

**Assoziation der tschechischen Bausparkassen**

**Bausparen im Jahr 2007**

**2007**

A large green graphic of a house silhouette. The roof is a simple triangle with a small notch at the peak. The walls are a single vertical line on the right side. The base of the house is a thick horizontal bar. The year '2007' is written in a bold, green, sans-serif font, positioned within the base of the house.



## Jahr der Darlehensrekorde und des Kongresses

In letzter Zeit hat sich die Öffentlichkeit schon daran gewöhnt, dass die zurückliegenden Jahre von den Bausparkassen jeweils als Rekordjahre präsentiert werden. Der in 2007 zu verzeichnende Rekord ist jedoch nicht nur hinsichtlich der Anzahl und des Volumens der Produktion außergewöhnlich, sondern auch und vor allem dadurch, dass er in vollem Maße die Erfüllung des eigentlichen Sinns und Zwecks des Bausparens, nämlich der Finanzierung von Wohnbedarf, dokumentiert. In 2007 stellten die Bausparkassen ihren Kunden 163.000 Darlehen mit einem Gesamtvolumen von 72,5 Milliarden CZK zur Finanzierung von Wohnbedarf zur Verfügung.

Von den Kunden wurden diese Gelder nicht nur für Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen, sondern in steigendem Maße auch für die Anschaffung von Wohnungseigentum verwendet. Trotz dieser offensichtlichen Erfolge wurde hier und da an den Bausparkassen Kritik geübt und Spekulationen bezüglich der Aufhebung der bestehenden Vorteile des Bausparens geäußert. Es tauchten sogar völlig unbegründet Behauptungen dahingehend auf, dass die Funktion des Bausparens nicht erfüllt würde. In Reaktion darauf verbleibt mir eigentlich nur festzustellen, dass diese Kritik von oberflächlichen Kenntnissen über die Funktion des Bausparsystems herrührt und Argumente anhand tatsächlicher Ergebnisse und Fakten gänzlich außer acht lässt.

Dass das Jahr 2007 zwar ein Rekordjahr war, seine Ergebnisse aber keineswegs eine Überraschung darstellten, kann auch anhand historischer Daten belegt werden. Seit 2003 haben die Bausparkassen jährlich mehr als 155.000 Darlehen für Wohnbedarf vergeben. Somit wurden an insgesamt 1,46 Millionen Kunden Gelder in einem Gesamtwert von 333 Milliarden CZK zur Verfügung gestellt.

Im Zusammenhang mit dem wachsenden Darlehensgeschäft muss auch die Dynamik des Einlagengeschäfts, durch das die Gelder für die Darlehensgewährung kumuliert werden, erwähnt werden. Die Spareinlagen in den Bausparkassen steigen noch immer leicht an. Es wird jedoch damit gerechnet, dass sie in den kommenden Jahren zurückgehen werden. Nichtsdestoweniger ist die permanent sorgfältig beobachtete Kennzahl des Veranlagungsgrades im ständigen Wachstum begriffen. Ende 2007 erreichte er einen Wert von 46,6%. Das stellt ein zwischenjährliches Wachstum um beachtliche 8,9 Prozentpunkte dar.

Ende Oktober 2007 konnte Prag die Teilnehmer des XV. Kongresses der Europäischen Bausparkassenvereinigung willkommen heißen. Auf diese erfolgreiche Veranstaltung, die für die tschechischen Bausparkassen eine besondere Ehre darstellte, werden wir in einem gesonderten Kapitel zurückkommen.

Das Bausparen kann auf ein Jahr hervorragender Ergebnisse und anspruchsvoller Diskussionen zurückblicken, die dank ihres Inhalts und ihrer Vielfältigkeit zur Entfaltung besserer Wohnverhältnisse in der Tschechischen Republik beitragen können.

Im Namen der Assoziation der tschechischen Bausparkassen

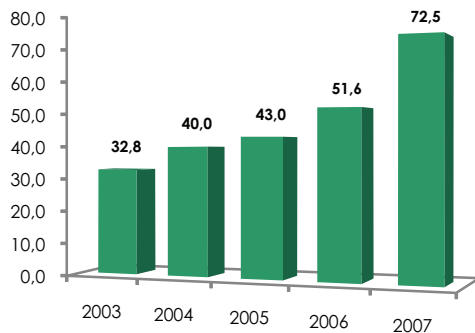


Vojtěch Lukáš, Vorsitzender des Präsidiums

## Deutliche Wohnungsförderung durch Bausparen

2007 stellten die Bausparkassen ihren Kunden in Form zweckgebundener Darlehen zur Finanzierung von Wohnbedarf insgesamt 72,5 Mrd. CZK zur Verfügung. Mit 40% mehr als 2006 stellte dieses Ergebnis seit den letzten fünf Jahren das höchste Wachstum dar.

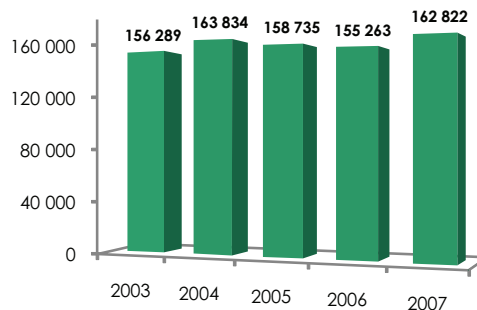
Darlehensvolumen in Mrd. CZK



Die Anzahl der zur Verfügung gestellten Darlehen zeigt, in welchem Umfang das Bausparen von den Bürgern in Anspruch genommen wird. Im vergangenen Jahr gewährten die Bausparkassen 162.822 Darlehen in einem Gesamtvolumen von 72,5 Mrd. CZK.

Den größeren Teil bildeten schon traditionell die Zwischenkredite.<sup>1</sup> Erwähnenswert ist auch die Tatsache, dass in den letzten fünf Jahren jedes Jahr mehr als 155.000 Darlehen zur Verfügung gestellt wurden.

Anzahl der Darlehen



<sup>1</sup>In die Anzahl der Darlehen wurden die Bauspardarlehen, die zur Rückzahlung von Zwischenkrediten aufgenommen wurden, nicht mit einbezogen, da diese nicht zur direkten Finanzierung von Wohnbedarf dienen und die statistischen Werte verzerren würden.

Aus den dargestellten Angaben geht hervor, dass sich 2007 die durchschnittliche Darlehenshöhe auf 445.385 CZK belief. Zwischenjährlich ist sie um mehr als 112.000 CZK bzw. um 34% gestiegen.

Der größte Anteil der Darlehen wird nach wie vor für Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen verwendet. Im vergangenen Jahr waren es konkret 46% aller Darlehen.

**Wofür stellen die Bausparkassen Darlehen zur Verfügung?  
(Anzahl der Darlehen)**

neue Wohnungen und Einfamilienhäuser	23 339	14 %
Kauf von Wohnungen oder Einfamilienhäusern	43 464	27 %
Umbau und Modernisierung	74 800	46 %
sonstige Zwecke	21 219	13 %

Als einzige Kreditinstitute stellen die Bausparkassen im Rahmen ihres spezifischen Systems im breiten Umfang Darlehen zur Finanzierung von Wohnbedarf zu langfristig günstigen Zinssätzen zur Verfügung.

Mit ihren Eigenschaften schließen die Darlehen der Bausparkassen die Lücke zwischen Hypotheken und Verbraucherkrediten.

Die hohe Anzahl der Darlehen bestätigt ihre Zugänglichkeit für breite Bevölkerungsschichten und unterstreicht somit den sozialen Charakter des Bausparens.

**Wieviel Geld schulden die Kunden den Bausparkassen?**

Insgesamt gerechnet ist der Saldo auf den Darlehenskonten der Kunden 2007 auf 179,3 Mrd. CZK gestiegen. Von dieser Summe entfallen 38,9 Mrd. CZK auf Bauspardarlehen und die restlichen 140,4 Mrd. CZK auf Zwischenkredite, die im Laufe der Zeit, dadurch dass die Kunden "weiter sparen", in Bauspardarlehen umgewandelt werden. Zwischenjährlich ist beim Darlehenssaldo ein Wachstum um 32,4% zu verzeichnen.

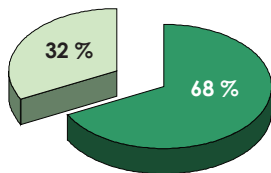
Der Darlehenskontensaldo stellt den Betrag dar, den die Kunden den Bausparkassen schulden. Obwohl sich dieser Betrag auf mehr als einhundert Milliarden CZK beläuft, muss betont werden, dass die Zahlungsmoral der Kunden der Bausparkassen zu den besten auf dem tschechischen Finanzmarkt zählt.

Mit Hilfe des Ansparsystems haben die Kunden in der Sparphase die Möglichkeit, ihre individuellen finanziellen Möglichkeiten zu prüfen und auszuprobieren, und in der Rückzahlungsphase verwenden sie das Geld dann anstelle zum Sparen, zur Rückzahlung ihres Darlehens.

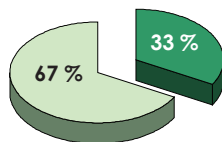
## Ein fester Stützpfiler der Wohnungsfinanzierung

Der Statistik zufolge werden von zwei Dritteln der Kunden Darlehen zur Finanzierung von Wohnbedarf im Rahmen des Bausparens in Anspruch genommen. Aufgrund der gegebenen Segmentierung des Marktes werden 33% des Gesamtfinanzierungsvolumens von Wohnbedarf durch das Bausparen aufgebracht.

Vergleich nach Anzahl



Vergleich nach Volumen



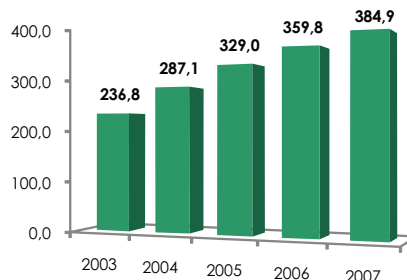
	Bausparen	Hypotheken
Anzahl	162 822 (68 %)	77 915 (32 %)
Volumen (Mrd. CZK)	72,5 (33 %)	147,6 (67 %)

Die von den Bausparkassen zur Verfügung gestellten Darlehen stellen auch einen wichtigen Beitrag zum Wohnungsbau dar. Im Jahr 2007 wurden 41.650 Wohnungen fertiggestellt. Von den Bausparkassen wurden 23.339 Darlehen für den Wohnungs- und Hausbau zur Verfügung gestellt. Das entspricht einem Anteil von 56%.

## Die Kundeneinlagen - Gelder für Darlehen

Zur Darlehensgewährung werden die Gelder genutzt, die von den Bausparkassen aus den Kundeneinlagen generiert werden. Nach Änderung des Bausparggesetzes im Jahre 2003 geht die Anzahl der am System beteiligten Kunden langsam zurück, und dementsprechend verlangsamt sich auch das Wachstum der angesparten Beträge.

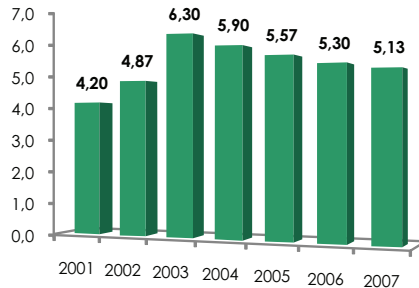
Entwicklung der Kundeneinlagen in Mrd. CZK



Die Reduzierung der staatlichen Förderung pro Vertrag und Kalenderjahr von 4.500 CZK auf 3.000 CZK brachte auch weitere Auswirkungen mit sich.

In 2003 schlossen die Bürger Bausparverträge "auf Vorrat" ab. Das führte dazu, dass sich die Ausgaben des Staates für das Bausparen für einige Jahre erhöhten. Gleichzeitig ist seit 2004 auch ein leichter Rückgang der Anzahl der Kunden zu verzeichnen. Zum einen bieten die neuen Bedingungen für einige Kunden keinen ausreichenden Anreiz mehr, zum anderen ist der Markt bis zu einem gewissen Grade gesättigt. Der Rückgang der Kundenzahl verläuft jedoch in einem allmählichen Tempo, so dass die Stabilität des Systems dadurch nicht gefährdet ist.

**Anzahl der Verträge in der Sparphase (in Mio.)**



In 2007 wurden von den Bausparkassen 579.730 Neuverträge mit einer Gesamtzielsumme von 170 Mrd. CZK abgeschlossen. Bei weiteren 282.376 Verträgen wurden die Zielsummen insgesamt um 71,3 Mrd. CZK erhöht.

**Entwicklung der Anzahl der Neuverträge einschließlich Erhöhungen (in Mio.)**

Jahr	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Anzahl	1,52	1,63	2,49	0,68	0,79	0,83	<b>0,86</b>
Änderung	24 %	7 %	53 %	-73 %	16 %	5 %	<b>4 %</b>

Der durch die Änderung des Bauspargesetzes verursachte Schock wird vom Bausparsystem nach und nach ausgeglichen. Der gewaltige Rückgang zwischen den Jahren 2003 und 2004 wird Jahr für Jahr schrittweise durch die wachsende Anzahl von Neuverträgen wettgemacht. In 2008 läuft die gesetzliche Mindestfrist für die Zuerkennung der staatlichen Förderung bei den Verträgen, die 2003 abgeschlossen wurden, aus. Für die Einschätzung der Auswirkungen des neuen Bauspargesetzes wird demnach die nachfolgende Entwicklung maßgeblich sein.

### Wachsender Veranlagungsgrad

Eine der am sorgfältigsten beobachteten Effektivitätskennzahlen des Bausparsystems ist der Veranlagungsgrad (Anteil der Darlehen an den Einlagen). Dieser Koeffizient drückt aus, wieviel Geld von den Spareinlagen in Form von Darlehen an die Kunden der Bausparkassen vergeben wurde.

In den Ländern, in denen das Bausparen neu am Markt ist, müssen von den Bausparkassen zunächst ausreichende Gelder kumuliert werden, um später Darlehen vergeben zu können. Das erklärt, warum der Anteil der Darlehen an den Einlagen anfangs gering ist und erst im Laufe der Zeit dynamisch ansteigt.

Wie schnell das System von der Phase der Kumulation der Gelder in die Phase der Darlehensgewährung übergehen kann, hängt in beträchtlichem Maße von der Entwicklung des Wohnstandards in der Gesellschaft ab. In der Tschechischen Republik wurden in den letzten Jahren stark steigende Ansprüche an die Finanzierung von Wohnbedarf verzeichnet. Die Bausparkassen sind nach wie vor bereit, diese Ansprüche zu befriedigen. Davon zeugen auch statistische Daten.

#### Entwicklung des Veranlagungsgrades

Jahr	2003	2004	2005	2006	2007
Verhältnis (in%)	26,9	29,3	32,8	37,6	46,6
Zuwachs (in P.p.)	1,2	2,5	3,5	4,8	<b>8,9</b>

In 2007 hat sich der Veranlagungsgrad um 8,9 Prozentpunkte auf 46,6% erhöht. Aufgrund von Schätzungen der zukünftigen Entwicklung im Einlagen- und im Darlehensbereich, wird auch für das nächste Jahr eine ähnlich dynamische Entwicklung erwartet. Mit anderen Worten: Das Darlehensvolumen wird ansteigen und das Einlagenvolumen wird stagnieren oder sogar zurückgehen.

Das hohe Wachstum des Veranlagungsgrades zeigt, dass das Bausparen in der Tschechischen Republik in die stabile Phase der Darlehensgewährung übergegangen ist, d.h. die Bausparkassen stellen den Kunden mehr Geld in Form von Darlehen zur Verfügung, als von den Kunden angespart wird.

#### Die Rolle der Freundsparer

Der Begriff des Freundsparers bezeichnet die Kunden der Bausparkassen, die nur sparen und keine Darlehensprodukte in Anspruch nehmen. Die Rolle der Freundsparer ist für das Funktionieren des Bausparsystems unabdingbar, da von den Darlehensnehmern im Durchschnitt mehr Geld in Anspruch genommen als angespart wird. Für die Bausparkasse bedeutet das, dass sie dem System für die Darlehensgewährung zusätzliche Gelder zuführen muss.

Der Freundsparer ist jedoch nicht als "Gönner" der Bausparkasse zu betrachten. Aufgrund der staatlichen Förderung hat er sein Geld günstig angelegt. Er stellt es aber auch gleichzeitig für einige Jahre für andere Kunden, die Teilnehmer des Systems sind und ein Darlehen haben möchten, zur Verfügung. Dieses Vorgehen kann als grundsätzlicher Funktionsmechanismus des Bausparens bezeichnet werden.



Dafür, dass diese Kunden für einige Jahre auf einen bestimmten Konsum verzichten, werden sie durch gesicherte Verzinsung ihrer Einlage und die staatliche Förderung, die erst nach Ablauf der Mindestsparzeit, d.h. nach 6 Jahren, ausgezahlt wird, belohnt. Während der gesamten Laufzeit des Bausparvertrages kann selbstverständlich auch von diesen Kunden jederzeit bei Bedarf das Darlehensangebot genutzt werden.

Die Auswirkungen auf den Staatshaushalt in Form des jährlichen Betrages, der für die staatliche Förderung des Bausparens aufgewendet wird, sind im Vergleich zu den zur Verfügung gestellten Darlehensvolumen, d.h. den Geldern, die nachweislich in Wohnbedarf investiert werden, bereits um ein Vielfaches geringer geworden. Auch diese Kennzahl wird sich in den kommenden Jahren mit allmählicher Reduzierung der staatlichen Förderung und Anstieg des Darlehensvolumens erhöhen.

### Historischer Nutzen des Bausparens

Die Bausparkassen der Tschechischen Republik haben im Laufe ihres Bestehens 1,46 Mio. Darlehen mit einem Gesamtvolumen von mehr als 333 Mrd. CZK zur Verfügung gestellt. In den letzten fünf Jahren ist die jährliche Anzahl der Darlehen nie unter 155.000 Stück abgesunken. Das beweist, dass die Darlehen der Bausparkassen für die Bevölkerung langfristig zugänglich und erschwinglich sind.

Bisher wurden insgesamt 11,6 Mio. Bausparverträge abgeschlossen. Bei 17% von ihnen wurde während der Sparphase die Zielsumme erhöht, in der Regel um ein höheres Darlehensvolumen zu erzielen.

### Resümee 2007

- Das Darlehensgeschäft erreichte, gemessen am Darlehensvolumen, den Rekordwert von 72,5 Mrd. CZK. Es wurden 162.822 Darlehen zur Verfügung gestellt. Der durchschnittliche Darlehensbetrag belief sich auf 445.000 CZK.
- 46% der Darlehen (74.800 Stück) wurden für Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen verwendet.
- Seit 2004 steigt die Anzahl der Vertragsabschlüsse wieder allmählich an. Allein in 2007 wurden 579.730 Neuverträge abgeschlossen und bei weiteren 282376 Verträgen wurde die Zielsumme erhöht.
- Der Veranlagungsgrad ist um 8,9 Prozentpunkte auf 46,6% angestiegen.
- Zwei Drittel der Kunden mit Finanzierungsbedarf für Wohnzwecke haben ihre Finanzierung mit Hilfe des Bausparens bzw. mit Hilfe von Darlehen, die von Bausparkassen zur Verfügung gestellt wurden, realisiert.

## Internationaler Kongress in Prag

Was hat der XV. Kongress der Europäischen Bausparkassenvereinigung (EuBV), der vom 24.-26.10.2007 in Prag stattfand, an Wichtigem gebracht?

Insbesondere das Thema der Subprime-Krise in den USA bewegte die Experten für Wohnungsfinanzierung. Diese Krise hat zwar aufgrund der Größe des amerikanischen Marktes für die USA keine katastrophalen Auswirkungen, hat aber trotzdem Hunderttausende amerikanische Haushalte betroffen. Obwohl sich das amerikanische Hypothekensystem vom europäischen unterscheidet, geben die Gründe für den Ausbruch der Krise doch Anlass zum Nachdenken und zur Belehrung.

Überraschend ist in gewisser Weise, dass einige Beamte der Europäischen Kommission trotz dieser negativen Erfahrung auch für die europäischen Länder das amerikanische Finanzierungssystem empfehlen. Sie verlangen von den Banken und Finanzinstituten, auch Bürgern mit geringem Einkommen bereitwilliger Kredite zur Verfügung zu stellen sowie Gelder nicht nur zur Anschaffung von Immobilien, sondern auch für den Verbrauch, bis zur Höhe von 120% des Beleihungswertes der Immobilie zu gewähren. Andreas J. Zehnder, geschäftsführender Direktor des EuVB, regte dagegen an, die Verbraucher vor dieser Verschuldungsgefahr durch erhöhtes Engagement unterschiedlichster Organisationen und Vereinigungen zum Verbraucherschutz zu bewahren.

Die Alterung der europäischen Bevölkerung stellt eine demographische Entwicklung dar, deren Auswirkungen sich auch auf den Bereich des Wohnens und die Wohnungsfinanzierung auswirken werden. Sind die Banken bzw. die Bausparkassen auf diese Entwicklung vorbereitet? Sind die Banken und die Bausparkassen überhaupt in der Lage, auf die spezifischen Anforderungen ihrer Kunden zu reagieren?

Diese spezifischen Anforderungen betreffen nicht nur die Senioren. Auch die jungen Kunden haben spezifische Anforderungen an Wohn- und Dienstleistungskomfort und an damit in Verbindung stehende moderne Technologien. Versuchen wir uns nur zu erinnern, mit welcher Technik in den Banken vor zwanzig Jahren gearbeitet wurde! Können wir uns vorstellen, wohin diese immer schneller werdende Entwicklung in zwanzig Jahren führen wird? Stellen wir uns die Frage, welche Rolle das Bausparen im Kontext der gegenwärtigen und zukünftigen Entwicklung spielen wird!

Heiß diskutiert wurde auch die Frage der staatlichen Förderung und ihrer Höhe. Die staatliche Förderung, d.h. die Gelder die der Staat für das Bausparen aufwendet, ist gemessen an ihrem Nutzen, d.h. am positiven Beitrag ihrer Auswirkungen, relativ gering. Für jeden Staat ist es langfristig besser und billiger, ein gut funktionierendes System finanziell zu unterstützen, als problematische Banken zu sanieren oder die unangenehmen Auswirkungen auf Kunden auszugleichen, die die Finanzierung ihres Wohnbedarfs unterschätzt haben.



ASOCIACE ČESKÝCH STAVEBNÍCH SPORITELÉN

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

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



Na těchto základech můžete stavět

Vinohradská 3218/169, 100 17 Praha 10  
Telephone: + 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 Praha 3  
Telephone: + 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 Praha 2  
Telephone: + 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 Praha 3  
Telephone: + 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 Praha 5  
Telephone: + 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 Praha 1  
Telephone: + 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 Praha 1

Telephone: +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)

**AČSS** 

ASOCIACE ČESKÝCH STAVEBNÍCH SPORITELN