

Demografische Einflüsse auf das Bausparen

Auswirkungen der sich verändernden
Alterspyramide – eine Modellrechnung

Dr. Christina Schmerling
(LBS Nord)

Prinzip Bausparen (1)

Die Grundidee:

10 Leute ohne Eigenkapital zahlen 10 Jahre lang je ein 1/10 des Wertes eines Hauses ein → der Erste kauft das Haus sofort, der letzte nach 10 Jahren.

Die Historie:

- erstmalig verbrieft in Großbritannien im 18. Jahrhundert, organisiert als geschlossene Gesellschaften (Terminating Building Societies),
- Wiederaufleben der Ideen ab 1920 als „offene“ Gesellschaften → viele Fragen und Probleme:
 - Wer bekommt wann ein Darlehen?
 - Was passiert mit Ansprüchen der Sparer bei Problemen der Gesellschaft?
- ab 1930: Aufstellung von Kalkulations- und Prozessregeln und Beaufsichtigung durch BAV
- 1973: Inkrafttreten Bausparkassengesetz bzw. –verordnung und BaKred Beaufsichtigung

Prinzip Bausparen (2)

Ein Bausparvertrag:

- ist eine Versicherung für einen im Vergleich zum aktuellen Marktzinsniveau niedrigen Darlehenszins in der Zukunft.
- hat eine Guthabenverzinsung in der Sparphase unter Marktzins → Differenz zum Marktzins sind die „Risikobeiträge“ der Versicherung.
- hat zum Zeitpunkt der Zuteilung folgende Optionen:
 - Das Marktzinsniveau ist höher als der Bauspardarlehenszins → Der Kunde nimmt das Darlehen (Versicherungsfall).
 - Das Marktzinsniveau ist gleich oder niedriger als der Bauspardarlehenszins → Der Kunde nimmt das Bauspardarlehen nicht in Anspruch:
 - Er kann darauf verzichten oder
 - sich den günstigen Darlehensanspruch durch Vertragsfortsetzung für einen späteren Zeitpunkt aufheben.

Prinzip Bausparen (3)

- Bausparen ist ein Prozess des „Zwecksparens“:

Die Sparer überlassen einem Unternehmen Geldbeträge, mit der Bedingung, dass sie einen Rechtsanspruch darauf erhalten, dass ihnen aus diesen Geldbeträgen Darlehen gewährt oder Gegenstände auf Kredit verschafft werden.

→ Ist nach dem „Kreditwesengesetz“ mit **Ausnahme** des Bausparens verboten.

→ Ist **nur in Bausparkassen** mit dem Ziel **wohnwirtschaftlicher Verwendung** gestattet.

- Bausparen wird nach dem Umlageverfahren finanziert:



→ Zum Vergleich: Klassische LV funktioniert nach Kapitaldeckungsverfahren.

Prinzip Bausparen (4)

Bausparen...

- ... ist ein Prozess des **Zwecksparens**, der nur Bausparkassen mit dem Ziel wohnwirtschaftlicher Verwendung gestattet ist,
- ... wird nach dem **Umlageverfahren** finanziert,
- ... ist auf einen **stetigen Neugeschäftszufluss** angewiesen, um allen Verträgen ein Darlehen gewähren zu können.

...ist auf eine „nachwachsende“ Bevölkerung angewiesen.

Bausparbranche in Deutschland

Zahlen für 2018: Bestand und Neugeschäft

	Bestand	Neugeschäft
Anzahl der Verträge	27 Mio.	2 Mio.
Bausparsumme (€)	905.000 Mio.	87.000 Mio.
Bauspareinlagen (€)	179.000 Mio.	-
Spargeldeingang p.a. (€)	27.000 Mio.	?

Stark vereinfacht:

- Jeder Dritte in Deutschland zahlt jährlich 1.000 Euro auf einen Bausparvertrag von 33.000 Euro ein, auf dem ein Guthaben von 7.000 Euro liegt.
- Jährlich steigt dieser Bestand durch Neugeschäft um ca. 10% in Bezug auf Bausparsumme (und sinkt durch Abgänge um ca. 8 %).

→ Was ist die Zielgruppe des Geschäftsmodells?

Die „typischen“ Bausparkunden

- Unterscheidung in drei Kundengruppen möglich:
 - Unentschlossene: Menschen in meist jungen Altersgruppen, die eine Anlage-Möglichkeit z.B. für VL brauchen, aber (aktuell) kein Wohneigentum planen.
 - Finanzierer: Menschen in der Altersgruppe 25-50, die einen konkreten Plan für den Erwerb von Wohneigentum haben.
 - Renditesparerer: Menschen in meist höheren Altersgruppen (40+), für die eine Finanzierung (zumindest aktuell) uninteressant ist.
- Anteile im aktuellen Bestand: keine Branchenzahlen verfügbar
- Wesentliche Altersgruppe für Neugeschäft: 25-50

→ *Welche Auswirkungen könnte die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung bis 2040 haben?*

Modellrechnung (1)

- Auf Basis der „Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung“ wird die Entwicklung eines **modellhaften** Bausparkassenbestandes bis 2040 prognostiziert.
- Wesentliche Voraussetzung für die Berechnung: **unverändertes** Kundenverhalten, z.B. mögliche Auswirkungen einer langfristig anhaltenden Niedrigzinsphase auf das Kunden-Bedürfnis für eine Zinssicherung sind nicht berücksichtigt.
- Startpunkt: Branchenzahlen 2018

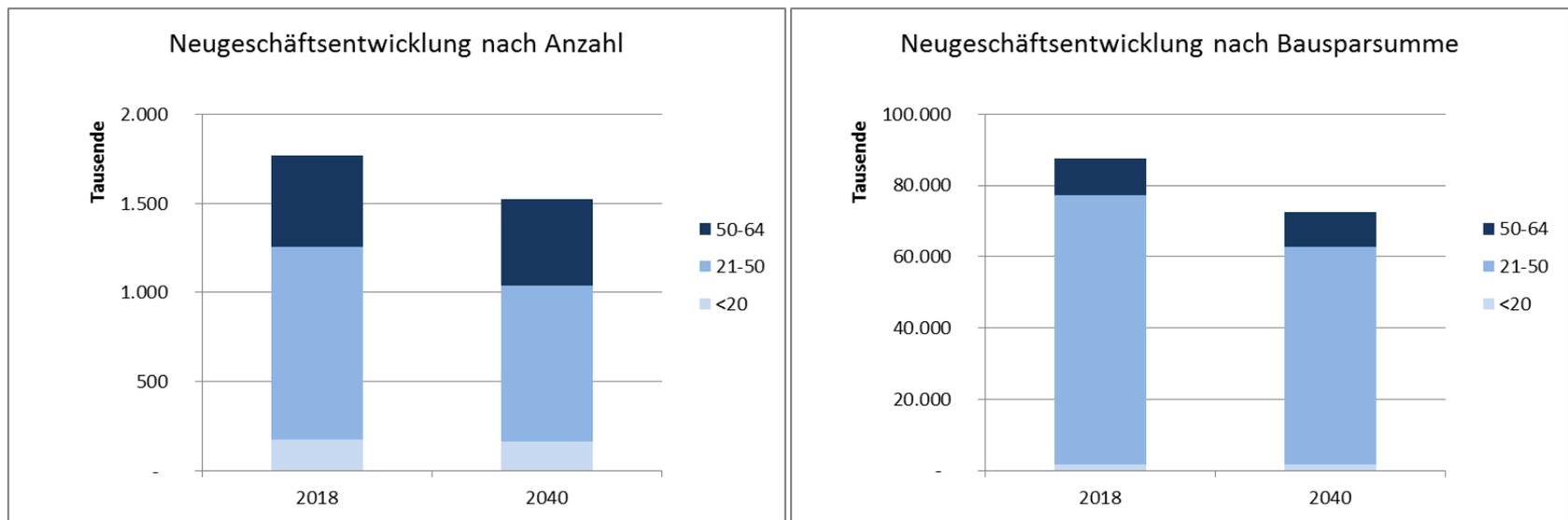
Modellrechnung (2)

Modellbasis:

- Neugeschäft: lineare Fortschreibung des Neugeschäfts von 2018 gemäß Bevölkerungsentwicklung bis 2040
 - Modellverträge:
 - Unentschlossene (0-20): Bausparsumme = 10.000 EUR
 - Finanzierer (21-50): Bausparsumme = 70.000
 - Renditesparerer (51-64): Bausparsumme = 20.000
 - Annahme für die Kundenanteile (bezogen auf Anzahl):
10% / 60 % / 30 %
- Bestand: konstanter Abbau des Bestandes von 2018, d.h. keine Berücksichtigung des Bevölkerungsrückgangs

Modellrechnung (3)

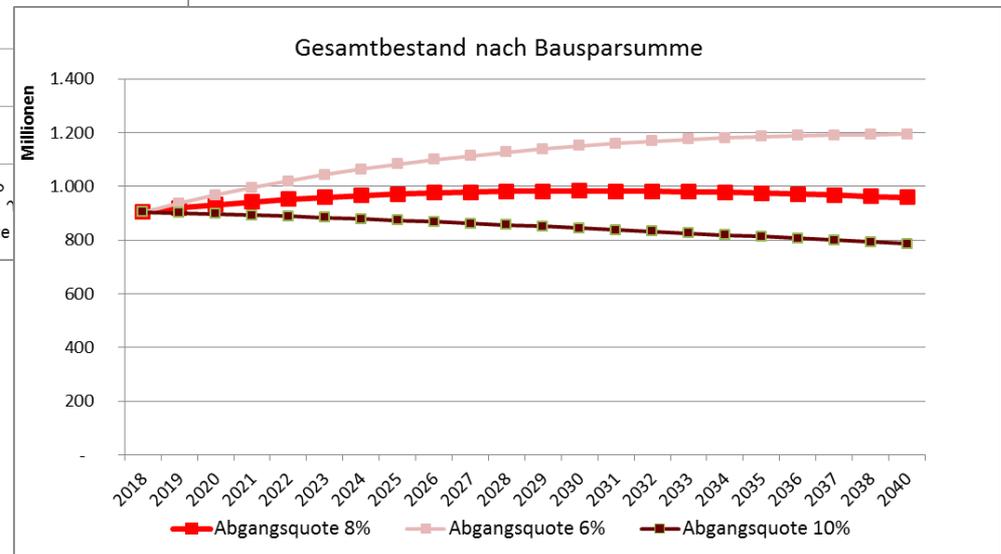
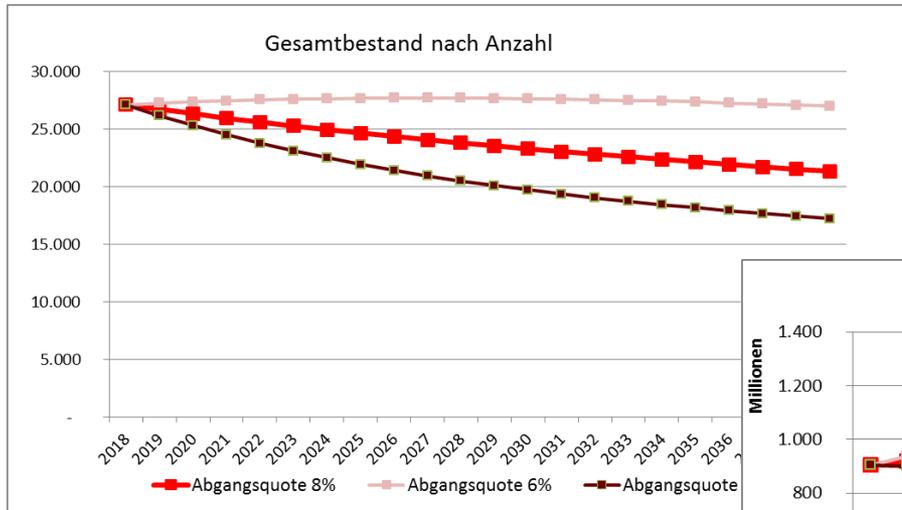
- Neugeschäftsentwicklung



→ Das Geschäft im Jahr 2040 geht um ca. 15 % zurück, die Altersverteilung ändert sich nur geringfügig.

Modellrechnung (4)

- Bestandsentwicklung



→ Mit Abgangsquote von 2018 ergibt sich für die Anzahl eine sinkende, für die Bausparsumme eine zunächst steigende, ab 2030 sinkende Entwicklung.

Modellrechnung (5)

Fazit:

- Bei unveränderter Produktlandschaft und unverändertem Kundenverhalten (z.B. Höhe der Bausparsumme) ist bis 2040 ein deutlicher Rückgang des Neugeschäfts zu erwarten.
- Die Bestandsentwicklung hängt stark vom jährlichen Abgangsvolumen (Kündigungen & Zuteilungen) ab und entwickelt sich bzgl. Anzahl und Bausparsumme unterschiedlich.

→ Welche Schlüsse lassen sich daraus ziehen?

Aufgaben für die Zukunft

- Ältere Kundengruppen und ihre Bedürfnisse analysieren, um geeignete Produkte für Personen z.B. bis 80 Jahre zu haben
→ z.B. Studie aus 2006 zur „Generation 50+“ (LBS-Gruppe & Empirica) mit Aussagen zum Wohn- und Kaufverhalten bis 2020 erweitern zu „Analyse 60+“ oder „Analyse 70+“?
- Sinkendes Geschäft und schrumpfende Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter erfordert Analyse von Betriebsstrukturen (z.B. Effizienz von Prozessen) der Unternehmen.
- Gesetzliche Rahmenbedingungen überprüfen und ggf. anpassen (Kreditwürdigkeitsprüfung, Rentenalter).

→ *Einflüsse der demografischen Entwicklung auf das Bausparen sind deutlich.*