinsung des Vertragsbestands**. Hierfür ist eine Zustimmung der BaFin eine Voraussetzung.
- ◆ Ultima Ratio wäre die „**vereinfachten Abwicklung**“, d.h. der Einstellung des Geschäftsbetriebs und Rückzahlung der Bausparguthaben
- ◆ Langfristig steht der **Kernnutzen** des Produkt „Bausparen“ in Frage. Bei einer lang anhaltenden Phase von geringen Finanzierungskosten ist es fraglich, ob die Notwendigkeit einer Zinsabsicherung noch vermittelt werden kann.

**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit**