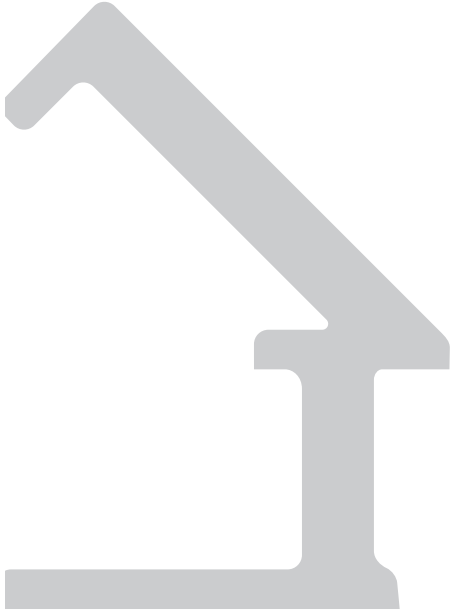




**BAUSPAREN**  
*IM JAHR 2006*



## **DAS BAUSPAREN STELLT IN DER TSCHECHISCHEN REPUBLIK EIN NICHT MEHR WEGZUDENKENDES INSTRUMENT ZUR FINANZIERUNG VON WOHNBEDARF DAR.**

Seit 1993, dem Gründungsjahr der ersten Bausparkassen in der Tschechischen Republik, hat sich dieser Sektor intensiv entwickelt.

Die Bausparer schätzen sowohl die Stabilität der sechs am Markt präsenten Bausparkassen als auch und vor allem die Vorteile, die das Bausparprodukt bietet. Dazu gehört nicht nur die staatliche Förderung des Bausparens, sondern auch das breite Angebot günstiger Lösungsmöglichkeiten für Wohnbedarf.

Seit ihrer Entstehung haben die Bausparkassen bereits mehr als 261 Milliarden CZK in Form von 1,3 Millionen Darlehen zu Wohnzwecken zur Verfügung gestellt. Gegenwärtig verwalten sie 5,9 Millionen Bausparverträge und Kundeneinlagen in Höhe von fast 360 Milliarden CZK.

Die Tschechische Republik gehört neben Deutschland und Österreich zu den Ländern, in denen das Bausparen zur Finanzierung von Wohnbedarf, zur Entwicklung des Wohnungsbaus und zur Erneuerung des Wohnungsfonds einen bedeutenden Beitrag leistet.

Im Namen der Assoziation der tschechischen Bausparkassen

**Vojtěch Lukáš, Vorsitzender**

## WIRTSCHAFTSLAGE

In 2006 konnte die tschechische Wirtschaft an das mehr als sechsprozentige Wachstum vom Vorjahr anknüpfen. Die Inflation lag mit 2,5% um 0,6 Prozentpunkte höher als in 2005. Entgegen den Erwartungen des Marktes wurde der zweiwöchige Repo-Satz von der Tschechischen Nationalbank nur zweimal erhöht auf 2,5%. Die tschechische Wirtschaft kann mit Recht als Wirtschaft mit geringer Inflation eingeschätzt werden.

Das Wachstumstempo der Verschuldung der Haushalte ist leicht zurückgegangen. Im europäischen Maßstab kann die Verschuldungsrate als relativ gering erachtet werden. Das Volumen der Bankdarlehen betrug etwa 500 Milliarden CZK, von Leasing- und Finanzierungsgesellschaften wurden über 60 Milliarden CZK zur Verfügung gestellt. 70% der Bankdarlehen sind Darlehen zu Wohnzwecken, d.h. Darlehen von Bausparkassen und Hypotheken, der Rest sind Verbraucherkredite. Das wachsende Interesse an Darlehen zu Wohnzwecken ist vor allem auf die niedrigen Zinssätze, das breite Wohnungsangebot sowie auf die Befürchtungen wegen der für 2008 angekündigten Erhöhung der Mehrwertsteuer für Bauarbeiten zurückzuführen.

Im vergangenen Jahr wurde mit dem Bau von 43.747 neuen Wohnungen begonnen, das ist ein Anstieg um 8,3% gegenüber dem Vorjahr und überhaupt der Höchstwert seit 1993. 30.187 neue Wohnungen wurden fertiggestellt, 168.762 sind noch im Bau. Dem Tschechischen statistischen Amt zufolge haben die Darlehen der Bausparkassen an dieser positiven Entwicklung maßgeblichen Anteil.

## BAUSPAREN: FINANZIERUNGSMITTEL FÜR INDIVIDUELLEN WOHNBEDARF

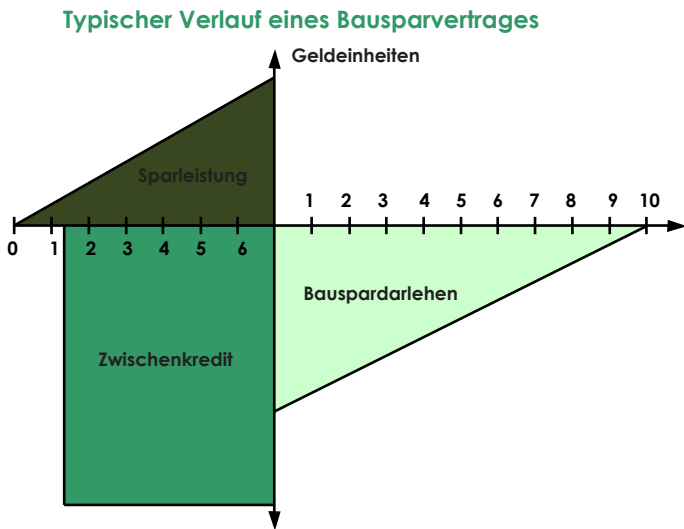
Das Prinzip des Bausparens besteht darin, zunächst Eigenmittel anzusparen, um dann ein Bauspardarlehen in Anspruch nehmen zu können. Um das primäre Ziel des Bausparens - die Finanzierung von Wohnbedarf - zu verwirklichen, verwenden die Bausparkassen die finanziellen Mittel ihrer Kunden, die u.a. durch die staatliche Förderung zum Sparen motiviert sind. Aus den Geldern des Bausparkollektivs werden Darlehen zur Anschaffung und Modernisierung von Wohnungen und Einfamilienhäusern sowie für andere Zwecke im Zusammenhang mit Wohnbedarf zur Verfügung gestellt.

Das Bausparen umfasst sowohl die Kumulierung von Eigenmitteln, als auch die Möglichkeit der Darlehensgewährung, die dem Bausparer ermöglicht, seine Wohnbedürfnisse eher zu befriedigen, als die gesamte zur Finanzierung erforderliche Summe angespart ist. Mit Hilfe eines Darlehens vermehren sich die Geldmittel der Bausparer auf mehr als das Doppelte.

Für die Kunden, die die Finanzierung brauchen, noch bevor sie Anspruch auf ein Bauspardarlehen haben, bieten die Bausparkassen Zwischenfinanzierungen an und ermöglichen so die sofortige Lösung des Finanzierungsbedarfs.

Das Bausparsystem ist ein „solidarisches“ System. Die vorübergehend freien Mittel der Sparer werden denjenigen zur Verfügung gestellt, die sie zur Finanzierung ihres Wohnbedarfs brauchen.

Um die ausgewogene Funktion des Systems und die Kumulierung ausreichender Darlehensmittel zu gewährleisten, sind für die Bausparkassen die sog. Freundsparer unabdingbar, ohne sie würde das Bausparsystem praktisch nicht funktionieren können.



*Bild 1: Um die Funktion des Systems zu gewährleisten, muss die Zahl der Sparkunden wesentlich höher sein als die der Darlehenskunden, da die Kunden in der Regel einen größeren Darlehensbetrag als den von ihnen angesparten Betrag in Anspruch nehmen. Die Kunden nutzen die Möglichkeit der Zwischenfinanzierung in der Regel im ersten bzw. zweiten Bausparjahr.*

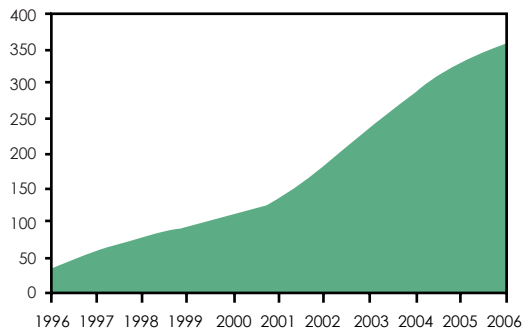
Aufgrund der Stabilität dieses „geschlossenen Selbstfinanzierungssystems“ können die Bausparkassen ihren Kunden von Anfang an feste Zinssätze sowohl auf die Einlagen als auch auf die Bauspardarlehen garantieren. Bereits bei Abschluss des Bausparvertrages ist dem Bausparer bekannt, wie hoch die von ihm zu zahlenden Darlehensraten wären, würde er sich nach Erfüllung der entsprechenden Bedingungen für ein Bauspardarlehen entscheiden. Diese Sicherheit ist für die Kunden bei steigenden Zinssätzen auf dem Markt besonders wichtig. Da das Bausparen einschließlich der Rückzahlung eines Bauspardarlehens in der Regel 10 - 15 Jahre dauert, ist eigentlich kaum vorstellbar, dass die Zinsen in diesem Zeitraum nicht steigen würden.

## BAUSPAREN UND FINANZIERUNG VON WOHNBEDARF IN 2006

Bereits seit drei Jahren steigt die Anzahl der neu abgeschlossenen Bausparverträge ständig an. 2006 wurden von den Bausparkassen der Tschechischen Republik insgesamt 516.000 neue Bausparverträge mit einer Zielsumme von 125 Milliarden CZK abgeschlossen.

Bei 310.000 Bausparverträgen wurden die Zielsummen um insgesamt 59 Milliarden CZK erhöht.

### Kundeneinlagen (in Mrd. CZK)

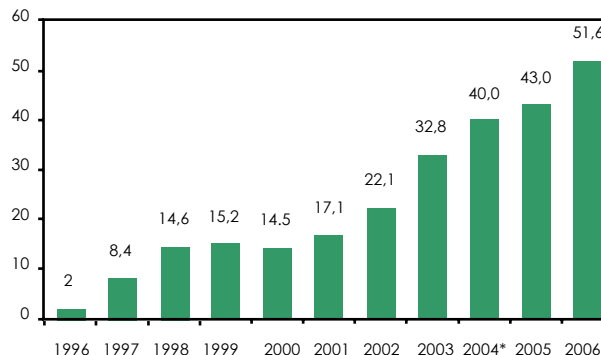


**Bild 2:** Die Bausparer sind u.a. durch die staatliche Förderung zu stabilen Einlagezahlungen motiviert

Die Sparbeträge auf Bausparkonten sind weiter gestiegen und haben inzwischen fast 360 Milliarden CZK erreicht. Ende 2006 bestanden 5,3 Millionen gültige Bausparverträge in der Sparphase.

2006 wurden von den tschechischen Bausparkassen knapp 156.000 Zwischenkredite und Bauspardarlehen in einer Gesamthöhe von 51,6 Milliarden CZK zur Verfügung gestellt, das ist um ein Fünftel mehr als in 2005.

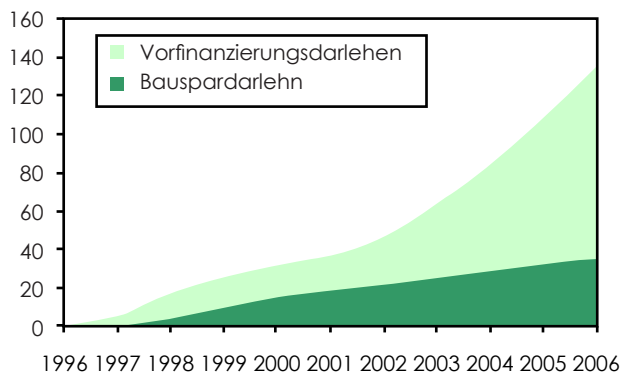
### Darlehensvolumen (in Mrd. CZK)



**Bild 3:** 2006 wurde von den Bausparkassen der bisher höchste Betrag zur Verfügung gestellt, um 8,6 Milliarden CZK mehr als im Vorjahr.

Wie aus den Statistiken hervorgeht, ist 2006 das Verhältnis zwischen Darlehens- und Einlagenvolumen erneut gewachsen und hat mit einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr um 4,8 Prozentpunkte einen Wert von 37,6% erreicht.

### Entwicklung der Darlehenskonsalden (in Mrd. CZK)



**Bild 4: Die Bausparkassen der Tschechischen Republik ermöglichen ihren Kunden, Darlehen zu nutzen, auch wenn sie auf ein reguläres Bauspardarlehen noch keinen Anspruch haben.**

Zwischenkredite und Bauspardarlehen stellen für die Bürger der Tschechischen Republik die häufigsten Finanzierungsinstrumente für Wohnbedarf dar und werden fast 2,5 mal häufiger genutzt als Hypotheken.

Anteil der Wohnkredite				
	Bausparen	Hypotheken	Bausparen	Hypotheken
Anzahl	155 263	62 953	71,2 %	28,8 %
Volumen (Mrd. CZK)	51,6	115,2	30,9 %	69,1 %

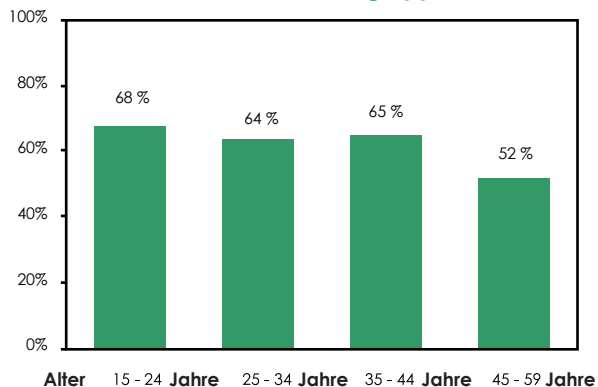
Das Darlehensangebot der Bausparkassen gibt den Kunden die Möglichkeit, unter günstigen Bedingungen ein breites Bedürfnisspektrum rund ums Wohnen, sowohl in Größenordnungen von einigen Zehntausend CZK bis hin zu Millioneninvestitionen, zu befriedigen. Bauspardarlehen stellen unter den Bedingungen der Tschechischen Republik für die Bürger häufig die einzige Finanzierungsmöglichkeit für Wohnbedarf dar.

## EINIGE FAKTEN ZUM BAUSPAREN

Die Bausparkassen verwalteten zum 31.12.2006 fast 5,9 Millionen Bausparverträge mit einer Gesamtzielsumme von 1306 Milliarden CZK. Qualifizierten Schätzungen zufolge entfällt diese Anzahl der Bausparverträge auf 5,2 Millionen Kunden, mit anderen Worten: 50% der Einwohner der Tschechischen Republik haben mindestens einen Bausparvertrag.

Untersuchungen der Agentur GfK zufolge in der Altersgruppe zwischen 15 und 24 Jahren der Anteil der Bausparer am höchsten und macht 68% der Gesamtanzahl dieser Altersgruppe aus. Der Anteil der Bürger mit Familie und Kindern ist unter den Bausparern größer als in dem Bevölkerungsteil, der das Bausparprodukt nicht nutzt.

Anteil der Bausparkunden in den einzelnen Altersgruppen



Seit ihrem Entstehungsjahr 1993 bis Ende 2006 wurden von den Bausparkassen der Tschechischen Republik bis 2006 zur Finanzierung von Wohnbedarf Darlehen in Höhe von ca. 261 Milliarden CZK zur Verfügung gestellt. Das ist im Vergleich zu Darlehen zu Wohnzwecken, die von anderen tschechischen Finanzinstituten gewährt wurden, ein Anteil von über 44%.

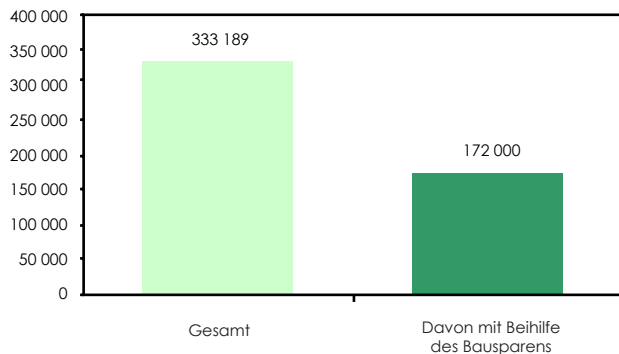
Bild 5: Das Bausparen ist unter der jungen Generation besonders beliebt.



Mit Hilfe von Bauspardarlehen wurden von 1993 bis Ende 2006 etwa 172.000 Wohnungen und Einfamilienhäuser finanziert, das sind knapp 52% aller in diesem Zeitraum fertiggestellten neuen Wohnungen.

Bauspardarlehen werden von den Kunden auch zur Finanzierung kleinerer Projekte genutzt, für die eine hypothekarische Finanzierung ungeeignet ist.

### Von 1993 - 2006 fertiggestellte Wohnungen und Einfamilienhäuser



**Bild 6: Mehr als die Hälfte der in den zurückliegenden 14 Jahren fertiggestellten Wohnungen und Einfamilienhäuser wurde mit Hilfe des Bausparens finanziert.**

## DIE ASSOZIATION DER TSCHECHISCHEN BAUSPARKASSEN

In der Assoziation der tschechischen Bausparkassen (AČSS) sind alle sechs auf dem Markt der Tschechischen Republik präsenten Bausparkassen zusammengeschlossen.

Das Bestehen der Assoziation hat für die Kunden als einen Vorteil die Anwendung eines Produktkodex mit sich gebracht, auf dessen Grundlage von der AČSS der sog. Freiwillige Kodex vorvertraglicher Informationen zu Wohnfinanzierungsdarlehen ins Leben gerufen wurde. Dieser Kodex, dem alle Bausparkassen beigetreten sind, stellt einen weiteren Schritt zur besseren Information gegenwärtiger und neuer Bausparer dar. Er erläutert Grundbegriffe und Fragen, die jeden Kunden betreffen, und erhöht so nicht nur die Produktkenntnis, sondern legt auch die Nutzungsmöglichkeiten des Produkts dar.

Eine wichtige Veränderung im Informationsservice der AČSS war die Ende 2006 gestartete neue Internet-Präsentation. Unter [www.acss.cz](http://www.acss.cz) stehen der Öffentlichkeit und der Fachwelt nun alle Informationen zur Verfügung.

## DER EUROPÄISCHE BAUSPARKASSENVERBAND

In Europa gibt es eine ganze Reihe von Organisationen auf der Basis des Bauspargedankens. Der Europäische Bausparkassenverband (EuVB) vereinigt im Rahmen der europäischen Integration Organisationen dieser Art aus 17 Ländern der Welt, vor allem aus Europa.

Mit den Ergebnissen des Bausparens und dem Interesse der Bevölkerung an diesem Produkt gehört die Tschechische Republik im europäischen Rahmen neben Österreich und Deutschland zu der Gruppe von Ländern, in denen sich das Bausparen größter Beliebtheit erfreut. In den letzten Jahren war die Anzahl der Bausparverträge in der Tschechischen Republik sogar höher als in Österreich. Ausdruck der Bedeutung des Bausparens in der Tschechischen Republik im europäischen Maßstab ist auch die Tatsache, dass die tschechischen Bausparkassen in den obersten Gremien des EuVB vertreten sind.

In Anerkennung der bisherigen Leistungen der tschechischen Bausparkassen fiel 2007 die Wahl für den Veranstaltungsort des alle drei Jahre stattfindenden Kongresses des EuVB auf Prag, die Hauptstadt der Tschechischen Republik.



Assoziation der tschechischen Bausparkassen  
Vodičkova 30, 110 00 Prag 1  
Telefon: +420 224 422 093

E-mail: [tajemnik@acss.cz](mailto:tajemnik@acss.cz)  
Internet: [www.acss.cz](http://www.acss.cz)

## ASOCIACE ČESKÝCH STAVEBNÍCH SPORÍTELEN



Na těchto základech můžete stavět

Vinohradská 3218/169, 100 17 Prag 10  
Telefon: + 420 225 221 111  
Fax: + 420 225 225 999  
Internet: <http://www.cmss.cz>  
E-mail: [info@cmss.cz](mailto:info@cmss.cz)



Vinohradská 180/1632, 130 11 Prag 3  
Telefon: + 420 224 309 111  
Fax: + 420 224 309 112  
Internet: <http://www.burinka.cz>  
E-mail: [burinka@sscs.cz](mailto:burinka@sscs.cz)



Bělehradská 128, 120 21 Prag 2  
Telefon: + 420 222 824 111  
Fax: + 420 222 824 113  
Internet: <http://www.mpss.cz>  
E-mail: [info@mpss.cz](mailto:info@mpss.cz)



Koněvova 2747/99, 130 45 Prag 3  
Telefon: + 420 271 031 111  
Fax: + 420 222 581 156  
Internet: <http://www.rsts.cz>  
E-mail: [rsts@rsts.cz](mailto:rsts@rsts.cz)



Janáčkovo nábřeží 41, 150 21 Prag 5  
Telefon: + 420 257 092 200  
Fax: + 420 257 092 149  
Internet: <http://www.wuestenrot.cz>  
E-mail: [kontakt@wuestenrot.cz](mailto:kontakt@wuestenrot.cz)



Senovážné náměstí 27, 110 00 Prag 1  
Telefon: + 420 222 878 111  
Fax: + 420 222 246 550  
Internet: <http://www.hypos.cz>  
E-mail: [hypos@hypos.cz](mailto:hypos@hypos.cz)



**Assoziation der tschechischen Bausparkassen**

Vodičkova 30  
110 00 Prag 1

Telefon: +420 224 422 093

GSM: +420 607 912 574

E-mail: [tajemnik@acss.cz](mailto:tajemnik@acss.cz)

Internet: [www.acss.cz](http://www.acss.cz)