

Antrag

der Fraktion der SPD

und

Stellungnahme

des Wirtschaftsministeriums

Entwicklung des Bausparwesens in Baden-Württemberg

Antrag

Der Landtag wolle beschließen,
die Landesregierung zu ersuchen
zu berichten,

1. welche Finanzdienstleister die tragenden Säulen für den Finanzstandort Baden-Württemberg sind und welche Rolle dabei die Bausparkassen einnehmen;
2. wie sich die Zahl der Bausparkassen mit Sitz in Baden-Württemberg, ihre Geschäftsvolumina und die Zahl der bei ihnen beschäftigten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer in den letzten zehn Jahren entwickelt haben;
3. welche Finanz- und andere Serviceleistungen Bausparkassen erbringen;
4. wie sich der Anteil der Bausparkassenfinanzierung am Anteil der privat genutzten Wohnbaufinanzierung in den letzten zehn Jahren entwickelt hat;
5. wie sich die durch Produkte der Bausparkassen generierte Vermögensbildung und die Investitionsvolumina entwickelt haben;
6. welche Rolle dem Bausparen als spezifischem Finanzierungsmodell für breite Schichten der Bevölkerung zukommt;
7. welche Vorzüge dem Bausparen für die Stabilität des deutschen Marktes vor dem Hintergrund der Immobilienmarktkrise in den USA zukommt und ob das Bausparen damit dazu beiträgt, den deutschen Baufinanzierungsmarkt insgesamt robuster gegen solche Krisen zu machen;
8. ob es außer bei den Bausparkassen, denen ein Verkauf von zugeteilten Bauspardarlehen sowie kollektiven Vor- und Zwischenkrediten bereits nach dem

Bausparkassengesetz nur für bestimmte, gesetzlich festgelegte Zwecke möglich ist, noch andere Institutsgruppen gibt, für die ähnliche gesetzliche Beschränkungen gelten.

26.02.2008

Schmiedel, Dr. Prewo, Haas
und Fraktion

Begründung

Bausparkassen prägen den Finanzstandort Baden-Württemberg und sind eine tragende Säule bei der Wohneigentumsbildung.

Gerade in Zeiten von Immobilienkrisen, wie derzeit in den USA, erweist sich das Bausparwesen in Deutschland als wichtiger stabilisierender Faktor für die Vermögensbildung und den Vermögenserhalt breiter gesellschaftlicher Schichten.

Bausparen legt ein besonderes Gewicht auf die vorherige Eigenkapitalbildung als Voraussetzung für Darlehen. Damit wird einer der wesentlichen Risikofaktoren bei einer Immobilienfinanzierung, nämlich der Verzicht auf Eigenkapital, vermieden. Negative Folgen wie z. B. Zahlungsunfähigkeit, Zwangsversteigerungen und sozialer Abstieg der Schuldner, wie aktuell in den Vereinigten Staaten von Amerika als Folge der Subprime-Krise beobachtbar, sind dadurch gemindert. Auch die Tatsache, dass Bauspargelder fast ausschließlich – in einer Art Umlageverfahren – an inländische Bauherren ausgereicht werden und somit für internationale Finanzanlagen oder Spekulationsgeschäfte kaum zur Verfügung stehen, tragen zur Stabilität auf dem deutschen Immobilienmarkt bei.

Dem Bausparen kommt darüber hinaus eine positive wirtschaftliche Funktion für Mittelstand und Handwerk zu. Denn die fast 30 Milliarden Euro, die die deutschen Bausparkassen jährlich an Bausparguthaben, Bauspardarlehen, Vor- und Zwischenkrediten sowie sonstigen Baudarlehen auszahlen, kommen weitgehend der heimischen Wirtschaft zugute.

Stellungnahme

Mit Schreiben vom 18. März 2008 Nr. 4-2724.3/48 nimmt das Wirtschaftsministerium zu dem Antrag wie folgt Stellung:

*Der Landtag wolle beschließen,
die Landesregierung zu ersuchen
zu berichten,*

1. welche Finanzdienstleister die tragenden Säulen für den Finanzstandort Baden-Württemberg sind und welche Rolle dabei die Bausparkassen einnehmen;

Die privaten Bausparkassen sind – mit Ausnahme der Stuttgarter Börse, des Heidelberger Finanzdienstleisters MLP und der Landesbank Baden-Württemberg – die einzigen großen Finanzdienstleister am Standort Baden-Württemberg von erheblicher *überregionaler* Bedeutung. Zusammen mit der aufgrund des Regionalprinzips im Sparkassensektor auf die Tätigkeit im Bundesland beschränkten Landesbausparkasse Baden-Württemberg zählen die Bausparkassen mit einer zusammengefassten Bilanzsumme von etwa 71 Mrd. Euro, einer Nettowertschöpfung von rund 1,5 Mrd Euro und rund 10.600 in unmittelbarem Zusammenhang mit

dem Bauspargeschäft Beschäftigten zu den größten Finanzdienstleistern am Standort Baden-Württemberg (alle Zahlen bezogen auf 2006).

Der Anteil der Beschäftigten, die unmittelbar mit der Geschäftstätigkeit der baden-württembergischen Bausparkassen verbunden sind, beträgt rund 12,8 Prozent der Beschäftigten des baden-württembergischen Kreditgewerbes (Bezugsjahr 2004).

2. wie sich die Zahl der Bausparkassen mit Sitz in Baden-Württemberg, ihre Geschäftsvolumina und die Zahl der bei ihnen beschäftigten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer in den letzten zehn Jahren entwickelt haben;

2.1 Anzahl der Bausparkassen in Baden-Württemberg

Die Anzahl der Bausparkassen in Baden-Württemberg ist von 1998 bis 2008 von 6 auf 4 zurückgegangen. Aktuell sind in Baden-Württemberg die Bausparkasse Schwäbisch Hall AG, die Deutsche Bausparkasse Badenia AG, die LBS Landesbausparkasse Baden-Württemberg und die Wüstenrot Bausparkasse AG ansässig. Der Rückgang in der Anzahl der Bausparkassen ist auf den Zusammenschluss von der LBS Badische Landesbausparkasse und der LBS Württemberg zur LBS Landesbausparkasse Baden-Württemberg im Jahr 2000 und die Verschmelzung der Leonberger Bausparkasse AG auf die Wüstenrot Bausparkasse AG im Jahr 2001 zurückzuführen. Die Deutsche Bausparkasse Badenia AG ist im Jahr 2000 aus dem Zusammenschluss von DBS Deutsche Bausparkasse AG (Sitzland Hessen) und Badenia Bausparkasse AG (Sitzland Baden-Württemberg) hervorgegangen.

Tabelle 1: Anzahl der Bausparkassen in Baden-Württemberg

Jahr	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
(Stand 31.12.2007)	6	6	5	4	4	4	4	4	4	4	4

2.2 Entwicklung der Geschäftsvolumina

Die vier baden-württembergischen Bausparkassen nehmen auf dem bundesweiten Bausparmarkt eine besondere Stellung ein. Sie vereinten 2006 rund 45,5 Prozent (335,9 Mrd. Euro) der bundesweiten Bausparsumme und 42,4 Prozent (13,5 Mio. Stück) der bundesweiten Bausparverträge auf sich. Während die Anzahl der Bausparverträge im Zeitraum 1996 bis 2006 weitgehend unverändert geblieben ist, hat die gesamte Bausparsumme (von rund 271,9 Mrd. Euro 1995 auf 335,9 Mrd. Euro 2006) deutlich zugenommen, die durchschnittlichen Bausparsummen sind deutlich gestiegen. Der Zuwachs war bei den baden-württembergischen Bausparkassen mit 48,7 Prozent im Durchschnitt deutlich höher als bei allen Bausparkassen im Bundesgebiet (36,3 Prozent), besonders hoch war der durchschnittliche Zuwachs der baden-württembergischen Bausparkassen in Baden-Württemberg selbst (58,6 Prozent – Tabelle 2 –).

Die Anteile der vier baden-württembergischen Bausparkassen am gesamten deutschen Bausparmarkt, sowohl gemessen an der gesamten Anzahl der Verträge als auch an der Bausparsumme im Bestand, sind im Zeitraum 1996 bis 2006 in einem insgesamt wachsenden Markt recht stabil geblieben. Die Bilanzsumme der baden-württembergischen Bausparkassen ist von rund 56 Mrd. Euro im Jahr 1996 auf rund 71 Mrd. Euro 2006 gewachsen (vgl. Tabelle 3). Im Jahr 2006 entsprach dies knapp 36 Prozent der gesamten Bilanzsumme aller Bausparkassen in Deutschland.

Tabelle 2: Entwicklung der durchschnittliche Bausparsumme je Vertrag (Neugeschäft)

	Bausparsumme je Vertrag 1996 (Euro)	Bausparsumme je Vertrag 2006 (Euro)	Zuwachs
Alle Bausparkassen bundesweit	20.100	27.400	36,3 %
Baden-Württembergische Bausparkassen bundesweit	19.700	29.300	48,7 %
Baden-Württembergische Bausparkassen in Baden-Württemberg	22.000	34.900	58,6 %

Quelle: Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen, Statistisches Bundesamt, Verband der privaten Bausparkassen, ZEW-Berechnungen.

Tabelle 3: Bilanzsumme der Bausparkassen

Zeitreihe/Jahr	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Bilanzsumme (Mrd. Euro)	56	59	61	63	64	63	65	67	68	70	71

Quelle: Deutsche Bundesbank, Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen, ZEW-Berechnungen. *Werte bis 2001 entstammen den Jahresberichten der Bundesbank, Hauptverwaltung Stuttgart, über die Entwicklung der Wirtschaft und des Geld- und Kreditwesens in Baden-Württemberg. Werte ab 2004 entstammen den Angaben der Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen. Werte für das Jahr 2002 und 2003 wurden linear interpoliert.

2.3 Entwicklung der Zahl der Arbeitnehmer der baden-württembergischen Bausparkassen

– Beschäftigung bei Bausparkassen, in Beteiligungs- und Verbundunternehmen und im Vertrieb

Die baden-württembergischen Bausparkassen beschäftigten Ende 2006 unmittelbar rund 5.000 Personen. Zusätzlich zu den in den Bausparkassen direkt Beschäftigten erbringen schätzungsweise rund 3.000 Personen in Beteiligungsunternehmen der Bausparkassen Leistungen, die – wie bspw. die Bereitstellung von Informationsinfrastruktur – direkt den Bausparkassen zugute kommen. Nimmt man an, dass 95 Prozent der Leistungen der Mitarbeiter in den Beteiligungsunternehmen ausschließlich für die Bausparkassen erbracht werden, ergibt sich daraus für das Jahr 2006 ein Vollzeitbeschäftigungsvolumen von rund 2.800 Personen.

Neben den direkt Beschäftigten waren im Jahr 2006 bundesweit rund 7.500 Personen als freie Handelsvertreter, Fachberater, Vermittler oder sonstige mit der Akquisition oder Betreuung beauftragte Personen haupt- und nebenberuflich für die baden-württembergischen Bausparkassen tätig, davon rund 2.000 Personen in Baden-Württemberg. Zusätzlich zu berücksichtigen ist die Vermittlungstätigkeit in den Verbundunternehmen der Bausparkassen (Volks- und Raiffeisenbanken, Sparkassen). In einer groben Abschätzung errechnet sich, umgerechnet auf Vollzeitbeschäftigte, für das Jahr 2006 eine Anzahl von rund 2.800 Stellen in Baden-Württemberg.

Unter diesen Voraussetzungen waren in Baden-Württemberg im Jahr 2006 insgesamt rund 10.600 Personen in Vollzeit direkt oder indirekt in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Bauspargeschäft durch die baden-württembergischen Bausparkassen beschäftigt. Im längerfristigen Durchschnitt ist die Beschäftigung damit weitgehend auf gleichem Niveau geblieben (siehe Tabelle 4).

Tabelle 4: Anzahl direkt beschäftigter Mitarbeiter bei baden-württembergischen Bausparkassen und Mitarbeiter unmittelbar assoziierter Unternehmen bundesweit und nur in Baden-Württemberg

Beschäftigte, Mitarbeiter	Nähere Beschreibung	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Anzahl direkt beschäftigter bzw. assoziierter Mitarbeiter in Vollzeitstellen – nur in Baden-Württemberg								
Direkt beschäftigte Mitarbeiter in Vollzeitäquivalenten	Angestellte Mitarbeiter, Haupt- und Nebenberufliche Vertreter, Aktive Bankvermittler im Innen- und Außendienst	10.646	10.807	11.401	11.406	10.947	10.765	10.592

* Zeitreihen für einzelne baden-württembergische Bausparkassen unvollständig. Aus rechtlichen Gründen können keine differenzierten Angaben für einzelne Institute publiziert werden.

Quelle: Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen, ZEW-Berechnungen.

– *Durch Vorleistungsnachfrage der Bausparkassen induzierte Beschäftigung*

Neben den direkten Beschäftigungswirkungen der Bausparkassen und den indirekten Beschäftigungseffekten, die mit dem Vertrieb und der Erstellung von Dienstleistungen der Bausparkassen verbunden sind, sind die durch die Vorleistungsnachfrage der Bausparkassen induzierten Beschäftigungseffekte zu berücksichtigen. In einer groben Abschätzung auf Basis der bundesdeutschen Input-Output-Tabelle sind zusätzlich zu den knapp 10.600 Erwerbstätigen, die unmittelbar zur Aufrechterhaltung der Geschäftstätigkeit der baden-württembergischen Bausparkassen notwendig sind, weitere rund 6.400 Erwerbstätige außerhalb des Wirtschaftsbereichs Dienstleistungen der Kreditinstitute notwendig, um die Endnachfrage nach Bausparverträgen bei den baden-württembergischen Bausparkassen zu befriedigen. Unter der Annahme, dass der induzierte Beschäftigungseffekt zu 70 Prozent in Baden-Württemberg anfällt, werden etwas weniger als 4.500 Beschäftigte durch die Geschäftstätigkeit der Bausparkassen im Land induziert.

Direkt und indirekt hängen somit rund 15.000 Beschäftigte in Baden-Württemberg von der Endnachfrage nach Dienstleistungen der baden-württembergischen Bausparkassen ab.

– *Induzierte Beschäftigung im Baugewerbe*

Die Beschäftigungseffekte, die durch die Finanzierungstätigkeit der baden-württembergischen Bausparkassen im Baugewerbe des Landes entstehen, sind in dieser Zahl nicht enthalten. Dieser zusätzliche Beschäftigungseffekt kann nicht quantifiziert werden: Neben der unvollständigen Erfassung der Beschäftigten des baden-württembergischen Wohnungsbaugewerbes besteht das grundsätzliche Problem, dass der Anteil der zusätzlich aufgrund von Bausparfinanzierungen Beschäftigten unbekannt ist und sich auch nicht seriös schätzen lässt. Somit lässt sich nur feststellen, dass die 15.000 direkt und indirekt Beschäftigten eine konservative Schätzung des Beschäftigungseffekts darstellen.

Der tatsächliche Beschäftigungseffekt, der direkt und indirekt von der Geschäftstätigkeit sowie von der Finanzierungstätigkeit der baden-württembergischen Bausparkassen ausgeht, dürfte deutlich über den ermittelten 15.000 Beschäftigten liegen.

3. *welche Finanz- und andere Serviceleistungen Bausparkassen erbringen;*

3.1 *Finanzdienstleistungen der Bausparkassen*

Bausparkassen gewähren nicht nur normale Bauspardarlehen, die nach Zuteilung des Bausparvertrags beansprucht werden können, sondern auch Zwischen- und Vorausdarlehen. Bei Zwischendarlehen ist die Mindestansparung des Bausparvertrags bereits erreicht, aber die Mindestlaufzeit oder die Bewertungszahl noch nicht erreicht, bei Vorausdarlehen ist noch keine der Mindestvoraussetzung zur

Zuteilung erfüllt. Die Bausparkassen bieten auch Sofortdarlehen an, bei denen der Vertrag erst nachträglich bespart wird.

Die Bausparkassen bieten grundsätzlich nachrangig besicherte Darlehen bis zu 80 Prozent des Beleihungswertes einer Immobilie an. Damit erhöhen sich die Finanzierungsspielräume für Wohneigentümererwerber. Erstrangig besicherte Darlehen decken in Deutschland nur etwas mehr als die Hälfte der gesamten Anschaffungskosten ab. Die Restsumme muss über Eigenkapital und nachrangig besichertes Fremdkapital finanziert werden. Hier stellen Bauspardarlehen eine kostengünstige Möglichkeit zur Schließung von Finanzierungslücken zwischen vorhandenem Eigenkapital und der erstrangigen Fremdfinanzierung dar. Die Zinssätze für Bauspardarlehen müssen dementsprechend mit den Zinssätzen für andere nachrangig besicherten Darlehen verglichen werden.

Das Angebot der Bausparkassen umfasst eine Reihe von Wahlrechten, die während der Laufzeit des Vertrages wahrgenommen werden können und die in einer vergleichenden Betrachtung mit anderen Produkten berücksichtigt werden müssen, z. B.

- die Möglichkeit, auf das Bauspardarlehen zu verzichten und stattdessen eine Finanzierung am Kapitalmarkt durchzuführen,
- die häufig bestehende Möglichkeit, in der Ansparphase zwischen verschiedenen Tarifen einer Bausparkasse zu wechseln und damit verschiedene Kombinationen von Anspar- und Darlehenszins zu realisieren,
- die Möglichkeit, den Zuteilungszeitpunkt des Bauspardarlehens durch das Ansparverhalten zu beeinflussen: Langsameres Ansparen verschiebt den Zuteilungszeitpunkt nach hinten, schnelleres Ansparen verschiebt den Zuteilungszeitpunkt nach vorn,
- die Möglichkeit, auch nach Zuteilung des Bausparvertrages nicht sofort, sondern erst später über das zinsgesicherte Darlehen zu verfügen,
- die Möglichkeit, Bauspardarlehen teilweise oder ganz vorzeitig zu tilgen, ohne Vorfälligkeitsentschädigungen leisten zu müssen: Da Bausparkassen sich über die Einzahlungen anderer Bausparer zu festen Zinsen refinanzieren, gehen sie kein Zinsänderungsrisiko ein und können aus diesem Grund auf Vorfälligkeitsentschädigungen verzichten.

Über die unmittelbaren Leistungen im Zusammenhang mit der Abwicklung von Bausparverträgen und -finanzierungen hinaus sind die Bausparkassen im breiten Spektrum „Rund um die Immobilie“ als Berater aktiv. Sie bieten häufig auch in individueller Form eine Vielzahl von Informationen z. B. in den Themenbereichen Modernisierung, energetische Sparpotenziale oder Wohnen im Alter an.

Eine weitere Serviceleistung der Bausparkassen ist ihre Rolle als Impulsgeber in wohnungs- und umweltrelevanten Fragen, sei es für familien- und kinderfreundliches Wohnen oder die Nutzung von innerstädtischen Wohnbaulandressourcen. Zur wissenschaftlichen Begleitung haben die Bausparkassen Stiftungslehrstühle und Stiftungen mit dem Ziel gegründet, Grundlagen für die Ausgestaltung einer künftigen ökonomischen und ökologischen Wohnungspolitik zu erarbeiten.

Die Servicetätigkeit der Bausparkassen erstreckt sich nicht nur auf das Inland sondern auch auf das Ausland. Seit dem politischen Umbruch Ende der 80er-/Anfang der 90er-Jahre des letzten Jahrtausends wurde Bausparen nach dem Muster des deutschen Bausparkassensystems in eine Vielzahl von Reformstaaten exportiert und somit die Basis für eine bessere Wohnversorgung breiter Bevölkerungskreise geschaffen.

4. wie sich der Anteil der Bausparkassenfinanzierung am Anteil der privat genutzten Wohnbaufinanzierung in den letzten zehn Jahren entwickelt hat;

Der Anteil der Mitfinanzierungen neuer Wohneinheiten durch Bauspardarlehen ist im Zeitraum 1997 bis 2006 deutlich – von etwa 33,5 Prozent auf 13,3 Prozent zurückgegangen. Höheres Gewicht haben die Gebraucherterwerbe und vor allem die Mitfinanzierungen bei Modernisierungsmaßnahmen erlangt. Modernisierungsfinanzierungen mit Bauspardarlehen (über 60.000 jährliche Finanzierungen in den letzten Jahren) machen mittlerweile rund 85 Prozent der Bausparfinanzie-

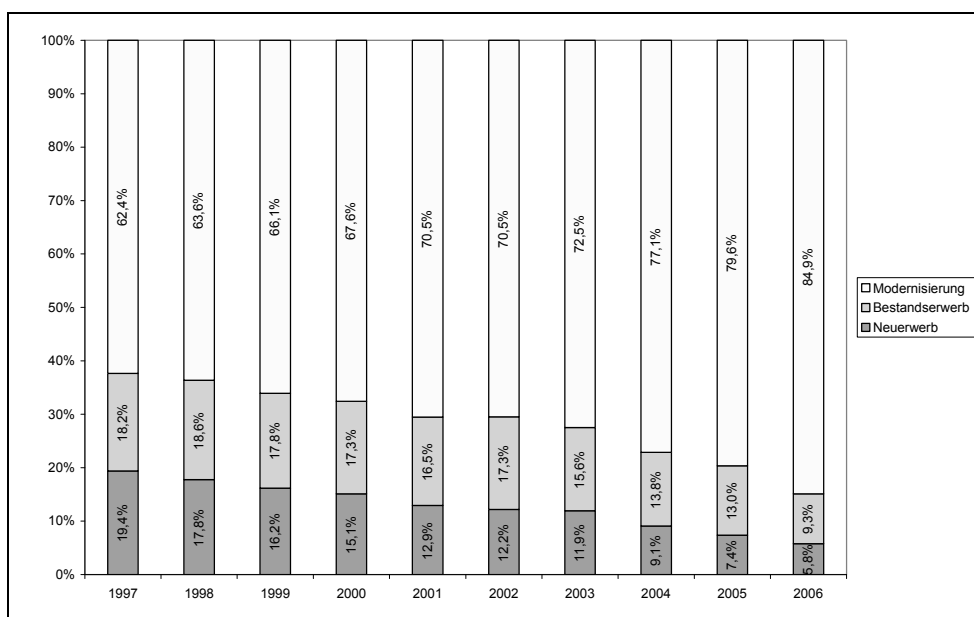
rungen (bezogen auf die Anzahl der Finanzierungen aus). Hintergrund dieser Entwicklung sind die bis 2006 sinkenden Hypothekenzinsen (vgl. Tabelle 5 und Abbildung 2).

Viele Bausparer haben in den vergangenen Jahren auf die Inanspruchnahme der zugeteilten Bauspardarlehen verzichtet, da Hypothekendarlehen anderer Anbieter zinsgünstiger erhältlich waren. Dies spiegelt sich in einem sinkenden Marktanteil der Bausparkassen am gesamten Markt für Baudarlehen wider und lässt sich sowohl für Baden-Württemberg als auch für das Bundesgebiet beobachten. Zwar haben die Bausparkassen auf den anhaltenden Rückgang der Kapitalmarktzinsen frühzeitig mit der Einführung neuer Bauspartarife mit niedrigeren Zinsen in der Darlehensphase reagiert. Diese spielen allerdings erst in Zukunft eine maßgebliche Rolle bei den Zuteilungen und konnten bislang die von der allgemeinen Wohnungsmarktkonjunktur und von der Zinsentwicklung ausgehenden negativen Einflüsse nicht kompensieren.

Im steigenden Anteil der Modernisierungsdarlehen wird besonders deutlich, dass das rückläufige Zinsniveau die Entwicklung bei den Finanzierungen durch Bauspardarlehen massiv beeinflusst hat: Modernisierungsdarlehen werden üblicherweise nicht dinglich besichert und zu erheblich höheren Zinsen als Hypothekendarlehen ausgereicht. Es war daher für Bausparer mit Modernisierungsvorhaben auch in einer Niedrigzinsphase wirtschaftlich sinnvoll, Bauspardarlehen zur Finanzierung in Anspruch zu nehmen.

Darüber hinaus muss darauf hingewiesen werden, dass der Indikator „Anzahl von Mitfinanzierungen“ die tatsächliche Bedeutung der Finanzierungsleistungen der Bausparkassen für den Wohnungsbau deutlich unterzeichnen dürfte: Die Gesamtauszahlungen aller Bausparkassen an Bausparer in Baden-Württemberg, die sich aus Bauspareinlagen, Bauspardarlehen und Zwischenkrediten zusammensetzen, bewegen sich seit 2002 auf einem Niveau von rund 5 Mrd. Euro je Jahr. Die darin enthaltenen ausgezahlten Bausparguthaben dürften in erheblichem Umfang zur Wohnungsneubaufinanzierung, zum Erwerb von Bestandsimmobilien oder zur Finanzierung von Modernisierungen eingesetzt worden sein. Eine aktuelle repräsentative Erhebung unter 1.600 Bausparkunden der vier baden-württembergischen Bausparkassen ergibt, dass im Durchschnitt 70 Prozent aller Bausparer ihre ausgezahlten Bausparguthaben wohnungswirtschaftlich verwendet haben. In mittleren Einkommensschichten liegt der Anteil noch höher (bei über 80 Prozent).

Abbildung 1: Struktur der Finanzierungen nach Finanzierungsanlass (bezogen auf die Anzahl der Finanzierungen)



Quelle: Arbeitsgemeinschaft der Baden-Württembergischen Bausparkassen, ZEW-Berechnungen.
Ab 2004 vier, vorher drei baden-württembergische Bausparkassen.

Tabelle 5: Anzahl der mitfinanzierten Wohneinheiten durch die baden-württembergischen Bausparkassen in Baden-Württemberg

Wohneinheit/Jahr	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Mitfinanzierte neue Wohneinheiten in Tsd.										
Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH)	13,5	12,1	9,2	9,7	8,4	7,1	5,3	6,0	4,3	3,3
Eigentumswohnungen (ETW)	4,4	3,7	2,4	2,4	1,7	1,6	1,4	1,4	1,1	0,7
Wohn. in Mehrfamilienhäusern (MFH)	0,9	0,9	0,6	0,6	0,5	0,4	0,3	0,4	0,3	0,2
Neue Wohneinheiten insgesamt	18,9	16,7	12,2	12,7	10,6	9,0	7,0	7,8	5,7	4,2
Anteil an allen neu errichteten Wohnung in Wohngebäuden in Baden-Württemberg in %										
Anteil insgesamt	33,5 %	31,3 %	25,5 %	27,7 %	29,8 %	28,6 %	23,7 %	24,0 %	18,8 %	13,3 %
Mitfinanzierte gebrauchte Wohneinheiten in Tsd.										
Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH)	8,7	8,5	7,4	8,3	7,1	6,5	4,5	5,8	4,7	2,9
Eigentumswohnungen (ETW)	8,1	7,9	5,2	5,4	5,5	5,4	3,9	5,0	4,5	3,1
Wohn. in Mehrfamilienhäusern (MFH)	1,0	1,1	0,8	1,0	0,9	1,0	0,8	1,0	0,8	0,7
Gebrauchten Wohneinheiten insgesamt	17,8	17,5	13,4	14,6	13,5	12,9	9,1	11,8	10,0	6,8
Mitfinanzierte Modernisierungen in Tsd.										
Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigentumswohnungen (ETW)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wohn. in Mehrfamilienhäusern (MFH)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Modernisierungen insgesamt	60,67	59,68	49,67	57,06	57,80	52,38	42,58	66,10	61,34	61,66

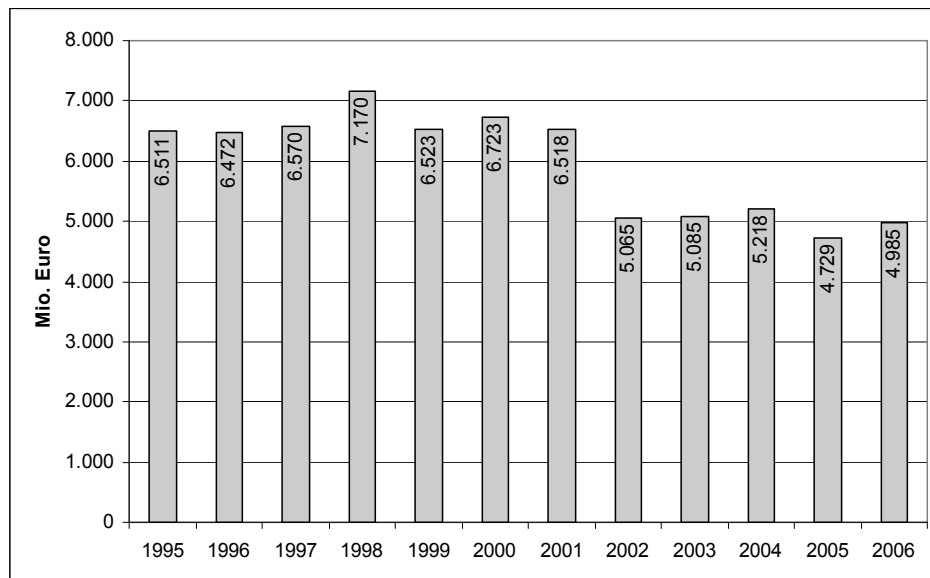
Quelle: Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen. ZEW-Berechnungen. Ab 2004 vier, vorher drei baden-württembergische Bausparkassen.

5. wie sich die durch Produkte der Bausparkassen generierte Vermögensbildung und die Investitionsvolumina entwickelt haben;

Die Höhe der Einlagen auf Bausparkonten bei den vier baden-württembergischen Bausparkassen betrug 2006 57,7 Mrd Euro, davon entfielen 17,7 Mrd. Euro auf baden-württembergische Bausparer.

Über die generierten Investitionsvolumina liegen keine exakten Zahlen vor: Die gesamten Auszahlungen aller Bausparkassen an Sparer in Baden-Württemberg lagen in den Jahren 2002 bis 2006 bei jeweils ca. 5 Mrd. Euro (vgl. Abbildung 2). Zum weitaus überwiegenden Teil dürften diese Auszahlungen wohnungswirtschaftlich verwendet worden sein (siehe dazu die Ausführungen zur Verwendung von Bausparguthaben unter Frage 4). Eine erhebliche Rolle spielt dabei die investive Verwendung im Rahmen der Modernisierung von Wohnraum: In der bereits unter Frage 4 erwähnten Umfrage geben 43 Prozent aller Befragten an, Auszahlungen aus Bausparverträgen für diesen Zweck verwendet zu haben.

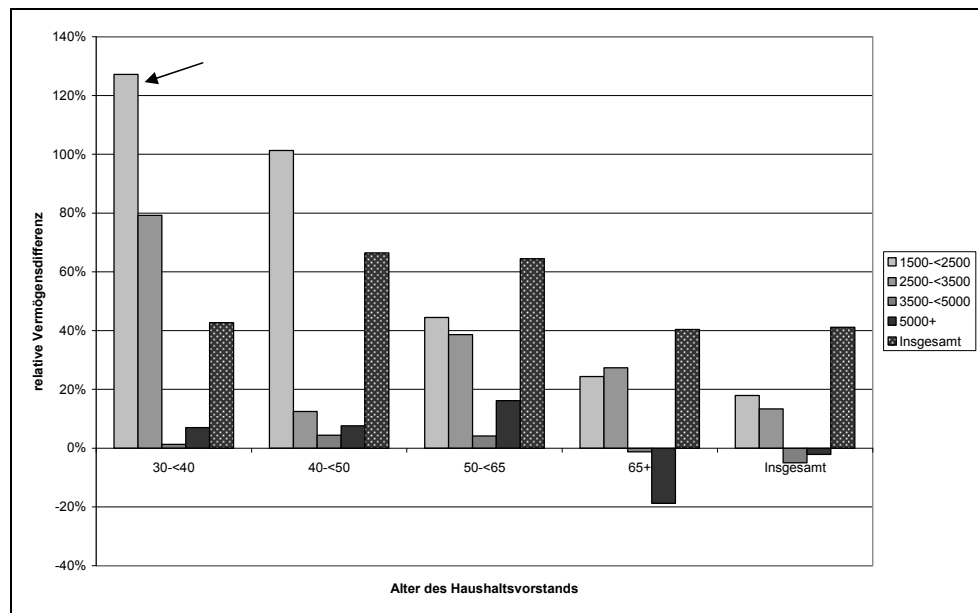
Abbildung 2: Auszahlungen aller Bausparkassen an Bausparer in Baden-Württemberg



Quelle: Statistisches Landesamt (bis 2005), Verband der privaten Bausparkassen für 2006.

Bausparer in den unteren Einkommensklassen und in den unteren Altersgruppen verfügen über ein höheres Vermögen und höhere Sparquoten als Nicht-Bausparer. Die Unterschiede lassen sich zum Teil damit erklären, dass Haushalte mit höherer Sparneigung auch mit höherer Wahrscheinlichkeit Bausparverträge abschließen. Erkenntnisse der verhaltensorientierten Finanzmarktforschung lassen aber auch vermuten, dass die typischen Charakteristika von Bausparverträgen das Sparverhalten positiv beeinflussen: Die hohe Flexibilität von Bausparverträgen, insbesondere ihre Verwendungsvielfalt, erleichtern den Abschluss eines Bausparvertrags. Der hohe Bekanntheitsgrad des Instruments und die Signalwirkung der staatlichen Förderung wirken unterstützend. Disziplinierende Wirkung auf das Sparverhalten dürften die Festlegungsfristen der staatlichen Förderung haben. Der direkte Lohnabzug von vermögenswirksamen Leistungen zugunsten von Bausparverträgen stellt ebenfalls ein Element dar, das sich erfahrungsgemäß positiv auf das Sparverhalten auswirkt.

Abbildung 3: Vermögensrelationen von Bausparern und Nicht-Bausparern in Baden-Württemberg im Vergleich



Quelle: EVS 2003 (80 %-Stichprobe mit Imputation von fehlenden Werten), ZEW-Berechnungen. Lesehilfe: Bausparhaushalte mit einem Vorstand im Alter zwischen 30 und 40 Jahren und einem Nettoeinkommen zwischen 1.500 und 2.500 Euro je Monat (Pfeil) haben ein Vermögen, das 127% höher ist als das von Nicht-Bausparern.

6. welche Rolle dem Bausparen als spezifischem Finanzierungsmodell für breite Schichten der Bevölkerung zukommt;

Die privaten Haushalte in Baden-Württemberg verfügen über ein Vermögen, das (Stand 2003) mit rund 188.000 Euro deutlich höher ist als das der Haushalte im übrigen Deutschland (rund 128.000 Euro). Davon entfallen etwas mehr als 70 Prozent auf das Immobilienvermögen, die restlichen knapp 30 Prozent auf das Geldvermögen. Der Anteil der Bauspareinlagen von Bausparern am gesamten Portfolio liegt im Durchschnitt bei 12,7 Prozent des Geldvermögens. Das entspricht einem durchschnittlichen Bausparguthaben von 7.400 Euro.

In Baden-Württemberg entfielen im Jahr 2006 durchschnittlich rund 469 Bausparverträge auf 1.000 Einwohner. Baden-Württemberg liegt damit an der Spitze aller Bundesländer, der Bundesdurchschnitt von 386 Verträgen wird deutlich übertroffen. Ähnliche Relationen lassen sich auch im Vergleich der Bausparsummen je Einwohner zwischen den Bundesländern erkennen. Auch hier weisen die Baden-Württemberger mit einer durchschnittlichen Bausparsumme von 11.790 Euro einen erheblich höheren Wert auf als der Bundesdurchschnitt (8.792 Euro).

Die Wahrscheinlichkeit, dass ein Bausparvertrag in einem Haushalt vorhanden ist, steigt mit der Haushaltsgröße und dem Einkommen. Sie ist in mittleren Altersgruppen sowie bei Beamten und Arbeitern besonders hoch. Besonders hohe Portfolioanteile der Bauspareinlagen von Bausparern finden sich bei jüngeren Haushalten (bis zu rund 25 Prozent) und bei Haushalten mit niedrigen Einkommen. Differenziert man nach dem Erwerbsstatus, so ist eine vergleichsweise große Bedeutung von Bauspareinlagen im Portfolio von Arbeiterhaushalten (18,3 Prozent) und Beamtenhaushalten (15,5 Prozent) zu beobachten.

Tabelle 6: Bausparen im Portfolio der privaten Haushalte in Baden-Württemberg

Charakteristika des Haushalts/Art des Vermögens	Besitzquote	Bausparguthaben Besitzer (Euro)	Anteil Bauspareinlagen am Bruttogeldvermögen (Besitzer)
Alle Haushalte	51 %	7.400	12,7 %
Differenzierung nach Haushaltsgröße			
1 Person	37 %	5.400	13,6 %
2 Personen	49 %	7.700	11,3 %
3 Personen	62 %	8.100	11,8 %
4 Personen	71 %	8.900	13,9 %
5+ Personen	72 %	8.200	11,3 %
Differenzierung nach Haushaltsnettoeinkommen			
unter 900 Euro	(23 %)	(3.900)	(18,8 %)
900 – 1.300 Euro	(28 %)	(3.900)	(17,8 %)
1.300 – 1.500	(38 %)	(3.800)	(14,6 %)
1.500 – 2.000	39 %	5.800	15,2 %
2.000 – 2.600	48 %	6.000	13,8 %
2.600 – 3.600	60 %	7.300	14,8 %
3.600 – 5.000	66 %	8.200	11,6 %
5.000 – 18.000	64 %	10.800	8,6 %
Differenzierung nach Erwerbsstatus			
Selbstständige	48 %	10.000	8,5 %
Beamte	71 %	9.600	15,5 %
Angestellte	60 %	7.600	13,6 %
Arbeiter	69 %	7.300	18,3 %
Arbeitslose	(34 %)	(4.800)	(13,7 %)
Nichterwerbstätige	32 %	6.300	10,5 %
Differenzierung nach Alter des Haushaltsvorstands			
unter 25 J.	(47 %)	(3.900)	(24,7 %)
25 – 35 J.	61 %	6.200	25,1 %
35 – 45 J.	60 %	7.900	17,8 %
45 – 55 J.	58 %	8.300	12,3 %
55 – 65 J.	52 %	8.200	10,5 %
65 – 70 J.	39 %	5.900	8,8 %
70 – 80 J.	30 %	6.000	8,8 %
80 J. und mehr	(18 %)	(6.500)	(8,6 %)

() – Fallzahl zwischen 100 und 25 Haushalten. Quelle: EVS 2003 (80%-Stichprobe mit Imputation von fehlenden Werten), ZEW-Berechnungen.

7. welche Vorzüge dem Bausparen für die Stabilität des deutschen Marktes vor dem Hintergrund der Immobilienmarktkrise in den USA zukommt und ob das Bausparen damit dazu beiträgt, den deutschen Baufinanzierungsmarkt insgesamt robuster gegen solche Krisen zu machen;

Die Beleihungsgrenzen im deutschen System der Wohnungsbaufinanzierung sind im internationalen Vergleich sehr konservativ ausgelegt. Spekulative Übertreibungen konnten am deutschen Hypothekenmarkt aus diesem Grund bislang vermieden werden. An Wohneigentümer werden allerdings – anders als in anderen Ländern – sehr hohe Anforderungen hinsichtlich ihrer Eigenkapitalausstattung und ihrer Bonität für zusätzliche Darlehensaufnahme über erstrangig besicherte Darlehen hinaus gestellt.

Bausparen trägt vor diesem Hintergrund in doppelter Weise zur Stabilisierung der Immobilienfinanzierung bei: Einerseits wird in einem langfristigen Ansparprozess weiteres Eigenkapital aufgebaut, zum anderen wird die Darlehensfinanzierung durch die Ausreicherung zinssicherer nachrangiger Bauspardarlehen erleichtert.

Nach dem Wegfall der Eigenheimzulage für neue Vorhaben zum Jahresbeginn 2006 hat sich die Eigenkapitallücke für viele Haushalte vergrößert. Der langfristigen Eigenkapitalbildung kommt daher noch größere Bedeutung als in der Vergangenheit zu. Damit erfährt auch die Eigenkapitalbildung im Rahmen von Bausparverträgen einen Bedeutungszuwachs.

8. ob es außer bei den Bausparkassen, denen ein Verkauf von zugeteilten Bauspardarlehen sowie kollektiven Vor- und Zwischenkrediten bereits nach dem Bausparkassengesetz nur für bestimmte, gesetzlich festgelegte Zwecke möglich ist, noch andere Institutsgruppen gibt, für die ähnliche gesetzliche Beschränkungen gelten.

In Deutschland sind im Bereich der Baufinanzierung neben den Bausparkassen auch die Pfandbriefbanken durch ein eigenes Gesetz reguliert. Engen Regulierungen unterliegen die Pfandbriefbanken insofern, als an die Ausgabe von Hypothekenpfandbriefen besondere Anforderungen hinsichtlich der Qualität der unterliegenden Darlehen gestellt werden. Insbesondere dürfen die der Besicherung von Pfandbriefen unterliegenden Hypotheken nach § 14 Abs. 1 des Pfandbriefgesetzes 60 Prozent des Beleihungswertes der Immobilie nicht übersteigen. Diese enge Regulierung der Sicherheiten von Pfandbriefbanken ist ein wichtiges Element für die Solidität des Baufinanzierungssystems in Deutschland. Es hindert die betreffenden Banken aber nicht daran, andere Geschäfte zu betreiben und diese mit anderen Instrumenten als Pfandbriefen zu refinanzieren.

Pfister

Wirtschaftsminister