Bausparen
im Jahr 2011

ACSS

Assoziation
der tschechischen
Bausparkassen

Einleitende Worte des Vorsitzenden

Sehr geehrte Leser, das Leben bringt doch manchmal paradoxe Situationen mit sich. Im Jahre 2007 verursachte der Hypothekenmarkt den Ausbruch einer globalen Wirtschaftskrise. Dass sich diese in der Baubranche der Tschechischen Republik zunächst nicht so stark niederschlug, ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass hier seit mehr als 15 Jahren mit dem Bausparen ein Finanzierungssystem funktioniert, das von der Marktsituation weitgehend unabhängig ist. Ähnlich solide haben auch die Wohnungsmärkte in Deutschland und Österreich, also in Ländern, in denen das Bausparen traditionell eine starke Position einnimmt, bestanden. Und erwartungsgemäß gab es umgekehrt Markteinbrüche in den USA, Großbritannien und Spanien.

Nach drei Krisenjahren ist ziemlich klar, wer die Sieger und wer die Verlierer sind. Unter den Verlierern befindet sich in gewisser Weise, und entgegen der durch eindeutige Zahlen belegten Realität, auch das Bausparen in der Tschechischen Republik. In seiner Reaktion auf die Krise hat sich der Staat zu Sparmaßnahmen entschlossen und dabei paradoxerweise das gut funktionierende System des Bausparens als Einsparungsquelle auserkoren. Die Regierung konzentrierte sich vor allem auf Einsparungen auf der Ausgabenseite des Staatshaushaltes und verlor dabei den eindeutig positiven Saldo des Bausparens völlig aus dem Blickfeld. Ich will und werde dieses Vorgehen nicht kritisieren, denn die Wohnungsförderungspolitik gehört zu den Kompetenzbereichen der Regierung. Ich möchte es nur bemerkt haben.

In der Wiege der Finanzkrise, den Vereinigten Staaten von Amerika, belaufen sich die krisenbedingten Vermögensschäden auf einige Milliarden Dollar, Hilfsmaßnahmen für Beschäftigungsverluste und Sanierungskosten des Bankensystems verschlingen Riesensummen. Daher verwundert es eigentlich nicht, dass die Amerikaner nun die Einführung eines Systems überlegen, das in der Lage wäre, die harten Auswirkungen auf die Bevölkerung abzufedern. Es geht – man höre und staune – um das System des Bausparens!

Den Eingriff des Staates in das System des Bausparens in der Tschechischen Republik würde ich tatsächlich als einschneidend bezeichnen. In den Krisenjahren war die ungünstige Entwicklung bei weitem nicht so deutlich zu sehen wie in den Jahren der staatlichen Eingriffe in das System. Dabei geht es mir nicht darum, die Reduzierung der staatlichen Bausparprämie zu kritisieren, sondern meine Kritik gilt vielmehr dem ganzen Komplex von Einschränkungen, die zum Teil bereits umgesetzt wurden und zum Teil auf ihre Umsetzung vorbereitet werden. In Deutschland, dem Land, das unser größter Handelspartner ist, hat man einen anderen Weg gewählt. Man hat nämlich das seit Jahrzehnten gut funktionierende System des Bausparens mit voller Kraft in die Pensionsreform einbezogen.

Ich glaube noch immer fest daran, dass die Regierung der Tschechischen Republik sich letztendlich für die Nutzung des Bausparens und nicht für dessen Abschaffung entscheiden wird, obwohl die in Vorbereitung befindliche Einführung einer Universallizenz, die allen Banken den Verkauf des Bausparprodukts ermöglichen würde, zweifellos zur Liquidierung des Bausparens führen würde. Mehr noch. Sie würde nicht nur zur Liquidierung der Bausparkassen als solche, in ihrer Stellung als Spezialbanken, führen, sondern würde das gesamte traditionelle System des Bausparens auslöschen. Und ich glaube auch noch immer fest daran, dass die Vorschläge zur Ausweitung des Verwendungszwecks des Bausparens im Sinne des sog. „lebenslangen Sparens“, über die man in der Politik zu diskutieren begonnen hat, letztendlich vernünftig umgesetzt werden.

Unser Jahresbericht, der sich auf objektive, vom Finanzministerium herausgegebene Zahlen stützt, konzentriert sich vor allem auf die Krisenjahre. Aktuelle Informationen finden Sie auch auf den Internetseiten der Assoziation der tschechischen Bausparkassen.

Eine nachdenkliche und inspirative Lektüre wünscht Ihnen.

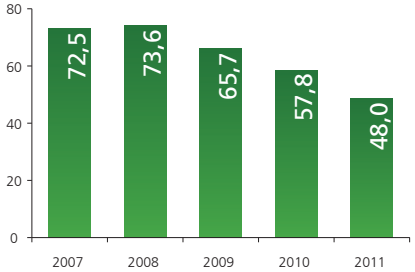
Vojtěch Lukáš, Vorsitzender der Assoziation der tschechischen Bausparkassen

Darlehen

Sinn und Zweck des Bausparens ist es, einem breiten Personenkreis mit Hilfe stabiler und günstigerer Konditionen, als sie andere am Markt angebotene Produkte aufweisen, Finanzierungsmöglichkeiten für bessere Wohnbedingungen zur Verfügung zu stellen. Grundlage des Bausparsystems sind Darlehen, die ausschließlich zur Finanzierung wohnwirtschaftlicher Belange bestimmt sind.

Unter diesem Gesichtspunkt stellt die Summe von 48 Milliarden CZK, die 2011 in Form von 92 785 Darlehen zur Verfügung gestellt wurde, einen beträchtlichen Beitrag zur Verbesserung der Wohnbedingungen der Bürger der Tschechischen Republik dar. Zwischenjährlich war ein Rückgang des Darlehensvolumens um 16,9 % zu verzeichnen.

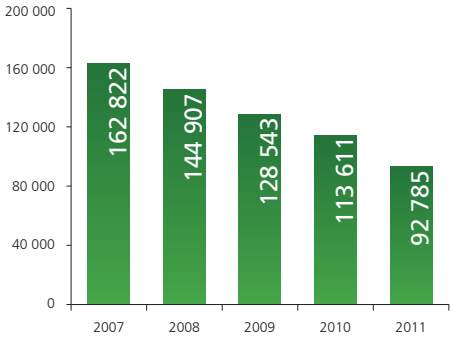
Darlehensvolumen (in Milliarden CZK)



Dieser Rückgang ist nicht nur auf die Instabilität der ganzen Wirtschaft und die Unsicherheit, die aufgrund der ständigen Änderungen der Bausparbedingungen unter den Kunden der Bausparkassen herrscht, zurückzuführen. Auch die deutliche gesetzliche Begünstigung von Verbraucherkrediten, zu denen aus gesetzlicher Sicht auch ungesicherte Kredite für Wohnimmobilien gehören, sowie die starke Konkurrenz durch andere Formen wohnwirtschaftlicher Kredite haben zu diesem Rückgang mit beigetragen.

Hinter den Milliardensummen, die Bausparern von den Bausparkassen in Form von Darlehen zur Verfügung gestellt wurden, müssen vor allem die vielen Menschen gesehen werden, die mit Hilfe eines solchen Darlehens ihre Wohnverhältnisse durch Modernisierung und Umbau oder durch den Kauf einer neuen Wohnung oder eines Hauses verbessern konnten. 2011 waren das 92 785 Menschen.

Darlehensanzahl



Wie die durchschnittliche Darlehenshöhe von 517 383 CZK zeigt, haben sich die Präferenzen der Kunden im Vergleich zu 2010 praktisch nicht geändert. Der Durchschnittsbetrag von rund einer halben Million Kronen belegt, dass die Bausparkassen sowohl höhere Darlehensbeträge, die zur Anschaffung einer neuen Wohnung dienen, als auch kleinere Beträge, d.h. einige Zehntausend Kronen, für kleinere Verbesserungen der Wohnbedingungen zur Verfügung stellen.

Der größte Teil der Darlehen wird nach wie vor für Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen eingesetzt. Im vergangenen Jahr betrug dieser Anteil 45%.

Verwendungszwecke der Darlehen 2011
(Darlehensanzahl)

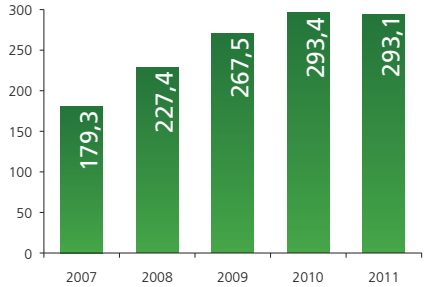
Neue Wohnungen und Einfamilienhäuser	8 828	10 %
Wohnungs- oder Hauskauf	24 888	27 %
Umbau und Modernisierung	41 373	45 %
Andere	17 696	19 %

Bauspardarlehen sind vor allem für die Finanzierung von Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen günstig, denn neben Zinssätzen, die verglichen mit anderen Darlehensprodukten am Markt höchst wettbewerbsfähig sind, sind sie auch mit einem erträglichen Maß an bürokratischer Belastung für den Darlehensbeantrager verbunden. Unter diesem Blickwinkel stellt das Bausparen einen nicht mehr wegzudenkenden Stützpfeiler für die Modernisierung und Wartung des jahrzehntelang unterfinanzierten und vernachlässigten Wohnungsfonds dar. Es gibt auf dem Markt keine andere Darlehensart, die bei vergleichbarer Verzinsung und Laufzeit keine Sicherung mit einer Immobilie erfordert.

Darlehen als Stabilisierungsfaktor der Wirtschaft

Erstmals in der Geschichte des Bausparens in der Tschechischen Republik ist die Gesamtsumme der Darlehen zurückgegangen. Dieser Umschwung des bisher von einem ständigen Wachstum geprägten Trends war zu erwarten. Der Rückgang des Darlehenssaldos auf 293,1 Mrd. CZK spiegelt die aktuelle Stagnation des Wachstums wider. Im Laufe der Zeit wird sich zeigen, ob es sich dabei nur um eine kurzfristige Schwankung oder tatsächlich um eine Änderung des Trends handelt.

Darlehenssalden auf Darlehenskonten (in Milliarden CZK)



Die Zahlen weisen auf eine wichtige Eigenschaft des Bausparens hin. Sie zeigen, dass die Leistungskraft des Bausparens vor allem dann deutlich zum Tragen kommt, wenn die Situation auf anderen Märkten zur Wohnungsfinanzierung relativ schlecht ist. Wenn die anderen Märkte zulegen, geht umgekehrt die Bedeutung des Bausparens zurück, doch das Produkt besteht in relativer Unabhängigkeit von den anderen Märkten fort.

Ungesicherte Darlehen kann niemand besser

Besonders deutlich kommt der positive Einfluss des Bausparens auf die Qualität des Wohnungsfonds in der Kategorie der ungesicherten Darlehen zum Ausdruck. Obwohl diese Darlehen in der Regel kein hohes Volumen ausmachen, sind sie doch gerade bei der Modernisierung des Wohnungsfonds ein unentbehrliches Instrument, wenn es um die Beseitigung der noch immer spürbaren Folgen der jahrelangen Vernachlässigung des Wohnungsfonds und um die Senkung des Energiebedarfs der Häuser geht. Jeder kennt diese Situation und weiß, sofern man nicht in einem ganz neuen Haus oder einer ganz neuen Wohnung wohnt, müssen früher oder später neue Fenster eingesetzt, das Dach erneuert, Wärmedämmung angebracht, die gesamte Elektroinstallation erneuert oder das Bad umgebaut werden.

Die Preise für Umbau- und Modernisierungsarbeiten dieser Art liegen bei einigen Zehn- bis Hunderttausend Kronen. Die Bereitschaft und auch die Fähigkeit der Menschen, in einem solchen Falle, eine Immobilie als Pfand einzusetzen, sind in der Regel gering. Bei der Finanzierung kann zwischen einem Bauspardarlehen und einem Verbraucherkredit gewählt werden.

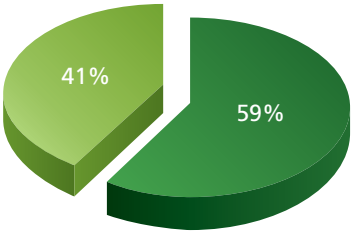
Hinsichtlich der Kosten sind Darlehen, die von Bausparkassen gewährt werden, und Verbraucherkredite praktisch nicht vergleichbar, denn die Zinssätze für reguläre Verbraucherkredite sind mindestens doppelt so hoch. Von den Kunden, die wohnwirtschaftliche Bedarfe mit Hilfe eines Darlehens finanzieren, werden in der Regel Darlehen mit niedrigem festen Zinssatz und stabilen Rückzahlungsraten in erträglicher Höhe bevorzugt.

Die Bausparkassen bieten auch Menschen, die sich eine genossenschaftliche Wohnung anschaffen oder in einer Mietwohnung Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen durchführen möchten, die Möglichkeit der Finanzierung. Da diese Wohnungsarten in den normalen Geschäftsbanken nicht als Sicherungsmittel eingesetzt werden können, sind Darlehen von Bausparkassen in diesem Falle die einzig gangbare Lösung.

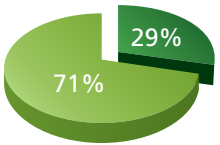
Hypotheken sind nicht in der Lage, das gesamte Spektrum von Investitionen in wohnwirtschaftliche Belange abzudecken. Dennoch waren 2011 in diesem Bereich aufgrund der Refinanzierung älterer Darlehen gute Ergebnisse zu verzeichnen. Das Bausparen bleibt jedoch das Produkt, das in der Tschechischen Republik zur Finanzierung von wohnwirtschaftlichen Belangen am häufigsten eingesetzt wird.

Der Statistik zufolge wurden 2011 59% aller Darlehen für wohnwirtschaftliche Zwecke von den Bausparkassen zur Verfügung gestellt. Da es sich bei diesen Darlehen eher um kleinere Summen handelt, entfallen vom Darlehensvolumen her auf das Bausparen nur 29% des gesamten Darlehensvolumens am Markt.

Vergleich nach Anzahl



Vergleich nach Volumen



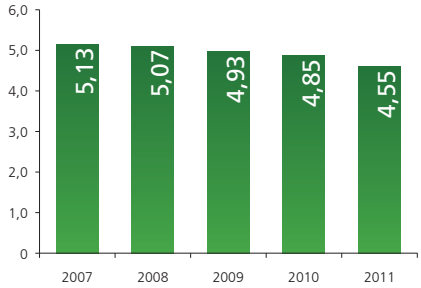
	Bausparen	Hypotheken
Anzahl	92 785 (59 %)	65 608 (41 %)
Volumen (Mrd. CZK)	48,0 (29 %)	117,0 (71 %)

Darlehensfinanzierung

Die Zurverfügungstellung von Darlehen setzt voraus, dass in ausreichendem Maße Gelder in das Bausparsystem einfließen. Um das wichtigste Merkmal des Bausparprodukts, nämlich den fixen Zinssatz des Bauspardarlehens, schon vom Zeitpunkt der Unterzeichnung des Bausparvertrages an garantieren zu können, muss das System gut vor der unstetigen Entwicklung der Finanzmärkte abgeschirmt sein.

Deshalb beschaffen die Bausparkassen die Gelder zur Darlehensfinanzierung nicht auf dem Interbankenmarkt, sondern sie nutzen dazu die Spareinlagen ihrer Kunden, der Bausparer. Diese werden durch solche Faktoren wie z.B. durch ein hohes Maß an Sicherheit, die Möglichkeit der Kumulation von Kapital mit dem Ausblick auf ein günstiges Darlehen für wohnwirtschaftliche Zwecke sowie durch die staatliche Förderung des Bausparens zum Sparen motiviert.

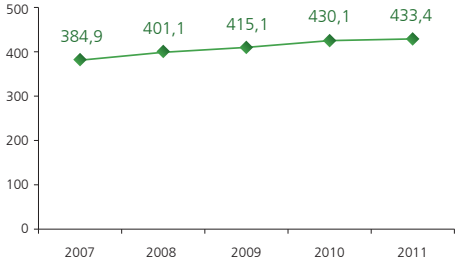
Anzahl der Verträge in der Sparphase (in Millionen Stück)



Im Bausparsystem sind aktuell ca. 4,5 Millionen Bausparverträge in der Sparphase registriert.Der allmähliche Rückgang ist zwar kein positives Zeichen, kann aber als normale Reaktion sowohl auf die Reduzierung der staatlichen Bausparprämie in 2004 und in 2011 als auch auf die unablässigen Diskussionen über die Änderung der Bedingungen für dieses langfristige Produkt betrachtet werden.

Eine ausreichende Kundenanzahl ist jedoch noch nicht die Garantie für die Schaffung eines robusten Einlagenfonds, aus dem die Darlehensfinanzierung erfolgen kann. Eine weitere wichtige Voraussetzung besteht darin, dass die Kunden in dem Maße sparen, dass die von ihnen angesparten Beträge das gesamte zur Verfügung gestellte Darlehensvolumen abdecken. Für die weitere Entwicklung der Aktivitäten im Darlehensbereich ist sogar notwendig, dass das Volumen der Spareinlagen das Gesamtvolumen der Forderungen übersteigt.

Entwicklung der Kundeneinlagen (in Milliarden CZK)



Deshalb können auch die Menschen, die in Zukunft bei einer Bausparkasse ein Darlehen beantragen möchten, mit Zuversicht davon ausgehen, dass ihr Bedarf von der Bausparkasse gedeckt werden kann.

Das Einlagenvolumen wächst beständig leicht an und übersteigt das bestehende Darlehensvolumen. Damit sind die Bedingungen für die weitere Zurverfügungstellung von Finanzierungen gewährleistet. Die kurzfristige Beschaffung von Geldern für die Zurverfügungstellung von Darlehen ist natürlich auch auf dem Interbankenmarkt möglich, doch das kann nicht der wesentliche und langfristige Weg sein. Damit würde sich nicht nur die Daseinsberechtigung des Bausparens selbst in Frage stellen, sondern auch die Resistenz des Produkts gegenüber unstetigen Markteinflüssen geschwächt werden.

Die Ergebnisse des Jahres 2011 sind von Unruhe und Unsicherheit gekennzeichnet. Das Produkt, für das Sicherheit und Stabilität die wichtigsten Stützen sein sollten, füllte im vergangenen Jahr die Seiten der Presse immer wieder mit Berichten und Informationen über Änderungen und eine unklare Zukunft. Das Jahr begann für das Bausparen mit der Reduzierung der staatlichen Bausparprämie und einer außerordentlichen Versteuerung in Höhe von 50%. Im April folgte dann das Urteil des Verfassungsgerichts, nach dem diese Versteuerung mit sofortiger Wirkung abgeschafft werden musste. Der Herbst brachte ein politisches Tauziehen um den Inhalt des neuen Bauspargesetzes. Letztendlich wurde die Senkung der staatlichen Bausparprämie auf 2 000 CZK bestätigt.

Im Lichte dieser Bedingungen können nur kaum sichtbare Erfolge erwartet werden. Es wurden insgesamt 410 461 Neuverträge abgeschlossen. Bei 274 990 Verträgen wurden die Zielsummen erhöht, in der Regel aufgrund eines höheren Finanzierungsbedarfs für die Realisierung der geplanten wohnwirtschaftlichen Belange.

Entwicklung der Anzahl der Neuverträge
(einschließlich Zielsummenerhöhungen)

Jahr	2007	2008	2009	2010	2011
Anzahl*	862,0	1041,0	886,7	906,1	685,5

*| in tsd. Stück

Im Vergleich zu den Vorjahren brachte das vergangene Jahr einen beträchtlichen Rückgang. Der einzig sinnvolle Vergleich kann jedoch nur mit dem Jahr 2004 angestellt werden, denn auch in 2004 kam eine Reduzierung der staatlichen Bausparprämie zum Tragen, ähnlich wie in 2011. Im Jahr 2011 wurden fast um 100 000 Neuverträge mehr abgeschlossen als in 2004. Auch unter Einbeziehung der Zielsummenerhöhungen war das Ergebnis in 2011 um einige Tausend Verträge besser. Es kann also davon ausgegangen werden, dass von einem immer höheren Anteil von Interessenten Bausparverträge mit der Perspektive der langfristigen Finanzierung ihres Bedarfs abgeschlossen werden.

Der Veranlagungsgrad ist erstmals gesunken

Ein Effizienzindikator des Systems ist auch der Veranlagungsgrad, d.h. das Verhältnis zwischen Darlehens- und Einlagenvolumen. Dieser Koeffizient besagt, wieviel von den angesparten Geldern von den Bausparkassen in Form von Darlehen an Kunden zur Verfügung gestellt wurde, oder anders gesagt, wieviel Geld von den Bausparkassen in den Wohnungsfonds umgeleitet werden konnte.

Entwicklung des Veranlagungsgrades (in Prozent)

Jahr	2007	2008	2009	2010	2011
Verhältnis	46,6	56,7	64,4	68,2	67,6
Zuwachs	8,9	10,1	7,7	3,8	- 0,6

Dieser historisch erstmalige Rückgang, der mathematisch gesehen durch den Anstieg des Nenners, d.h. der Sparanlagen, entstanden ist, deutet darauf hin, dass der Hauptgrund in der sinkenden Nachfrage nach Darlehen gelegen hat. Damit bestätigt sich erneut die Erkenntnis, dass das Bausparen in Zeiten, da die Märkte mit billigem Geld überschwemmt werden, nicht dominiert, sondern vor allem dann zum Tragen kommt, wenn sich die Marktsituation verschlechtert. Die stabilisierende Funktion des Bausparens als weiterer wichtiger wirtschaftlicher Effekt wird durch die Zahlen langfristig bestätigt.

Historischer Beitrag des Bausparens

In den 18 Jahren ihres Bestehens wurden von den Bausparkassen der Tschechischen Republik 1,93 Millionen Darlehen zur wohnwirtschaftlichen Verwendung mit einem Gesamtvolumen von 578,3 Milliarden CZK zur Verfügung gestellt. Am häufigsten, d.h. zu 51%, wurden diese Darlehen zur Finanzierung von Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen von Wohnungen eingesetzt.

Mit Hilfe der Darlehen der Bausparkassen konnte langfristig ein wichtiger Beitrag zur Senkung des Energieverbrauchs von Gebäuden geleistet werden. Diese Investitionen in Einsparungen, deren Bedeutung immer mehr wächst, sind wichtig für die einzelnen Bürger und für den Staat. Nicht umsonst heißt es ja, dass die effizienteste Energie diejenige ist, die gar nicht erst erzeugt werden muss. Mit der Schaffung eines funktionierenden Bausparsystems, das breiten Bevölkerungsschichten zugänglich ist, hat der Staat auch einen wichtigen Beitrag zur Energieeinsparung geleistet.

An der Bereitstellung ausreichender Finanzierungsmittel haben sich die Bausparer mit 13,84 Millionen Bausparverträgen beteiligt, bei 27% von ihnen wurde im Laufe der Sparphase die Zielsumme erhöht, damit eine höhere Darlehenssumme zur Finanzierung wohnwirtschaftlichen Bedarfs erreicht werden konnte.

In den zurückliegenden zehn Jahren wurden zur Finanzierung wohnwirtschaftlicher Bedürfnisse zu 74 % Darlehen von Bausparkassen genutzt. Diese Darlehen mit einer relativ geringeren Darlehenssumme, die auch ohne Immobiliensicherung zur Verfügung gestellt werden, machten auf dem wohnwirtschaftlichen Darlehensmarkt einen Marktanteil von 38% aus.

Zusammenfassender Blick auf das Jahr 2011

- Ab 1. Januar wurde die staatliche Bausparprämie von maximal 20 000 CZK pro Jahr auf 10% gesenkt.
- Es wurden 92 785 Darlehen in einer Gesamthöhe von 48 Milliarden CZK in Anspruch genommen. Die durchschnittliche Darlehenshöhe belief sich auf 517 000 Kronen.
- 45 % (d.h. 41 373) der Darlehen wurden für Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen verwendet.
- Die Anzahl des Neugeschäfts ist zwischenjährlich zurückgegangen. Der Rückgang war jedoch nicht so stark wie bei der vorhergehenden Senkung der staatlichen Bausparprämie im Jahr 2004.
- Erstmals ist der Veranlagungsgrad gesunken, und zwar um 0,6 Prozentpunkte auf 67,6 %.
- Zur Finanzierung wohnwirtschaftlicher Bedürfnisse wurden zu 59 % Darlehen von Bausparkassen genutzt.

Wie wird es weitergehen?

Die Kardinalfrage, die nicht nur die Bausparkassen, die Fachöffentlichkeit und die Politik, sondern auch und vor allem die Bürger des Landes betrifft, lautet: Wie wird es mit dem Bausparen in Zukunft weitergehen? Die staatliche Bausparprämie wurde bereits reduziert, weitere Änderungsvorschläge des Systems liegen vor, und vom Finanzministerium wird eine Neufassung des Bauspargesetzes vorbereitet, in die vor allem folgende Punkte einfließen sollen:

- Die zweckgebundene Verwendung der Gelder soll nicht nur für die Darlehen, sondern auch für die staatliche Bausparprämie gelten.
- Die zweckgebundene Verwendung des Produkts soll auch auf weitere Gebiete ausgeweitet werden.
- Bausparen soll auch von Universalbanken angeboten werden können. Für diese sollen jedoch andere und weniger strenge Bedingungen gelten als für die Bausparkassen.

Die Verwirklichung dieser widersprüchlichen Vorschläge würde für den Staat und die Kunden sowohl positive als auch äußerst negative Auswirkungen mit sich bringen. Schon jetzt steht jedoch fest, dass der Staat auf diese Weise keine wesentlichen Einsparungen erzielen kann.

Das angestrebte Prinzip der zweckgebundenen Verwendung der staatlichen Bausparprämie ist ebenso sinnlos wie kontraproduktiv und muss logischerweise zu einem Rückgang der Freundsparer führen. Zugleich liegt auf der Hand, dass es für niemanden ein unüberwindliches Problem darstellen würde, wenn er den Nachweis führen müsste, im Laufe von sechs oder mehr Jahren einen Betrag von zehn- bis zwanzigtausend Kronen für wohnwirtschaftliche Zwecke verwendet zu haben. Oder kennen Sie jemanden, der für seine Wohnung oder sein Haus jährlich nicht mindestens zweitausend Kronen ausgibt? Das Bestreben des Staates, den Kunden „verbieten" zu wollen, die staatliche Bausparprämie für „nichtwohnwirtschaftliche Zwecke" zu verwenden, würde – wie man sieht - zu völlig absurden Situationen führen.

In diesem Zusammenhang ist wichtig, darauf hinzuweisen, dass die sog. Freundsparer zur Finanzierung von Darlehen für die Kunden beitragen, die jeweils aktuell mehr Geld für wohnwirtschaftliche Zwecke benötigen, als sie inzwischen ansparen konnten. Für die Bewertung der Funktion des Systems ist die Tatsache, **wofür der Einzelne sein Bauspargeld verwendet, irrelevant. Wichtig ist allein, wieviel Geld aus dem Bausparsystem in die Finanzierung wohnwirtschaftlicher Belange investiert wird.**

Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind somit als eine Art ideeller Kompromiss zu betrachten, der auf der einen Seite den Willen des Gesetzgebers umsetzen, und auf der anderen Seite dem Bausparsystem das weitere Bestehen ermöglichen soll. Der Geschädigte wird auf jeden Fall der Bausparer sein, insbesondere der sparende Kunde, und dann natürlich auch der Kunde, der einen Zwischenkredit in Anspruch nehmen möchte, weil dafür im Laufe der Zeit immer weniger Geld zur Verfügung stehen wird.

Eine Reduzierung der Anzahl der Bausparer, die dadurch eintreten könnte, weil die Konditionen für die Kunden nicht mehr akzeptierbar sind, würde auf der einen Seite zwar zu Einsparungen auf der Ausgabenseite des Staatshaushaltes führen, parallel dazu jedoch auf der anderen Seite auch zu einer deutlichen Schwächung der Finanzierungsmöglichkeiten. Das hätte wiederum negative Auswirkungen auf die Baubranche und indirekt auch auf den Arbeitsmarkt und die Steuereinnahmen des Staates und würde im Endeffekt die Ausgaben des Staates für Sozialhilfeleistungen nach oben treiben. Gerade die Schaffung oder Erhaltung von Arbeitsplätzen ist für Gewerbetreibende und Beschäftigte in der Baubranche oder im Immobilienhandel von großer Bedeutung.

Das Bauwesen gehört in der Wirtschaft eines Landes zu den Branchen mit dem größten Multiplikationseffekt. Für die Haushaltspolitik des Staates stellt sich deshalb die grundsätzliche Frage, ob die Einsparung der staatlichen Bausparprämie auf der Ausgabenseite nicht letztendlich zu weitaus größeren Einbußen auf der Einnahmenseite führen würde. Aus Aktivitäten, die mit Hilfe von Darlehen der Bausparkassen finanziert werden,

fließen beträchtliche Steuereinnahmen in den Staatshaushalt zurück*. Diese Einnahmen übersteigen die Ausgaben des Staates für die staatliche Bausparprämie um ein Vielfaches. Das Bausparen ist somit insgesamt für den Staatshaushalt eindeutig ein Gewinngeschäft.

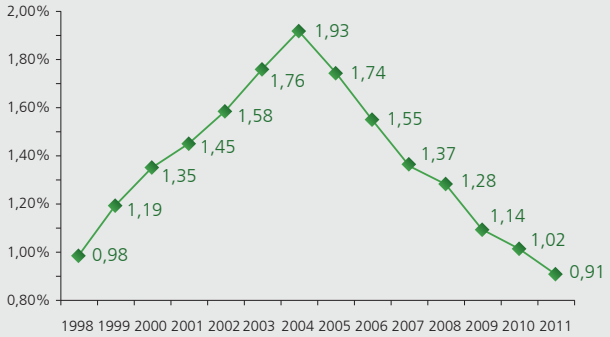
Die Ausgaben des Staates für die staatliche Bausparprämie gehen kontinuierlich zurück, und das auch ohne deren Reduzierung. Die Neuregelung von 2011 wird sich erstmals im Jahr 2012 auf die Ausgaben des Staates für die staatliche Bausparprämie niederschlagen. Aus dem Ende 2011 verzeichneten Stand der Kundenzahlen und des Volumens der Spareinlagen kann schon jetzt auf einen Rückgang um etwa 50% geschlossen werden.

Höhe der zuerkannten staatlichen Bausparprämie
(in Milliarden CZK)

	2007	2008	2009	2010	2011
Zuerkannte staatliche Bausparprämie	14,98	14,22	13,26	11,74	10,73
Wachstum / Rückgang (%)	-5,0	-5,0	-6,7	-11,4	-8,6

Das Bausparen ist es also nicht, was an der Entwicklung des Defizits des Staatshaushaltes schuld ist. Das ist aus den Zahlen auf den ersten Blick ersichtlich. In den zurückliegenden fünf Jahren sind die Ausgaben des Staates für das Bausparen etwa um ein Drittel gesunken. Wenn alle Positionen des Staatshaushaltes eine solche Entwicklung aufweisen würden, wäre sicher jeder Finanzminister zufrieden. Parallel dazu ist auch die Belastung des Staatshaushaltes kontinuierlich zurückgegangen und liegt heute unter dem Niveau von 1998. 2012 wird sie etwa 0,45 % erreicht haben und damit noch unter den Stand von 1996 abgesunken sein. Dabei befand sich 1996 das Bausparen noch in seiner Anfangsphase und zählte etwa 1,5 Millionen Bausparer.

Anteil der Ausgaben für die staatliche Förderung des Bausparens an den Gesamtausgaben des Staatshaushaltes der Tschechischen Republik



* Diese Behauptung stützt sich auf die Studie zur Entwicklung der Baubranche bis 2012 (2010, Deloitte Česká republika, SPS, URS Praha), in der gezeigt wird, dass ein Betrag von 1 Mio. CZK, der in das Bauwesen investiert wird, einen Beschäftigungsbedarf von 3,2 – 3,5 Mitarbeitern, und eine Investition von 100 Mio. CZK in Baumaßnahmen steuerliche und andere Einnahmen öffentlicher Haushalte in Höhe von ca. 55,5 Mio. CZK generiert.

Im engen Zusammenhang mit dem Nachweis der zweckgebundenen Verwendung der staatlichen Bausparprämie steht eine andere geplante Maßnahme, die den Kunden schon eher entgegenkommt. Der Gedanke, Bausparen nicht nur für die Finanzierung wohnwirtschaftlicher Belange, sondern auch zur Studienfinanzierung und zur Altersvorsorge nutzen zu können, ist nicht schlecht und hat sich in Ländern, die eine wesentlich längere Tradition des Bausparens haben, gut bewährt. Manchmal wird als Gegenargument die Überlegung angeführt, dass sich schon allein aus dem Namen des Bausparens der Verwendungszweck, nämlich für Bauen und Wohnen, ergibt. Der Name ist jedoch historisch bedingt, denn das System ist ursprünglich als kollektives Sparsystem entstanden, aus dem Darlehen zur Finanzierung von Wohnraum zur Verfügung gestellt wurden. Den Menschen wurde so ermöglicht, ihr Wohnziel früher zu erreichen, als sie dafür das Geld aus eigenen Kräften aufgebracht hätten. Das System war dabei so konzipiert, dass niemand benachteiligt wurde. Der Name Bausparen ist einfach aufgrund der Kommodität entstanden, um deren Finanzierung es bei der Entstehung des Systems vor mehr als hundert Jahren ursprünglich ging.

Dieses bewährte Prinzip kann in jedem Bereich, für den sich eine ausreichende Menge an Interessenten findet, angewendet werden. Es gibt eine ganze Reihe von Aktivitäten, die von den modernen europäischen Staaten gefördert und finanziert werden. Viele von ihnen sind durch den einmaligen Bedarf größerer Geldsummen gekennzeichnet, wie z.B. Wohnen, Studium, Alter, Krankheit, die Geburt eines Kindes. Es ist unbestritten, dass man für solche Situationen gewappnet sein sollte und es sich lohnt, dafür „etwas auf die hohe Kante zu legen“. Gegenüber einer reinen Finanzierung durch den Staat hat das Bausparen zusätzlich noch den Vorteil, dass die Menschen durch ihr persönliches Interesse motiviert sind und damit ihre Bereitschaft, Eigenverantwortung für ihre Lebenssituationen zu übernehmen, wächst.

Diejenigen, die sich gegen die Verbindung des Bausparens mit anderen als wohnwirtschaftlichen Zwecken noch immer sträuben, sollten sich von der Tatsache überzeugen lassen, dass das Produkt schon heute von vielen Menschen zur Studienfinanzierung, zur Altersvorsorge oder für andere Lebenssituationen genutzt und im Prinzip wie eine Lebensversicherung gehandhabt wird.

Aufhebung der Spezialisierung = Auslöschen des Bausparens

Das widersprüchlichste Thema im Kontext der geplanten Gesetzesnovelle ist die Ausweitung der Lizenz für das Bausparen auf alle Banken. Im Gesetzesentwurf wird dabei von dem Prinzip ausgegangen, dass die Bausparkassen hinsichtlich ihrer Verfügung über die Spareinlagen der Bausparer weiterhin relativ strikten Einschränkungen unterliegen sollen, den normalen Universalbanken jedoch weitestgehend freie Hand gelassen werden soll. Dabei sind die Investitionseinschränkungen ursprünglich ja gerade mit dem Ziel eingeführt worden, die mit Hilfe der staatlichen Förderung kumulierten Spareinlagen der Kunden mit hoher Sicherheit zu verwalten, um sie für ihren vorrangigen Verwendungszweck einsetzen zu können. Die Hauptaufgabe der Bausparkassen ist es, Bausparern Darlehen für wohnwirtschaftliche Zwecke zur Verfügung zu stellen. Vorübergehend freie Mittel können in sicheren Wertpapieren wie staatliche Schatzanweisungen oder Hypothekenpfandbriefe investiert werden. Diese Investitionen sind allgemein mit einem geringen Risiko behaftet und deshalb auch weniger ertragsbringend.

Die Universalbanken dagegen könnten dem neuen Gesetzesentwurf zufolge die Spareinlagen der Kunden zu beliebigen Investitionen nutzen. Selbstverständlich müssten sie die vertraglich vereinbarten Bedingungen einhalten. Doch was würde das im Endeffekt bedeuten? Es würde bedeuten, dass die Banken ihren Kunden pflichtgemäß Bauspardarlehen zur Verfügung stellen würden, mit dem Rest der Bauspareinlagen jedoch zu ihren eigenen Gunsten verfahren würden. Dabei wissen sie sehr gut, dass sie ohne Investitionseinschränkungen eine ganze Reihe von Möglichkeiten haben, diese Gelder gewinnbringend für sich zu platzieren.

Die Bausparkassen würden ihren Kunden im Einklang mit deren gesetzlichem Anspruch Bauspardarlehen gewähren, und bei der Platzierung disponibler Mittel hätten sie gerade einmal die Wahl zwischen der Zurverfügungstellung von Zwischenkrediten und dem Ankauf von Schatzanweisungen des Staates.

Gegenwärtig belaufen sich die Jahreserträge aus staatlichen Schatzanweisungen auf ca. 2 % und aus Zwischenkrediten auf 5 bis 6 %. Die Wahl wäre also ziemlich klar. Die Bausparkassen würden sich auf die Maximierung ihrer Darlehensangebote – Bauspardarlehen und Zwischenkredite – ausrichten. Alle anderen (eingeschränkten) Investitionsmöglichkeiten sind deutlich weniger attraktiv.

Universalbanken würden aufgrund der ihnen zur Verfügung stehenden anderen Bedingungen ganz anders vorgehen. Natürlich würden sie auch Bauspardarlehen gewähren müssen, da die Bausparer gesetzlichen Anspruch darauf haben. Bei der Platzierung der disponiblen Mittel, d.h. der Mittel, die nicht in Bauspardarlehen investiert wurden, könnten sie jedoch auf die gesamte Produktskala des Kapitalmarktes zurückgreifen. Sie könnten also sowohl Zwischenkredite anbieten als auch staatliche Schatzanweisungen anschaffen, sie könnten aber ebenso Verbraucher- oder Firmenkredite gewähren oder Aktien oder andere Kapitalanteile kaufen.

Die Entscheidung würde in jedem Falle von den Erträgen abhängen, die die Banken mit Hilfe der einzelnen Instrumente generieren könnten. Verbraucherkredite werden heute zum Beispiel für fast 14 % verkauft. Unschwer ist also abzuschätzen, was die Universalbank bevorzugen würde - einen Zwischenkredit, der ihr 6 % bringt (so wie es die Bausparkasse machen müsste), oder einen Verbraucherkredit, an dem sie 14 % verdienen würde? Dieser unterschiedliche Ansatz ist durch die geplante ungleiche Einschränkung der Investitionsmöglichkeiten vorprogrammiert.

Das Bausparen würde als günstiges und staatlich gefördertes Produkt von den Universalbanken zur Anhäufung von Spareinlagen genutzt werden, über die sie aus Gründen der gesetzlichen Bindungsfrist „mit Sicherheit" für mindestens 6 Jahre verfügen könnten. Sie würden diese Gelder zur Refinanzierung anderer Produkte, einschließlich hochriskanter Investitionen und Darlehen innerhalb übernationaler Finanzgruppen u.ä., einsetzen.

Zur Finanzierung wohnwirtschaftlicher Belange würden den Kunden weiterhin die traditionellen Finanzprodukte angeboten. Damit könnten die Universalbanken auch kräftig Kosten sparen für die Entwicklung von Spezialsoftware, wie sie standardmäßig in der Bausparbranche zur Administrierung der Finanzierungen erforderlich ist. Die relativ preiswerten kleineren Darlehen für Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen, wie sie heute von den Bausparkassen zur Verfügung gestellt werden, würden auf diese Art und Weise durch teure Verbraucherkredite vom Markt verdrängt werden.

Einschränkungen in der Gewährung von Zwischenkrediten würden ebenfalls grundsätzliche Auswirkungen auf die Finanzierung von wohnwirtschaftlichem Bedarf mit sich bringen. Obwohl die Bürger längst begriffen haben, dass sparen sich lohnt, zeigen die Zahlen doch immer wieder deutlich, dass die Spareinlagen den Finanzierungsbedarf bei weitem nicht abdecken. Reicht die angesparte Summe für die Zuteilung eines Bauspardarlehens noch nicht aus, ist ein Zwischenkredit eine gute und gangbare Lösung.

Nur 15 % der Kunden erreichen mit ihren Spareinlagen den Anspruch auf ein reguläres Bauspardarlehen zu dem Zeitpunkt, zu dem die Finanzierung ihres wohnwirtschaftlichen Bedarfs ansteht und sind somit in der Lage, die Finanzierung mit Hilfe des angesparten Betrages und des Bauspardarlehens vorzunehmen. Bei 85 % der Kunden erwächst der Finanzierungsbedarf jedoch, noch bevor ordnungsgemäß der Anspruch auf Zuteilung eines Bauspardarlehens entstanden ist. Der Kunde hat hier entweder die Möglichkeit, seine Spareinlagen so zu erhöhen, dass er das reguläre Bauspardarlehen erreicht, oder von der Bausparkasse einen Zwischenkredit in Anspruch zu nehmen. Und diese Lösung wird in 85 % der Fälle praktiziert. Wenn man die Situation nach den Darlehensvolumen betrachtet, wird das Verhältnis noch deutlicher: Nur 3,7 % der insgesamt in Form von Darlehen zur Verfügung gestellten Mittel sind Bauspardarlehen, die nicht durch einen Zwischenkredit vorfinanziert wurden!

Zwischenkredite stellen einen wichtigen Stützpfeiler für die Finanzierung wohnwirtschaftlicher Belange mit Hilfe des Bausparens dar. Ihre Verdrängung vom Markt, worauf die geplanten neuen Bedingungen unweigerlich hinauslaufen würden, hätte für die Bürger der Tschechischen Republik eindeutig negative Auswirkungen.

Bisher war die Daseinsberechtigung der staatlichen Förderung des Bausparens dadurch gegeben, dass die Spareinlagen der Bürger über die Bausparkassen in die Verwirklichung von wohnwirtschaftlichen Belangen umgeleitet wurden. Diese Bedeutung der staatlichen Förderung würde in den Universalbanken

völlig verloren gehen, denn für die Förderung „handelsüblicher" Bankprodukte, die nicht zur Finanzierung von Wohnbedarf dienen, aus dem Staatshaushalt gäbe es nicht die geringste Rechtfertigung.

Einen wichtigen Stellenwert nehmen die von den Bausparkassen zur Verfügung gestellten Darlehen auch in der Kategorie der ungesicherten Darlehen ein. Vielleicht ist auch das der Grund dafür, warum in der Begründung der vorgesehenen neuen Bausparbedingungen erwähnt wird, dass das von den Universalbanken betriebene System in Zukunft auch mit der Senkung bzw. der völligen Abschaffung der staatlichen Förderung des Bausparens zurechtkommen werde. Paradoxerweise wäre es leider sogar sinnvoll, in den Banken, von denen Darlehen zu wohnwirtschaftlichen Zwecken nicht so massiv vertrieben würden wie von den Bausparkassen, die staatliche Förderung zu reduzieren.

Es gibt noch eine ganze Reihe anderer Argumente, die ebenfalls in Betracht gezogen werden sollten. Allein die gefühlsmäßige Behauptung, für das Bausparen gäbe es gegenwärtig einfach zu wenig Anbieter, steht auf sehr wackeligen Beinen. Österreich - ein Land, in dem das Bausparsystem seit vielen Jahrzehnten erfolgreich funktioniert, - hat vier Bausparkassen, die Slowakei hat drei. In der Tschechischen Republik steht es nach wie vor jedem Unternehmen frei, unter den gleichen Bedingungen, wie sie für die heutigen Bausparkassen gelten, die entsprechende Lizenz zu beantragen.

Den langfristigen Erfahrungen der deutschen Bausparkassen zufolge ist es für die Resistenz und relative Unabhängigkeit von turbulenten Markt- und Wirtschaftsentwicklungen notwendig, einen robusten Kundenstamm von ca. 100 000 Kunden aufzubauen. Es fragt sich also, ob die potentiellen neuen Bausparanbieter in jedem Falle in der Lage sein werden, überhaupt einen so großen und stabilen Kundenstamm aufzubauen.

Praktisch nirgends in der Welt wird das Bausparen im Rahmen von Universalbanken praktiziert, wie es von den Widersachern des Bausparens in der Tschechischen Republik angestrebt wird. Eine spezifische Ausnahme sind die deutschen Landesbanken. Sie verfügen zwar über integrierte Bausparkassen, diese arbeiten jedoch in einem separaten Buchungskreis und unter den gleichen Bedingungen wie eigenständige Bausparkassen.

Auch die Störung des Wirtschaftswettbewerbes scheint offensichtlich zu sein. Ein Produkt mit demselben Namen soll von ganz unterschiedlichen Institutionen auf ganz unterschiedliche Art und Weise und mit ganz unterschiedlichen Risiken vermarktet werden, wobei ein Anbieter in der Verwendung der Einlagen Einschränkungen unterliegt und der andere nicht. Die Kunden werden getäuscht, indem ihnen unter demselben Namen ein Produkt angeboten wird, das sich jedoch in Aufbau und Risiko unterscheidet. Dazu kommt, dass es sich um einen Produktnamen handelt, der auf dem Markt gebräuchlich ist und mit dem von den Kunden ein hoher Leistungsstandard verbunden wird.

Da muss man sich doch fragen, was will diese Reform wirklich? Worin soll ihr Nutzen bestehen? Vielmehr scheint sie eine Art von Institutionen geißeln zu wollen, die scheinbar in Ungnade gefallen sind, weil ihre Produkte ohne staatliche Förderung ihre ureigensten Zwecke nicht erfüllen können. Gerade aus diesem speziellen Grund sind sie ja auch in einem Spezialsektor zusammengefasst und unterliegen in ihrer Tätigkeit strengen Einschränkungen und Überwachung. Das Wirkungsprinzip der Bausparkassen ähnelt dem der Versicherungen. Hier werden auch vom ganzen Kollektiv der Versicherungsnehmer Zahlungen geleistet, und anfallende Versicherungsleistungen werden nur an diejenigen ausgezahlt, bei denen ein entsprechender Anspruch entstanden ist. Dabei käme niemand auf den Gedanken, die Sonderstellung der Versicherungsgesellschaften und ihre beiden Sparten, Lebens- und Sachversicherung, in Zweifel zu ziehen. Ebenso wird von niemandem die Stellung der Pensionsfonds in einem ähnlichen Spezialsystem in Frage gestellt.

Es mag sein, dass die Motivation der einzelnen Wettbewerber durch einen intensiveren Wettbewerb wächst. Wenn es allerdings darum gehen soll, die eigentliche Funktion des Produkts - nämlich dass es in der Lage ist, für eine große Anzahl von Bürgern die Finanzierung ihrer wohnwirtschaftlichen Belange wesentlich preisgünstiger als auf dem üblichen Finanzmarkt anzubieten, - gewährleistet werden soll, dürfen dabei allerdings wichtigere Regeln nicht aus dem Blickfeld verloren werden. Dazu kommt noch, dass die geplanten Änderungen keine Einsparungen, sondern im Endeffekt sogar Mehrausgaben für den Staatshaushalt mit sich bringen würden.

Assoziation der tschechischen Bausparkassen

Adresse: Vodičkova 30, 110 00 Praha 1
Telefon: +420 224 422 093
E-mail: tajemnik@acss.cz
Internet: www.acss.cz

Adresse: Vinohradská 3218/169, 100 17 Praha 10
Telefon: +420 225 221 111
Fax: +420 225 225 999
E-mail: info@cmss.cz
Internet: www.cmss.cz

Adresse: Vinohradská 180/1632, 130 11 Praha 3
Telefon: +420 224 309 111
Fax: +420 224 309 112
E-mail: burinka@burinka.cz
Internet: www.burinka.cz

Adresse: Bělehradská 128, 120 21 Praha 2
Telefon: +420 222 824 111
Fax: +420 222 824 113
E-mail: info@mpss.cz
Internet: www.modrapyramida.cz

Adresse: Koněvova 2747/99, 130 45 Praha 3
Telefon: +420 271 031 111
Fax: +420 222 581 156
E-mail: rsts@rsts.cz
Internet: www.rsts.cz

Adresse: Na Hřebenech II 1718/8, 140 23 Praha 4
Telefon: +420 257 092 200
Fax: +420 257 092 149
E-mail: kontakt@wuestenrot.cz
Internet: www.wustenrot.cz

Bausparen
im Jahr 2011

Praktisch jede tschechische Familie hat einen ***Bausparvertrag.***

ČSS Assoziation der tschechischen Bausparkassen

Adresse: Vodičkova 30, 110 00 Praha 1
Telefon: +420 224 422 093
GSM: +420 607 912 574
E-mail: tajemnik@acss.cz
Internet: www.acss.cz