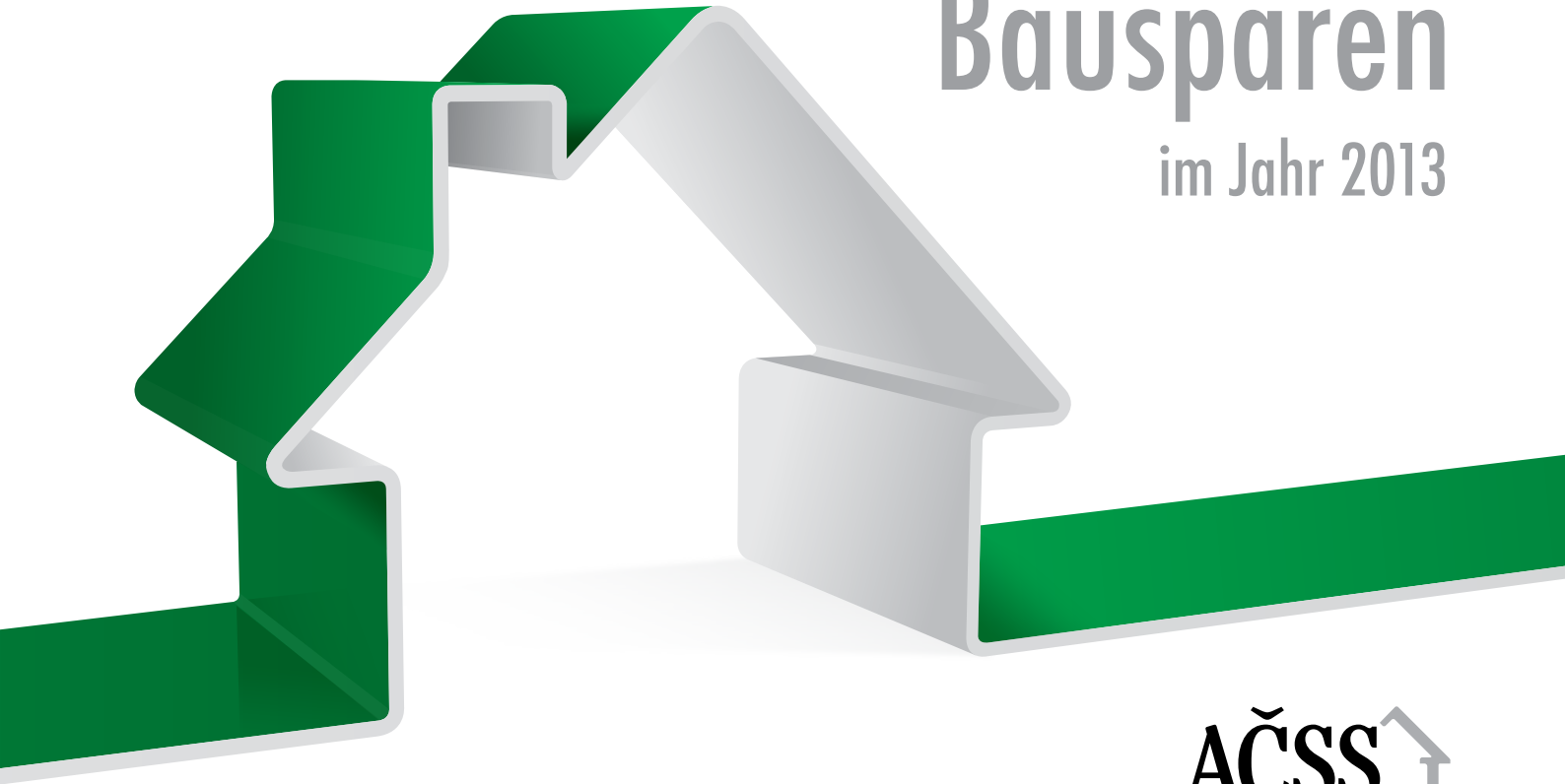


# Bausparen

im Jahr 2013





**Vojtěch Lukáš,**  
Vorsitzender der Assoziation  
der tschechischen Bausparkassen

*Praktisch jede Familie in der Tschechischen Republik hat  
**einen Bausparvertrag.***

*Liebe Leser, das zurückliegende Jahr kann für das Bausparen ohne Übertreibung als das schwierigste seit seinem Beginn in der Tschechischen Republik bezeichnet werden. Daran ändert auch die Tatsache nichts, dass auch die Bausparkassen im Ausland nicht wenige Probleme zu bewältigen hatten.*

*Im Frühjahr 2013 kulminierten die Diskussionen über die Vorbereitung der Novelle des Bausparggesetzes, die u.a. auch vorsah, dass das Bausparen auch von klassischen Geschäftsbanken betrieben werden dürfe, jedoch zu wesentlich günstigeren Bedingungen als die eigentlichen Bausparkassen. Obgleich es in dem Gesetzesvorschlag auch einige Dinge gab, die positiv eingeschätzt wurden, muss doch klar gesagt werden, dass er im Eigentlichen auf eine Diskriminierung der Bausparkassen abgezielt hatte. Aufgrund der politischen Entwicklung in der Tschechischen Republik kam der Gesetzentwurf im Angeordnetenhaus des Parlaments jedoch nicht mehr in die dritte Lesung.*

*Interessant war auch die Entwicklung der Ansichten, die bei den meisten Politikern quer durch das gesamte Spektrum der politischen Parteien bezüglich des Bausparens zu beobachten war. Diese Meinungsentwicklung hatte ihren Niederschlag in einer ganzen Reihe von Änderungsvorschlägen gefunden, die – wären sie angenommen worden – zu vielen wirklich interessanten und positiven Veränderungen hätten führen können, so z.B. zur Nutzung des Bausparens zum Pensionssparen. Das wäre für die Zukunft eine gute Nutzungsmöglichkeit des gesamten Bausparsystems gewesen und hätte sowohl den Kunden der Bausparkassen als auch dem Staat geholfen.*

*Nach drei Jahren unentwegter Diskussionen und konzeptionsloser Änderungsvorschläge, die die Vertrauenswürdigkeit des Bausparens untergraben sollten, wünschen sich die Bausparkassen nun hauptsächlich endlich ein stabiles gesetzliches Umfeld.*

*Eine nicht zu unterschätzende Schwierigkeit für den gesamten Bausparmarkt war auch die langanhaltende Phase der äußerst geringen Zinssätze am Finanzmarkt, und das deshalb, weil das Bausparen ein relativ in sich geschlossenes System darstellt, das seinen Kunden langfristig feste Zinssätze garantiert. Auf der Einlagenseite sind die Bausparkassen dazu gesetzlich für die Dauer der sog. Bindungsfrist, auf der Darlehenseite sogar für die gesamte Laufzeit des Darlehensvertrages verpflichtet.*

*Als Vorsitzender der Assoziation der tschechischen Bausparkassen bin ich überzeugt davon, dass sich im Laufe des Jahres 2014 die Bedingungen stabilisieren werden und das Bausparen wieder in seine traditionelle Form zurückkehren kann. Ich weiß auch zu schätzen, dass sich die übergroße Mehrheit der Kunden der aktuellen Situation bewusst ist und erkannt hat, dass der Markt nirgends günstigere Bedingungen bietet als bei den Bausparkassen.*

*Ich wünsche daher auch Ihnen stabiles Bausparen.*



## Unglückszahl dreizehn oder zwanzig gute Jahre?

Im vergangenen Jahr haben wir in der Tschechischen Republik auf zwanzig Jahre erfolgreiche Geschichte des Bausparens zurückgeblickt. Das wäre an sich ein Grund zum Feiern gewesen. Da das zwanzigjährige Jubiläum jedoch auf das Jahr mit der Unglückszahl dreizehn am Ende fiel, gab es eine ganze Reihe von Begleitumständen, die alles andere als freudig waren.

In der ersten Jahreshälfte 2013 liefen die Diskussionen über die zukünftige Form des bewährten Bausparprodukts auf Hochtouren. Das hat zusammen mit den in der ganzen Wirtschaft herrschenden extrem niedrigen Zinssätzen dazu beigetragen, dass die Bedingungen für das Bausparen als konservatives Finanzierungssystem nicht besonders günstig waren.

Die Gesamtergebnisse des Sektors deuten jedoch darauf hin, dass das Jahr 2013 auch als „Sprungbrett“ genutzt werden könnte, das das Bausparen auf seinen normalen Entwicklungsweg zurückkehren lässt, anstatt unentwegt einen Schock nach dem anderen überwinden zu müssen. Diese optimistische Aussage stützt sich sowohl auf die vorliegenden detaillierten Kennzahlen als auch auf die Erfahrungen aus dem Jahr 2004, als die staatliche Bausparprämie gesenkt wurde.

Der Rückgang des Neugeschäfts hat sich verlangsamt und die Anzahl neuer Vertragsabschlüsse ist wieder angestiegen. Drei Jahre nach der letzten Senkung der staatlichen Bausparprämie herrscht bei den Kunden im Großen und Ganzen Klarheit darüber, ob das Bausparen für sie dennoch Sinn hat oder nicht.

Sofern nicht z.B. durch eine neue Diskussion darüber, wie das Bausparprodukt noch aussehen könnte, wieder neue Unsicherheit gesät wird, kann davon ausgegangen werden, dass sich die Situation weiter stabilisieren wird. Sollten wieder neue Unsicherheitsfaktoren ins Spiel gebracht werden, wäre an Stelle von Optimismus eher Vorsicht geboten. Wir müssen uns dessen bewusst sein, dass gerade die Kunden, die konservative Finanzprodukte nutzen, Änderungen und wachsende Unsicherheit mit Bedenken wahrnehmen und auf „Erschütterungen“ aller Art sehr sensibel reagieren.

Ebenfalls wäre es naiv, anzunehmen, dass sich die Reduzierung der staatlichen Bausparprämie nicht auf die Anzahl der Kunden ausgewirkt hätte. Die staatliche Bausparprämie reguliert die Attraktivität des Bausparens sowohl hinsichtlich des absoluten Betrags als auch hinsichtlich der Situation im Rahmen der gesamten Wirtschaft.

Eine Reduzierung der staatlichen Bausparprämie stellt für eine gewisse Anzahl von Kunden stets auch eine Reduzierung der Motivation zur

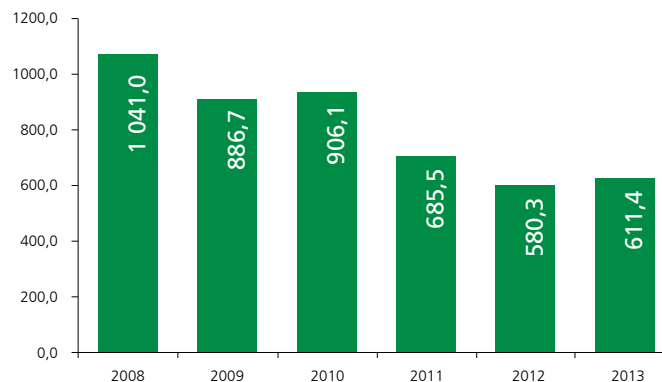
Nutzung des Bausparprodukts dar. Einige hören auf, das Bausparprodukt zu nutzen, weil die Prämie keinen ausreichend hohen Anreiz mehr bietet, andere wollen ihr Geld in anderer Form investieren.

Insgesamt kann jedoch gesagt werden, dass das zwanigjährige Jubiläum des Bausparens in der Tschechischen Republik einen guten Grund dafür darstellt, das Jahr 2013 nicht allzu schwarz zu sehen. Trotz der relativ ungünstigen Bedingungen im Umfeld konnte das Bausparen erneut seine Daseinsberechtigung, und auf einigen Gebieten sogar seine Unersetzlichkeit bestätigen.

## Die Anzahl der Neuverträge ist gestiegen...

Erst das Jahr 2014 wird zeigen, wie das Bausparen die schwierigen Bedingungen zu überwinden werden vermag, und ob es weiter wachsen wird. Eine Schwalbe macht zwar noch keinen Sommer, aber woran könnte man eine Verbesserung der Situation besser ablesen, als an der Anzahl der abgeschlossenen Neuverträge? Erstmals seit der Änderung des Systems Anfang 2011 ist die Anzahl der abgeschlossenen Bausparverträge wieder angestiegen, und das sowohl im Neugeschäft (449 588 Stück) als auch in der Erhöhung der Zielsummen bei bestehenden Verträgen (161 816 Stück). Konkret betrug das Wachstum 4% bzw. 10%.

✓ Anzahl der Neuverträge (Tsd. Stück)



Ein Grund für den Anstieg der Anzahl der Vertragsabschlüsse im zwischenjährlichen Vergleich besteht auch darin, dass ein Teil der Kunden, die ihren Bausparvertrag zunächst gekündigt hatten, im Laufe der Zeit festgestellt haben, dass sie das Bausparen in ihrem Finanzportfolio doch nicht missen möchten, und so in das Bausparsystem zurückgefunden haben.

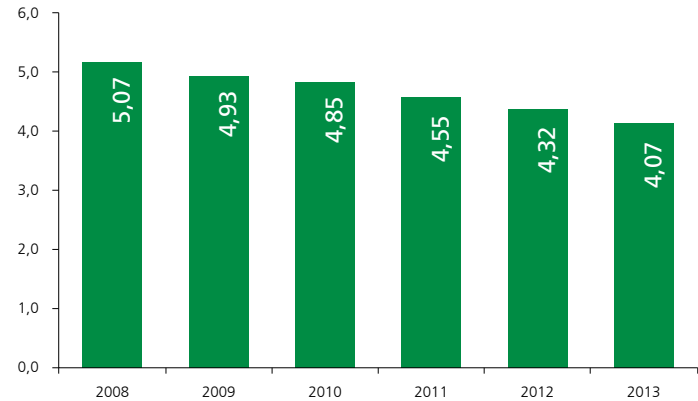
## ... und Bausparverträge gibt es mehr als vier Millionen

Der Rückgang der Gesamtanzahl der Verträge, der bereits mit dem ersten Eingriff in das Bausparsystem im Jahr 2003 eingesetzt hatte, hält auch weiterhin an. Dabei hat sich die damalige Senkung der staatlichen Bausparprämie nicht auf bestehende Verträge bezogen. Im ganzen Jahr wurden mehr als zwei Millionen neue Verträge abgeschlossen.

Aus statistischer Sicht darf diese positive Geschäftserfahrung jedoch nicht anders als eine außerordentliche Situation gewertet werden, die das System bis heute noch nicht vollständig „verdaut“ hat. Verträge, die vor 2004 abgeschlossen wurden, gibt es bei den Bausparkassen bis heute noch über eine Million, und das trotz der Tatsache, dass sich die nächste Änderung in 2011 auch auf die bestehenden Verträge bezog.

Es wäre falsch, zu behaupten, dass der heute zu verzeichnende Trend ausschließlich auf den politischen Druck und Einfluss sowie auf politische Veränderungen zurückzuführen sei. Eine wichtige Ursache ist auch in der wirtschaftlichen Situation, konkret im Angebot der Sparkassen und im Angebot von Konkurrenzprodukten, zu sehen.

 Anzahl der Verträge in der Sparphase (Mio. Stück)



Als wichtigstes Signal dafür, dass das Bausparsystem Veränderungen oder außerordentliche Situationen absorbiert und verarbeitet hat, sollte eigentlich gewertet werden, wenn sich die Anzahl der Verträge in den einzelnen Jahren stabil in etwa auf dem gleichen Niveau einpegelt hat. Vorerst könnte es scheinen, dass eine solche Stabilisierung noch lange nicht in Sicht ist. Doch aufgrund der Parallele, die sich hier zu den Veränderungen im Jahr 2004 anbietet,

kann davon ausgegangen werden, dass nach drei Jahren mit einer Stabilisierung des Systems gerechnet werden darf.

In den ersten drei Jahren nach der Änderung (2004 – 2006) betrug der Rückgang der Vertragsanzahl jedes Jahr etwa 6 %. Danach verlangsamte sich die Abwanderung der Kunden, und die Situation pegelte sich auf einem Stand ein, der unter den jeweiligen konkreten Umständen dem Gleichgewicht entsprach. Dieses neu erlangte Gleichgewicht wurde jedoch durch die nächste Reduzierung der staatlichen Bausparprämie, die 2011 in Kraft trat, wieder erschüttert. Nach drei Jahren rascher Abwanderung der Kunden, für die das Bausparsystem damit entscheidend an Attraktivität verloren hatte, verblieben im System vor allem die Kunden, für die das Bausparen aus beliebigen anderen Gründen auch weiterhin ein vorteilhaftes Produkt blieb.

Sofern von Seiten des Staates keine weiteren Eingriffe vorgenommen werden, kann davon ausgegangen werden, dass sich das Tempo der Kundenabwanderung allmählich verlangsamen und sich die Anzahl der Verträge im Laufe der nächsten Jahre wieder stabilisieren wird. Die Dauer dieses Prozesses wird auf etwa zehn Jahre geschätzt.

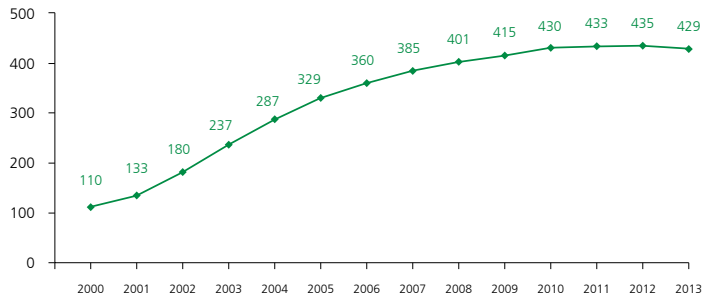
## Die Spareinlagen bleiben bestehen

Weitaus wichtiger als die Anzahl der Kunden sind die angesparten Beträge, die die Kunden den Bausparkassen anvertrauen. Die Spareinlagen stellen wiederum eine unabdingbare Geldquelle für die Darlehensgewährung dar. Wären die Bausparkassen gezwungen, das Geld für die Darlehensgewährung am Markt zu beschaffen, müssten sie sich wie Geschäftsbanken verhalten, d.h. sie würden erstens die Preise für ungesicherte Darlehen erhöhen, und zweitens auch für solche Darlehen, die sie heute ohne Sicherung zur Verfügung stellen, eine Sicherung verlangen.

Als ein gewisses Warnsignal könnte gewertet werden, dass sich erstmals in der Zeit des Bestehens der Bausparkassen in der Tschechischen Republik das Volumen der Spareinlagen verringert hat. Zum Glück handelt es sich um keine dramatische Verringerung, sondern vielmehr nur um einen geringfügigen Rückgang. Die durchschnittliche Einlage pro Vertrag hat sich im zwischenjährlichen Vergleich sogar um knapp 5 000 CZK auf 105 518 CZK erhöht. Die Bausparkassen hatten im Rahmen der Konsultationen über die Folgen der angedachten Senkung der staatlichen Bausparprämie ja auch wiederholt auf die Wahrscheinlichkeit des langfristig

unausweichlichen Rückgangs der Spareinlagen hingewiesen. Praktisch wäre es ja auch kaum denkbar, dass sich bei jahrelangem Rückgang der Kundenzahl die Spareinlagen ständig erhöhen würden.

### ✓ Höhe der Spareinlagen (Mrd. CZK)



Eine positive Feststellung ist mit Sicherheit, dass erst ein Rückgang der Vertragsanzahl um zwei Millionen erstmals zu einer Reduzierung des Volumens der Spareinlagen geführt hat. Eine solche Resistenz, d.h. die Reduzierung der Anzahl aktiver Verträge um ein Drittel ohne Rückgang der Spareinlagen zu verschmerzen, können andere Sparprodukte wohl kaum vorweisen. Das zeugt von der außerordentlichen praktischen Stabilität des Bausparens. Leider kann sich eine solche Erscheinung zu Zeiten einer höheren

Nachfrage nach Darlehen auch in einem vorübergehenden Mangel an Finanzierungsmitteln äußern. In einer solchen Situation ist vorsichtiges und verantwortungsbewusstes Verhalten aller Beteiligten unabdingbar.

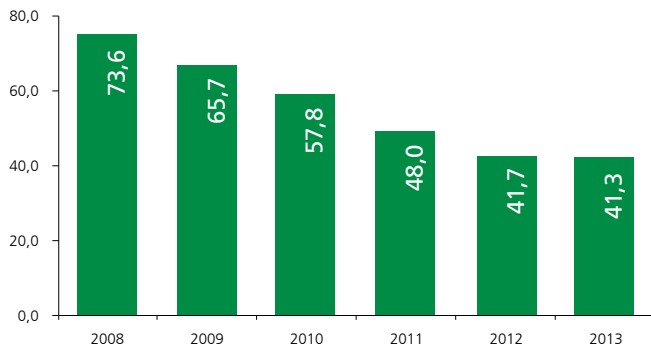
## Spareinlagen als Quelle für Darlehen

Von einem so hoch entwickelten Land wie Deutschland zum Beispiel wird das Bausparen vor allem deshalb gefördert, damit die Finanzierung besserer Wohnverhältnisses einem breiten Bevölkerungskreis zugänglich gemacht werden kann, und das zu Konditionen, die langfristig stabil und zugleich günstiger sind als bei anderen Produkten am Markt. Grundlage des Systems bilden Darlehen, die zur Finanzierung wohnwirtschaftlicher Belange bestimmt sind. In einigen Ländern werden Bauspargelder auch für Ausbildungszwecke oder zur Altersvorsorge eingesetzt. In der Tschechischen Republik, wo die Bausparkassen ihre Darlehen nur zur Finanzierung wohnwirtschaftlicher Zwecke zur Verfügung stellen dürfen, wurde 2013 die stolze Summe von über 41 Milliarden CZK an Darlehensgeldern vergeben.

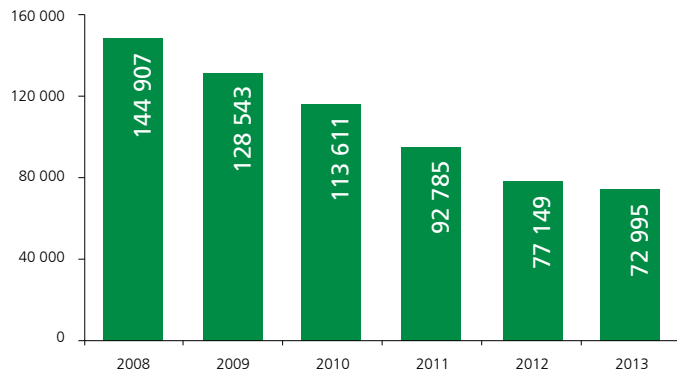
Der vernachlässigte Wohnungsfonds hat dieses Geld, das zur Verbesserung der Wohnqualität eingesetzt wird, auch bitter nötig.



### ✓ Darlehensvolumen (Mrd. CZK)



### ✓ Anzahl der Darlehen



Es ist gelungen, den rückläufigen Trend der Vorjahre bezüglich des Darlehensvolumens und der Darlehensanzahl aufzuhalten. Zu Zeiten niedriger Zinssätze ist das ein weiteres Signal dafür, dass es wieder bergauf zu gehen scheint. Hoffen wir, dass sich dieser Trend in den kommenden Jahren bestätigen wird.

Aus den Grafiken geht vor allem hervor, dass aus Bauspargeldern in den letzten Jahren nicht mehr so viele Darlehen zur Verfügung gestellt wurden wie früher. Es konnte wohl auch nicht erwartet werden, dass nach einem Rückgang von zwei Millionen Kunden und in einer Zeit der Unruhe und niedriger Zinssätze, in der das Bauspargeschäft sowieso weniger aktiv ist, das Darlehensgeschäft Rekorderträge einfahren würde. Dennoch ist im Vergleich zu 2012 die durchschnittliche Darlehenshöhe um 5 % auf 565 490 CZK angestiegen und übersteigt damit die Inflationsrate, was durchaus als positiv zu werten ist.

Sofern es um die Beantwortung der Frage geht, ob das Bausparen überhaupt Sinn hat, ist es ratsam, sich die Anzahl der zur Verfügung gestellten Darlehen und deren Verwendung anzusehen. Ungeachtet des leichten zwischenjährlichen Rückgangs der Darlehen wurden mit Hilfe von Darlehen der Bausparkassen 73 000 Projekte zur Verbesserung der Wohnverhältnisse konkreter Bürger realisiert. Die meisten Darlehen wurden dabei für solche Zwecke eingesetzt, für

die andere Bankprodukte zu teuer oder gar nicht anwendbar sind, nämlich typischerweise für Umbau- und Modernisierungszwecke. Langfristig liegt der Anteil der Darlehensverwendung für Umbau- und Modernisierungszwecke bei 45 % pro Jahr. 2013 wurden 44,1 % aller Darlehen für diese Zwecke zur Verfügung gestellt.

## Ungesicherte Darlehen macht niemand besser

Was heute auf dem Gebiet der gesicherten Darlehen gilt, nämlich dass es am Markt erschwingliche und wettbewerbsfähige Alternativen zum Bausparen gibt, gilt mitnichten für die ungesicherten Darlehen. Ungesicherte Darlehen, wie sie von den Bausparkassen angeboten werden, stellen sowohl hinsichtlich ihrer Zinssätze als auch ihrer Laufzeit ein absolut einzigartiges Produkt dar.

Die Laufzeit von Verbraucherkrediten liegt in der Regel bei maximal fünf Jahren. Die Bausparkassen dagegen ermöglichen eine wesentlich längere Rückzahlungsphase für die von ihnen zur Verfügung gestellten Darlehen. Die Belastung eines Haushalts durch die Ratenzahlung für ein Darlehen von einer Bausparkasse ist demnach beträchtlich geringer als bei einem klassischen Verbraucherkredit.

Die Unterschiede basieren dabei weniger auf der Preispolitik der Banken, sondern vielmehr auf dem Bausparsystem an sich, das

dank seiner Konstruktion der Unvorhersehbarkeit des Marktes nicht voll ausgesetzt ist. Als stabilisierender Faktor wirkt die staatliche Bausparprämie, die Anreiz für Spareinlagen schafft, die dann wiederum als Finanzierungsquelle für Darlehen genutzt werden und damit auch ohne Immobiliensicherung den Weg zu günstigen Darlehen öffnen.

Der positive Einfluss des Bausparens auf die Qualität des Wohnungsfonds zeigt sich deshalb langfristig eher in der Kategorie von Darlehen ohne Immobiliensicherung. Obwohl diese Darlehen vom Volumen her eher klein sind, stellen sie doch ein wichtiges und unentbehrliches Finanzierungsinstrument zur Modernisierung des Wohnungsfonds dar.

Immer größer wird auch die Herausforderung aufgrund der aktuellen Anforderungen hinsichtlich der Energieeffizienz der Häuser. Auf beiden Gebieten hat der Wohnungsfonds der Tschechischen Republik noch große Reserven.

An die Bausparkassen wenden sich auch Kunden, die eine genossenschaftliche Wohnung anschaffen oder eine Mietwohnung modernisieren wollen. Da diese Wohnungsarten bei den normalen Geschäftsbanken nicht als Sicherungsmittel eingesetzt werden können, sind Darlehen von Bausparkassen in diesem Falle für die Kunden die einzig gangbare Lösung. In der Tabelle ist die Gesamtsituation für 2013 dargestellt.

## 🏠 Vergleich nach Anzahl und Volumen

|                    | Bausparen     | Hypotheken    |
|--------------------|---------------|---------------|
| Anzahl             | 72 995 (47 %) | 82 961 (53 %) |
| Volumen (Mrd. CZK) | 41,3 (23 %)   | 141,7 (77 %)  |

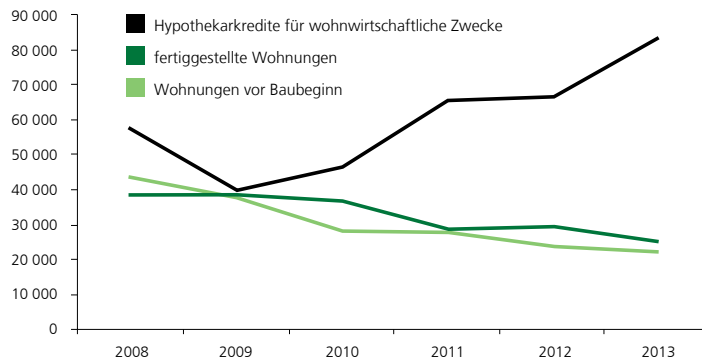
2013 wurden 47% aller Darlehen, die für wohnwirtschaftliche Zwecke genutzt wurden, von den Bausparkassen zur Verfügung gestellt. Da es sich bei diesen Darlehen eher um kleinere Summen handelt, entfallen vom Darlehensvolumen her auf das Bausparen nur 23% des gesamten Darlehensvolumens am Markt.

## Die Statistik steht unter dem starken Einfluss der Refinanzierung

Das sichtbare Übergewicht der Hypotheken trägt jedoch nicht in dem Maße zum neuen Wohnungsbau bei, wie es auf den ersten Blick scheinen könnte. Die Kunden greifen zwar heute häufiger nach Hypotheken, jedoch ein immer größerer Teil wird zur Refinanzierung genutzt. Selbstverständlich wird ein Teil der Hypotheken zum Kauf älterer Wohnungen verwendet, jedoch auf den Wohnungsneubau

an sich hat das keine Auswirkung. Das ist schon immer so gewesen und hat keinen Einfluss auf den Trend, und das auch deshalb nicht, weil die Menschen, die eine ältere Wohnung verkaufen, in der Regel wieder eine andere, meist eine neue Wohnung kaufen.

## 📈 Entwicklung des Wohnungsbaus und Einfluss von Hypothekarkrediten



Warum also hat sich in den letzten Jahren der Einfluss der Hypotheken auf den Wohnungsneubau verringert? Aus der Grafik geht ja eindeutig hervor, dass die Schere immer weiter auseinandergeht. Der

Grund dafür besteht darin, dass ein Großteil der Hypothekarkredite zur Refinanzierung eingesetzt wird, d.h. dass ein neues Darlehen zur Zurückzahlung eines alten verwendet wird.

Natürlich könnten auch die Bausparkassen die Refinanzierung von Darlehen anbieten. Dieses Verhalten wäre aber gegenwärtig wirtschaftlich nicht sinnvoll. Die Erklärung dafür liegt auch hier wieder in den äußerst niedrigen Zinssätzen. Heute werden Hypotheken zu Zinssätzen angeboten, die nicht nur wesentlich niedriger sind als die der Bausparkassen, sondern auch wesentlich niedriger als die Hypothekenzinsen von noch vor drei oder fünf Jahren.

Kunden, die entsprechend informiert sind, werden dementsprechend die günstigen Bedingungen, die aktuell angeboten werden, rationell nutzen, um ihr Darlehen bei der erstbesten Gelegenheit zu refinanzieren. Statistisch gesehen entsteht zwar so eine weitere Hypothek und es steigt das Gesamtvolumen der zur Verfügung gestellten Darlehen, aber eine neue Wohnung ist aus diesen Finanzoperationen deshalb noch lange nicht entstanden.

Diese Hypotheken sind nur Zahlen in der Statistik und belegen die Leistung des Bankensektors. Auf die Baubranche an sich haben sie jedoch einen sehr geringeren Einfluss. Wieviele Hypotheken zur Refinanzierung dienen, zeigt der unharmonische Verlauf der

schwarzen und der grünen Kurve in der vorstehenden Grafik. Schätzungen zufolge handelt es sich um ein Drittel aller Hypotheken. Pessimistische Schätzungen sprechen sogar von der Hälfte aller neuen Darlehen.

Aus den Grafiken lässt sich zwar keine genaue Zahl ableiten, jedoch kann den genannten Schätzungen durchaus Glauben geschenkt werden. Man muss sich dabei einfach nur vor Augen führen, dass es sich um einen natürlichen und adäquaten Prozess handelt, der nur richtig interpretiert werden muss, d.h. mit anderen Worten: die Statistiken dürfen nicht blind überbewertet werden.

## Alles hängt miteinander zusammen

Von entscheidender Bedeutung für das Funktionieren des Bausparektors ist, dass die Nachfrage nach Darlehen das Volumen der disponiblen Finanzierungsquellen, sprich der Kundeneinlagen, nicht beträchtlich übersteigt. Für einen kurzen Zeitraum wären die Bausparkassen zwar in der Lage, einen Überhang der Nachfrage durch Kredite vom Interbankenmarkt abzudecken, über einen längeren Zeitraum hinweg würde eine solche Vorgehensweise jedoch eine Kurswende weg vom Bausparen und hin zum klassischen

Bankengeschäft bedeuten. **Langfristig muss also gewährleistet sein, dass die Summe der Spareinlagen das Gesamtsaldo der zur Verfügung gestellten Darlehen abdeckt oder sogar übersteigt.**

Als Bewertungsmaßstab dafür, ob ausreichende Finanzierungsquellen zur Verfügung stehen, und zugleich auch für die Effizienz der Nutzung der kumulierten Mittel dient in der Regel der Anteil der zur Verfügung gestellten Darlehen am Gesamtvolumen der Einlagen (Veranlagungsgrad).

Wie die Tabelle zeigt, wird die Grundanforderung, dass der sog. Veranlagungsgrad langfristig bei über 60 % liegen sollte, von den Bausparkassen der Tschechischen Republik erfüllt.

#### **Veranlagungsgrad** (in Prozent)

| Jahr       | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
|------------|------|------|------|------|------|------|
| Verhältnis | 56,7 | 64,4 | 68,2 | 67,6 | 64,9 | 60,9 |
| Zuwachs    | 10,1 | 7,7  | 3,8  | -0,6 | -2,7 | -4,0 |

Dass ausreichende Finanzierungsquellen in Form von Spareinlagen vorliegen, ist mit Sicherheit für die Kunden, die für die Zukunft über ein Darlehen nachdenken, eine gute Nachricht. Für diejenigen, die nicht warten wollen oder können, bis ihr Anspruch auf ein Bauspardarlehen entstanden ist, stellt ein Vorfinanzierungsdarlehen eine schnelle Lösung dar. Auch das gilt natürlich immer unter der Voraussetzung, dass das System auf dem Weg zu seiner Stabilisierung nicht wieder neuen Erschütterungen ausgesetzt wird.

## Zusammenfassung

- Nach mehreren Jahren der Unsicherheit beginnt sich das Bausparsystem wieder zu stabilisieren. Einige statistische Daten lassen auf eine Verbesserung schließen.
- Die Anzahl der neu abgeschlossenen Verträge ist um 5 % auf 611 404 Stück angestiegen. Die Gesamtanzahl der im Bausparsystem befindlichen Verträge geht jedoch vorerst noch weiter zurück.
- Erstmals in der Geschichte des Bausparens hat sich das Einlagenvolumen verringert. Ende 2013 wurden von den Bausparkassen 429 Milliarden CZK an Kundeneinlagen verwaltet. Der durchschnittliche Sparbetrag pro Vertrag ist auf 105 518 CZK gestiegen.
- Aufgrund der niedrigen Zinssätze befindet sich das Darlehensgeschäft auf einem relativ niedrigen Stand. Insgesamt wurden 72 995 Darlehen mit einem Gesamtvolumen von 41,3 Milliarden CZK zur Verfügung gestellt. Das Hypothekengeschäft läuft gegenwärtig besser. Die Aussagekraft der Statistiken wird jedoch durch das Phänomen der Refinanzierung beeinträchtigt.
- Es stehen ausreichende Finanzierungsquellen zur Verfügung und die Effizienz der Nutzung der kumulierten Mittel ist gewährleistet.

## 20 Jahre Bausparen – eine Verpflichtung?

Im Jahr 2013 konnte das Bausparen in der Tschechischen Republik auf zwanzig Jahre seiner Geschichte zurückblicken. Die Einführung des Bausparens war damals Anfang der neunziger Jahre des vergangenen Jahrhunderts kein Zufall. Die damalige Regierung unter der Leitung von Ministerpräsident Václav Klaus musste nicht nur auf das allgemein niedrige Maß an Spareinlagen der Bevölkerung, sondern auch und vor allem auf das enorme Maß der während vierzig Jahren Sozialismus entstandenen Vernachlässigung des Wohnungsfonds reagieren, das Expertenschätzungen zufolge Investitionen in Höhe von mehreren Milliarden Kronen erforderte.

In unseren Nachbarstaaten Deutschland und Österreich funktionierte das Bausparprodukt, das die Bürger zum langfristigen Sparen motivierte und sie in Form günstiger Darlehen bei der Finanzierung ihrer wohnwirtschaftlichen Belange unterstützte, schon seit vielen Jahren erfolgreich und zuverlässig. Dieses Produkt begann sich 1993 auch in der Tschechischen Republik zu etablieren.

Für alle diejenigen Bürger, die relativ schnell in bessere Wohnverhältnisse investieren wollten, hat sich das Bausparen zu einer willkommenen Finanzierungsmöglichkeit entwickelt. Die staatliche Bausparprämie war mit maximal 4 500 CZK großzügig bemessen.

Wohl kaum jemand hatte damals gedacht, dass dieses System unter der Bevölkerung so schnell Fuß fassen und sich so ausbreiten würde, dass heute praktisch jede Familie einen Bausparvertrag hat.

Neben Millionen Sparern stieg auch die Anzahl der Bürger, die ein Darlehen in Anspruch nahmen, rasch an. Ende 1999 bestanden 2,8 Millionen Bausparkonten, und von knapp 300 000 Kunden wurden Darlehen genutzt. Das Bausparen hat einen Wachstumsboom erlebt und Popularität gewonnen. Deshalb konnte die staatliche Förderung in den folgenden Jahren gedrosselt werden.

### Erste Einschränkungen

Nach zehn Jahren Bausparen auf dem tschechischen Markt wurde von der Regierung unter Ministerpräsident Vladimír Špidla im Jahre 2003 die staatliche Bausparprämie auf max. 3 000 CZK pro Bausparer reduziert. Aus heutiger Sicht hat es sich um eine Veränderung gehandelt, die logischerweise kommen musste und die, wie sich gezeigt hat, dem Fortbestehen des Interesses der Bürger am Bausparen nicht wirklich Abbruch getan hat. Jedoch hat es nie wieder in der bisherigen Geschichte des Bausparens so viele Bausparverträge (6 300 831) gegeben wie Ende 2003.

Die Ausgaben des Staates für die Förderung des Bausparens sind zwar nach dieser Maßnahme noch zwei Jahre lang gestiegen, danach aber dauerhaft zurückgegangen. Dem gegenüber kam es zu einem beständigen Anstieg des Darlehensvolumens. Der Staat hatte mit dem Bausparen ein starkes und effektives Instrument geschaffen, das gewährleistete, dass aus jeder Krone, die in die staatliche Bausparprämie investiert wurde, ein Vielfaches an Investitionen in die Verbesserung des Wohnungsfonds und an Steuereinnahmen für den Staat generiert wurden. Die Entwicklung des Bausparens war damit in einer Phase angekommen, in der aufgrund der Multiplikationseffekte jedes Jahr wesentlich mehr Geld in Form von Steuereinnahmen in die Staatskasse hineinfließt, als in Form der staatlichen Bausparprämie ausgegeben worden war.

In einem noch besseren Licht konnte sich das Bausparen in der Zeit präsentieren, als die Finanzmärkte in den USA und damit einhergehend praktisch in der ganzen Welt unter der Last der Probleme mit den Hypothekarkrediten zusammenzuberechnen drohten. Auch in der Tschechischen Republik ist das Hypothekenvolumen infolge wesentlich höherer Vorsichtsmaßnahmen der Banken geschrumpft, was wiederum zu einem Rückgang in der Baubranche geführt hat.

Das Bausparen hat diese Krise dank seiner Struktur im Großen und Ganzen unversehrt überstanden.

Das Bausparsystem basiert auf kollektiver Grundlage. Gelder, die später in Form von Darlehen vergeben werden, müssen mit Hilfe vieler Kunden vorher angespart werden. Dabei handelt es sich im Bausparsystem um reales Geld, nicht um virtuelle Zahlen auf den Tablets von Börsenmaklern. Während in Krisenzeiten für die Banken das Geld teuer ist (Kredite werden nur zu hohen Zinsen vergeben), hat sich auf dem Bausparkmarkt nicht allzu viel verändert.

### **Auch in Krisenjahren stabile Ergebnisse**

Anders gesagt, bedeutete das, dass die Bausparkassen ihr Funktionsmodell nicht wesentlich verändern mussten, und die Bürger sich auch weiterhin darauf verlassen konnten, dass sie im Bausparsektor ihre gewohnte Sicherheit vorfinden. Ähnlich war die Entwicklung auch im Ausland, wobei hier die Unterschiede zwischen den Bausparkassen und den gewöhnlichen Geschäftsbanken noch markanter waren. Der Bankensektor in der Tschechischen Republik konnte die Krise u.a. auch deshalb recht gut bewältigen, weil er um das Jahr 2000 herum starke Sanierungsmaßnahmen von Seiten des Staates erfahren hatte.



2008 war das Volumen der Hypotheken im zwischenjährlichen Vergleich um 17 % gesunken, wogegen das Volumen der Darlehen, die von Bausparkassen zur Verfügung gestellt wurden, um 1,5 % angestiegen war. 2009 kam es dann zwar allgemein zu einem Rückgang des Darlehensmarktes, die Hypotheken waren davon jedoch dreimal mehr betroffen als Darlehen von Bausparkassen. Es hat sich gezeigt, dass das Bausparen ein außerordentlich stabiles Produkt ist und auf turbulente Veränderungen des Marktes weitaus weniger sensibel reagiert als klassische Bankprodukte.

Mit dem Abklingen der Krise begann sich in den darauffolgenden Jahren die Situation zu ändern. Das Bausparen, das in den Krisenjahren als Stabilisator der Wirtschaft funktioniert hatte, musste einen Teil seiner Position an den sich wieder aufrappelnden Hypothekenmarkt abtreten. Dazu kam noch, dass in 2010 von der Regierung eine weitere Reduzierung der staatlichen Bausparprämie auf max. 2 000 CZK beschlossen wurde.

Wen würde es in Anbetracht des negativen Einflusses der widersprüchlichen Diskussionen, die über angedachte Veränderungen des Bausparsystems geführt wurden und eigentlich nur neue Kunden abwehren sollten, wundern, dass das Bausparen von einem weiteren

Rückgang heimgesucht wurde? Es wurde zwar letztendlich keine der angedachten Änderungen, die auf die Schaffung eines unbekanntes und unbewährten Systems abgezielt hatten, angenommen, doch die Folgen für das Bausparen waren auch so schmerzlich genug und haben dazu geführt, dass sich praktisch alle wesentlichen Kennzahlen des Bausparens verschlechtert haben.

Der Druck, der von Seiten des Staates ausgeübt worden war, war jedoch nicht der einzige Grund für die entstandene Situation. Ihren negativen Einfluss auf die Geschäftsergebnisse haben auch die äußerst geringen Zinssätze ausgeübt. Es ist klar, dass in solchen Zeiten die Finanzinstitutionen die Oberhand haben, die ihr Geld zu den aktuellen Konditionen am Finanzmarkt beschaffen.

Die Bausparkassen dagegen erhalten ihre Finanzierungsquellen von ihren Kunden in Form von Spareinlagen und sind bei dem Umgang mit diesen Geldern strengen gesetzlichen Auflagen unterworfen. Natürlich werden sie dabei mit Hilfe der staatlichen Bausparprämie, die die Bausparer vom Staat erhalten, unterstützt. Aber auch abgesehen davon, ist das Sparen, das von den Bausparkassen angeboten wird, weiterhin sehr günstig.

## Eine historische Verpflichtung

Die Position des Bausparens ist in der Gegenwart schwieriger geworden. Das Bausparen hat die problematischste Zeit in seiner zwanzigjährigen Historie durchgemacht und dabei wiederholt seine im System begründete außerordentliche Resistenz bewiesen.

Das Bausparen ist als kollektives Finanzierungssystem für wohnwirtschaftliche Zwecke entstanden. Diejenigen, die ein Haus bauen oder kaufen wollten, konnten entweder sparen und warten, bis sie den erforderlichen Betrag angespart hatten, oder sie konnten in Absprache mit anderen Bausparern auch deren Gelder mitnutzen, um sich das ersehnte Haus gleich zu kaufen. Dabei konnten auch diejenigen am System teilnehmen, die nichts kaufen, sondern nur ihr Geld gegen Zins und eventuell andere Vergütungen (z.B. die staatliche Bausparprämie) anlegen wollten, und den anderen damit den Erhalt eines Darlehens ermöglichten. So ist das effiziente und langbewährte System des Bausparens entstanden.

In den Ländern, von denen wir das Bausparsystem übernommen haben, ist man inzwischen schon einen Schritt weiter gegangen und hat begonnen, dieses bewährte Prinzip auch zur Finanzierung weiterer

staatlich anerkannter Belange wie Ausbildung und Altersvorsorge zu nutzen, ohne sich dabei daran zu stoßen, dass das System den Namen Bausparen trägt. Diese Bezeichnung ist historisch entstanden, weil dieses Finanzierungssystem erstmals für den Bereich des Wohnens und den Bausektor angewandt wurde und sich hier über hundert Jahre lang durch besondere Stabilität ausgezeichnet hat.

Stabilität ist überhaupt eines der wichtigsten Merkmale des Produkts an sich. Stabil sind sowohl die Ratenzahlungen für ein Bauspardarlehen als auch die Darlehenszinsen. Es gibt weder Zinsfixierung, noch fließenden Zins in Abhängigkeit von irgendeinem Indikator. Der Zinssatz für ein eventuelles Bauspardarlehen, das der Kunde in Zukunft in Anspruch nehmen kann, ist bereits im Sparvertrag geregelt.

Letztendlich verkörpert diese Stabilität auch die Verpflichtung, die das Bausparen gegenüber seinen Kunden für die Zukunft hat. Es geht darum, dass die über zwei Millionen Darlehen mit einem Gesamtvolumen von 661 Milliarden CZK sowie die knapp 15 Millionen bestehenden Bausparverträge nicht in einer Sackgasse enden.



ASOCIACE ČESKÝCH STAVEBNÍCH SPOŘITELÉN

Adrese: Vodičkova 30  
110 00 Praha 1  
Telefon: +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

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



**STAVEBNÍ  
SPOŘITELNA**  
ČESKÉ SPOŘITELNY

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



**Modrá pyramida**  
stavební spořitelna

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



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

**wüstenrot**

Adrese: Na Hřebenech II 1718/8  
140 23 Praha 4  
Telefon: +420 257 092 200  
Fax: +420 257 092 149  
E-mail: [kontakt@wuestenrot.cz](mailto:kontakt@wuestenrot.cz)  
Internet: [www.wuestenrot.cz](http://www.wuestenrot.cz)

# Bausparen

im Jahr 2013



Assoziation der tschechischen Bausparkassen

Vodičkova 30, 110 00 Praha 1

**Telefon:** +420 224 422 093

**Mobiltelefon:** +420 607 912 574

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

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