

## Angriff auf die Seele des deutschen Sparerers

Die Deutschen besitzen 30 Millionen Bausparverträge. Sie sind mit 850 Milliarden Euro investiert. Doch wegen der Niedrigzinsen bangen Bausparkassen um ihre Existenz. Jetzt kommt ein Rettungsversuch.

Von Martin Greive , Holger Zschäpitz

### FATALE ENTWICKLUNG



DIE  WELT

Foto: Infografik Die Welt Das niedrige Zinsniveau macht den Bausparkassen schwer zu schaffen

Sollte irgendjemand die einschneidende Bedeutung der Nullzins-Ära unterschätzt haben, ist damit spätestens jetzt Schluss. Denn sogar der Bausparvertrag, sozusagen das deutsche aller Sparprodukte, ist in Gefahr. Seinen Schöpfern, den Bausparkassen, geht es so schlecht, dass jetzt sogar der Staat für eine Entlastung sorgen soll.

Am heutigen Freitag kommt das Bausparkassenänderungsgesetz zur zweiten Lesung in den Bundestag. Die Bundesregierung hat bereits klargemacht, dass ohne eine Gesetzesänderung die Branche bei einem anhaltend niedrigen Kapitalmarktzinsniveau möglicherweise nicht überleben kann.

"Man müsste das Gesetz eher Bausparrettungsgesetz nennen", sagt Hartmut Schwarz, Finanzexperte bei der Verbraucherzentrale Bremen. Er hält das Modell der traditionellen Bausparer für überflüssig. Die Branche kommt von zwei Seiten unter Druck.

Auf der einen Seite leidet sie unter hochverzinslichen Altverträgen. Viele Anbieter können die hohen Renditeversprechen der Vergangenheit an den Märkten nicht erwirtschaften. Einige haben bereits versucht, ihre Kunden aus den Altverträgen herauszudrängen.

## Gefahr einer plötzlichen Zinswende

Auf der anderen Seite wächst die Gefahr eines abrupten Zinsanstiegs, je länger die Raten künstlich niedrig notieren. Plötzliche Zinsänderungen könnten Löcher in die Bilanzen der Banken reißen. Die Anbieter versprechen derzeit historisch niedrige Zinsen für Bauspardarlehen, die erst in zehn oder 20 Jahren zuteilungsfähig sein werden.

Das Problem ist, dass die Kunden je nach Zinslage ihren Bausparvertrag nutzen. In Zeiten niedriger Sparzinsen bei den Banken nutzen sie ihre lukrativen Bausparverträge als eine Art hochverzinsliches Sparsbuch.

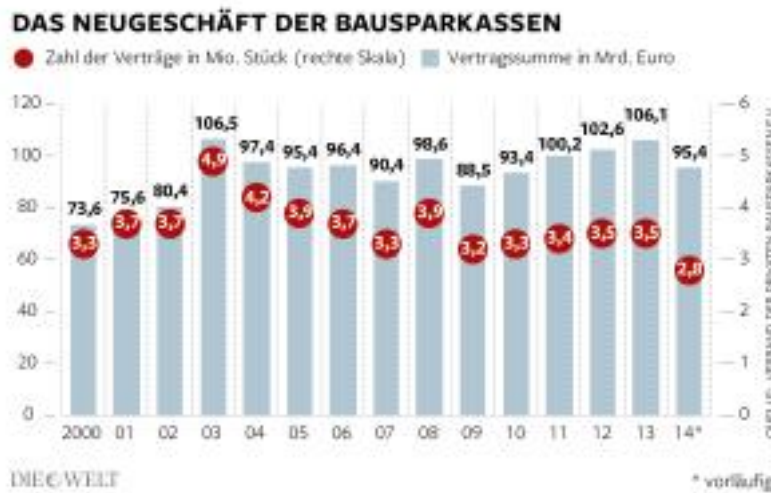


Foto: Infografik Die Welt Das Neugeschäft der Bausparkassen schrumpft bereits

Bauspardarlehen lassen sich die Kunden dagegen nicht auszahlen, weil sie derzeit am Markt bessere Hypothekenkonditionen bekommen, als sie vor vielen Jahren mit ihrer Bausparkasse vereinbart haben.

Damit funktioniert das klassische Geschäftsmodell so nicht mehr. Das basiert darauf, dass die Bausparguthaben der einen für die Bauspardarlehen der anderen verwendet werden. Wie stark die Schiefele ist, lässt sich am sogenannten Anlagegrad ablesen, der die klassischen Bauspardarlehen ins Verhältnis zu den Bausparguthaben setzt.

Diese Größe ist seit Jahren stark rückläufig. Im Jahre 2014 waren im Branchendurchschnitt nur noch 14,6 Prozent der Bausparguthaben in klassischen Bauspardarlehen investiert, 2009 waren es noch 25 Prozent. Sprich: Die Kunden haben zu viele Guthaben bei den Anbietern und rufen zu wenig Darlehen ab.

Hier will die Bundesregierung den Bausparkassen zu Hilfe kommen. Das neue Gesetz sieht vor, der Branche einen größeren Spielraum bei der Verwendung ihrer überschüssigen Mittel einzuräumen. Dann könnten die Kassen nicht abgerufene Gelder anderweitig lukrativ einsetzen, etwa auch klassische Hypothekendarlehen ausgeben.

## Einstieg ins klassische Bankgeschäft

"Damit würden die Bausparkassen ins klassische Bankgeschäft einsteigen. Das wäre ein ganz neues, mit Risiken verhaftetes Geschäftsmodell", warnt Verbraucherschützer Schwarz.

Das geht auch den normalen deutschen Verbraucher etwas an. Die Bundesbürger haben knapp 30 Millionen Verträge in ihren Aktenordnern. Solche Zahlen kennt man sonst nur aus der Branche der Lebensversicherungen. Gut 850 Milliarden Euro werden bespart. Damit besitzen die Bundesbürger fast drei Mal so viel Kapital in diesen Produkten wie etwa in Aktien.

Und das nicht ohne Grund. Bausparverträge passen perfekt zur deutschen Sparerseele. Die Bundesbürger stehen auf langfristig planbare Produkte, wollen heute bereits wissen, zu welchen Zinsen sie sich in 20 Jahren für ein Häuschen verschulden können. Auch wenn sie zwei Jahrzehnte später vielleicht ganz andere Pläne als ein Eigenheim haben.

Auch die Opposition hat das Thema Bausparen für sich erkannt. Der finanzpolitische Sprecher der Grünen, Gerhard Schick, kritisiert die Gesetzesnovelle. "Das klassische Geschäftsmodell der Bausparkassen funktioniert schon länger nicht mehr. Die Bausparkassen sollten sich deshalb nicht mit der Niedrigzinsphase herausreden, sondern eine Antwort auf die grundlegenden Probleme der Branche geben." Seines Erachtens hat die Bundesregierung die Risiken der deutschen Bausparkassen nur ungenügend erfasst.

"Die Probleme sind nicht nur die hochverzinslichen Alt-Bausparverträge", gibt Schick zu bedenken. Problematisch seien auch die Kopplungsgeschäfte, die von den Bausparkassen derzeit massenhaft vertrieben werden. Diese seien aus Bausparkassensicht risikoreich, da die Bausparkasse historisch niedrige Zinsen für die ferne Zukunft verspricht. Für Kunden seien sie regelmäßig teurer als ein normaler Vertrag.

## Bausparkassen retten sich mit Kopplungsgeschäften

Tatsächlich drehen die Institute Darlehensnehmern derzeit mit Vorliebe Kopplungsgeschäfte an. Sogenannte Vorfinanzierungs- und Zwischenfinanzierungskredite sind Kredite, die durch einen Bausparvertrag getilgt werden sollen. Statt während der Laufzeit einen Teil der Kreditsumme zu tilgen, wird zunächst ein Bausparvertrag angespart.

Mit dem zuteilungsreifen Vertrag wird dann ein Teil des Kredites abgelöst. "Diese Baufinanzierungsform ist regelmäßig teurer als ein über eine vergleichbare Gesamtvertragslaufzeit geschlossenes Hypothekendarlehen", moniert Verbraucherschützer Schwarz.

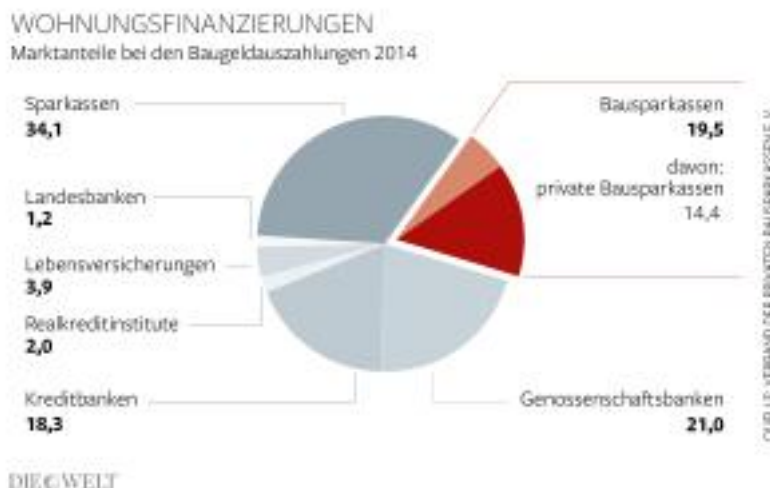


Foto: Infografik Die Welt Bei der Baufinanzierung haben die Bausparkassen bereits starke Konkurrenten

Er hält die Branche überhaupt für überflüssig. Bausparen sei ins Leben gerufen worden, um Häuslebauern mit einer langen Zinsbindung Sicherheit zu bieten. Heute gibt es ganz klassische Hypothekendarlehen mit langen Laufzeiten bei den Banken. Für diese müssen die Verbraucher auch keine Abschlussgebühren zahlen.

Bei Bauspardarlehen fallen jedoch Gebühren an, die selbst der Bundesgerichtshof (BGH) bestätigt hat. Denn Bausparen genießt ein politisches Privileg, da es sich um eine ganz besondere Sparform handelt. Im Gegensatz zum klassischen Bankkredit basiert das Bausparprinzip auf einer Verknüpfung von Spar- und Darlehensphase.

Die Refinanzierung von Darlehen erfolgt immer aus den Bauspareinlagen in einem quasi geschlossenen System. Dieser Gemeinschaftsgedanke ist es, der politisch geschützt werden soll. Das ganze gerät eben nur dann aus den Fugen, wenn die Zinsentwicklung zu volatil ist. Das offenbaren allein die Renditen fünfjähriger Bundesanleihen, die inzwischen negativ sind. Niemand hätte sich eine solche Entwicklung vor wenigen Jahren vorstellen können. Entsprechend lassen sich langjährige Versprechen nicht mehr darstellen.

"Ich bin gegen einen Eingriff des Gesetzgebers in die hochverzinslichen Altverträge. Die Bausparkassen haben aggressiv mit dem Bausparen als Vermögensanlage geworben und in guten Zeiten mit den Verträgen hohe Gewinne gemacht. Sie jetzt in schlechten Zeiten zu kündigen, folgt mal wieder dem Prinzip 'Privatisierung der

Gewinne und Sozialisierung der Verluste", sagt Schick. "Die Koalition muss ihren Gesetzesentwurf nachbessern. Wir brauchen ein Gesetz, dass die Probleme der Bausparkassen vollständig adressiert."

Wer zu teuer ist, dem droht die Kündigung



Bei Bausparverträgen ließ sich bisher leicht tricksen: Einfach so wenig einzahlen, dass man im Sparstadium bleibt. Damit könnte nun Schluss sein. Die Bausparkassen versuchen, teure Kunden loszuwerden. Quelle: Die Welt