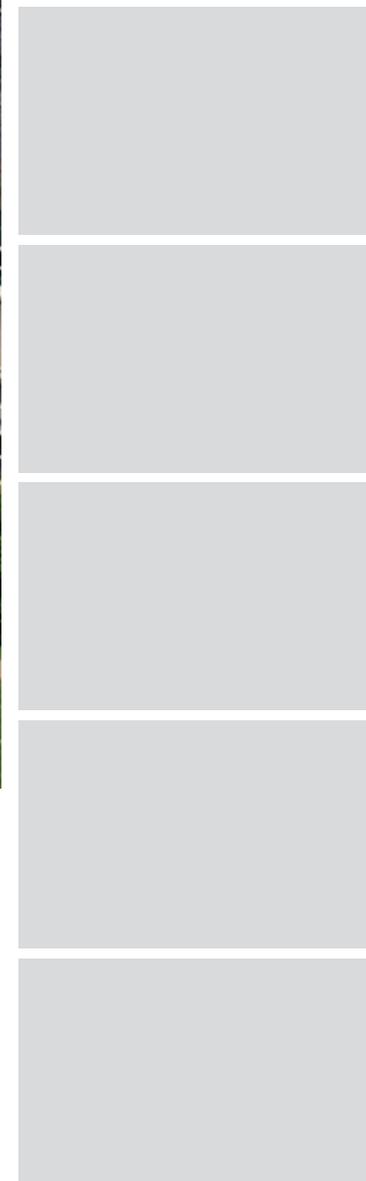




Bausparkassen zwischen self selection und niedrigen Zinsen

Christoph J. Börner



- 1 Institutionelle Grundlagen
- 2 Ökonomische Aspekte: Bausparen im Idealmodell
- 3 Aktuelle Aspekte: Bausparen in der Niedrigzinsphase

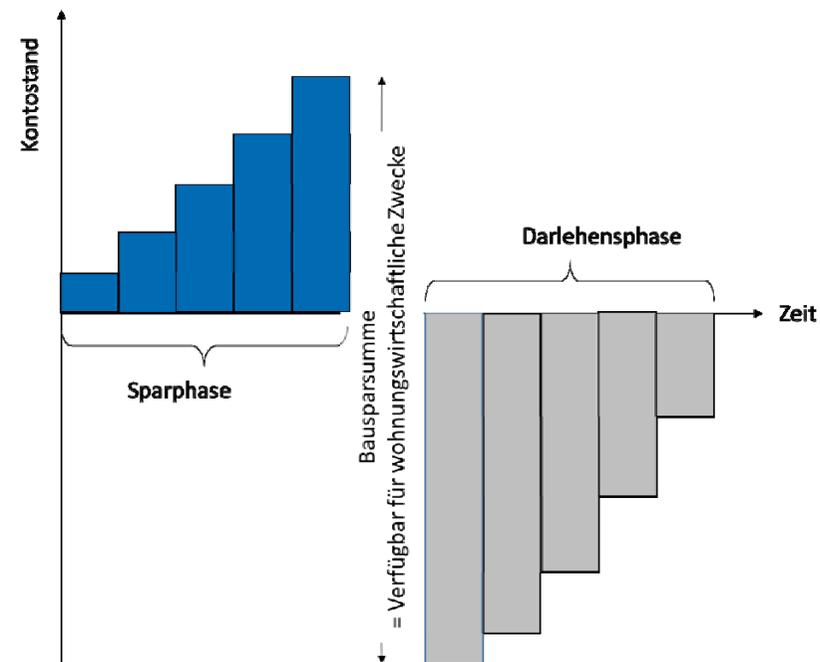
Teil 1

Institutionelle Grundlagen

Gesetz über Bausparkassen

(§1 Abs. 1) Bausparkassen sind **Kreditinstitute**, deren Geschäftsbetrieb darauf gerichtet ist, Einlagen von Bausparern (**Bauspareinlagen**) entgegenzunehmen und aus den angesammelten Beträgen den Bausparern für **wohnungswirtschaftliche** Maßnahmen Gelddarlehen (**Bauspardarlehen**) zu gewähren (Bauspargeschäft). Das Bauspargeschäft darf nur von **Bausparkassen** betrieben werden.

- Festzinsen für beide Phasen ab Vertragsschluss (Zinsoption)
- Zinsen typischerweise in beiden Phasen niedriger als bei anderen Banken
- nachrangige grundpfandrechtliche Besicherung
- **Bausparkasse als offenes Kollektiv**



Idee des kollektiven Bausparens

		Jahre 1-10									
Haushalte 1-10		100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
		100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
		100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
		100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
		100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
		100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
		100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
		100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
		100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
		100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

- Berücksichtigung von Zinszahlungen =?

- Berücksichtigung eines Angebots anderer Banken =?

- Zusammenschluss sparer Haushalte im Kollektiv verkürzt durch gegenseitige Darlehen die Wartezeit
 - erster Haushalt kauft Haus nach dem ersten Jahr
 - mittlere Wartezeit sinkt von zehn auf 5,5 Jahre
 - zehnter Haushalt kauft Haus nach dem zehnten Jahr auch nicht später als ohne Kollektiv
- RoSCA-Prinzip
 - „Selbsthilfe“
 - Abkoppelung vom „Markt (-zins)“
 - Nachteile: Kreditvergabe auf Ersparnisbildung im Kollektiv beschränkt, „Wartezeit“ unsicher

Relevanz

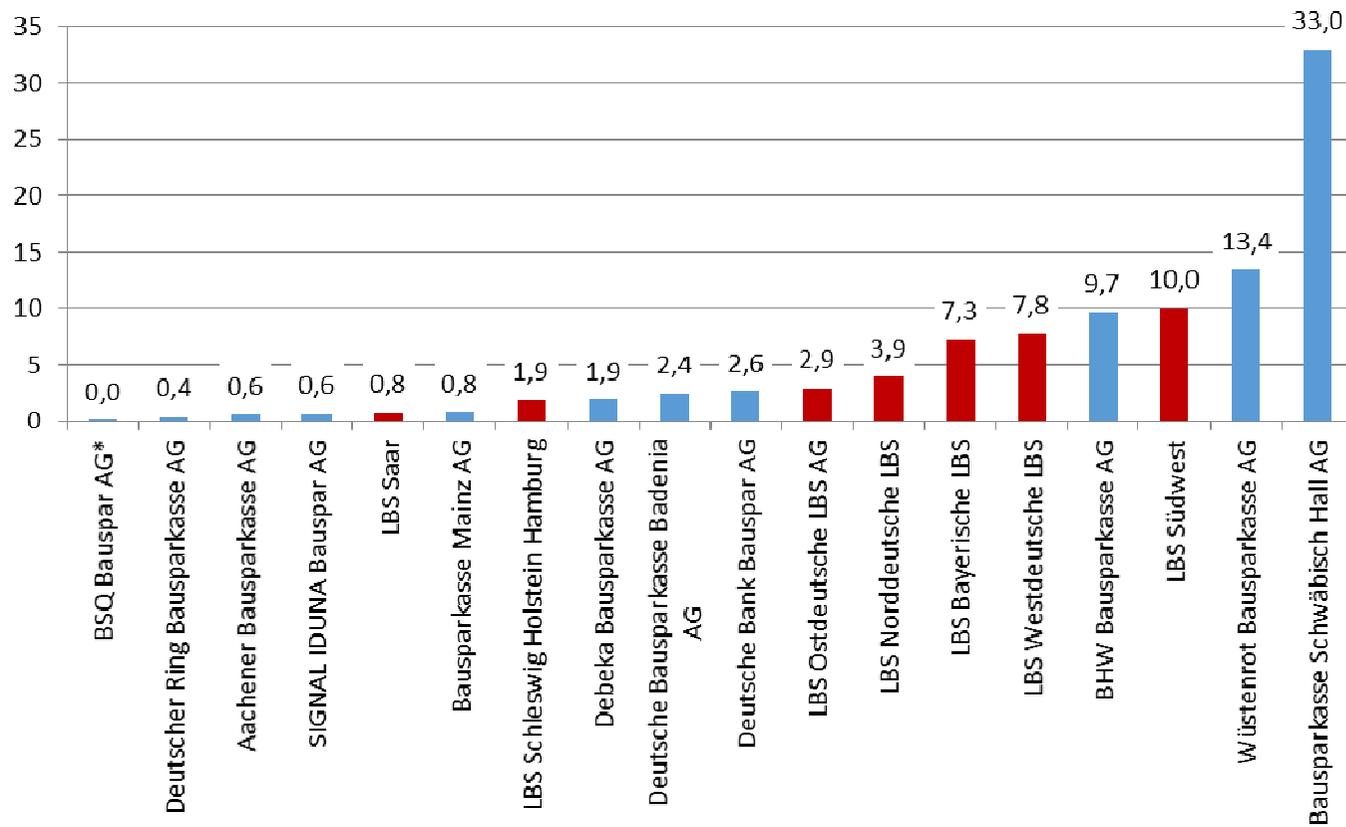
- Bildung privaten Wohneigentums aus sozialpolitischer Sicht erstrebenswert, insb.
 - Vermögensbildung
 - private kapitalgedeckte Altersvorsorge
- Bausparen verschiedenartig staatlich gefördert (Wohnungsbauprämie, Arbeitnehmersparzulage, Eigenheimrente)
- Bausparkassen stehen für ca. 10% der Wohnungsbaufinanzierung in Deutschland
- Nach fortschreitender Konsolidierung aktuell acht öffentliche und zwölf private Bausparkassen in Deutschland

Vorteilhaftigkeit

- Vorteile aus Nachfragersicht
 - Zinnsicherheit / Zinssicherung
 - Staatliche Förderung
 - Nachrangige Besicherung des Bauspardarlehen
 - *Vglw. niedrige Darlehenszinsen*
- Nachteile aus Nachfragersicht
 - Unsicherer Zuteilungstermin
 - Gebührenbelastung
 - Schnelle Tilgung = hohe Liquiditätsbelastung bei Bauspardarlehen
 - *Vglw. niedrige Guthabenzinsen*

Indikative Marktanteile

Anteil am eingelösten Neugeschäft (in Prozent)




 Verband der Privaten
 Bausparkassen e.V.


LBS
 Bausparkasse der Sparkassen

* Neugeschäftsvertrieb eingestellt

Quelle: Geschäftsberichte

Marktanteil gemäß Bilanzsummen im Mai 2017:

- Private Bausparkassen: 70,3%
- Öffentliche Bausparkassen: 29,7%

Teil 2

Ökonomische Aspekte: Bausparen im Idealmodell

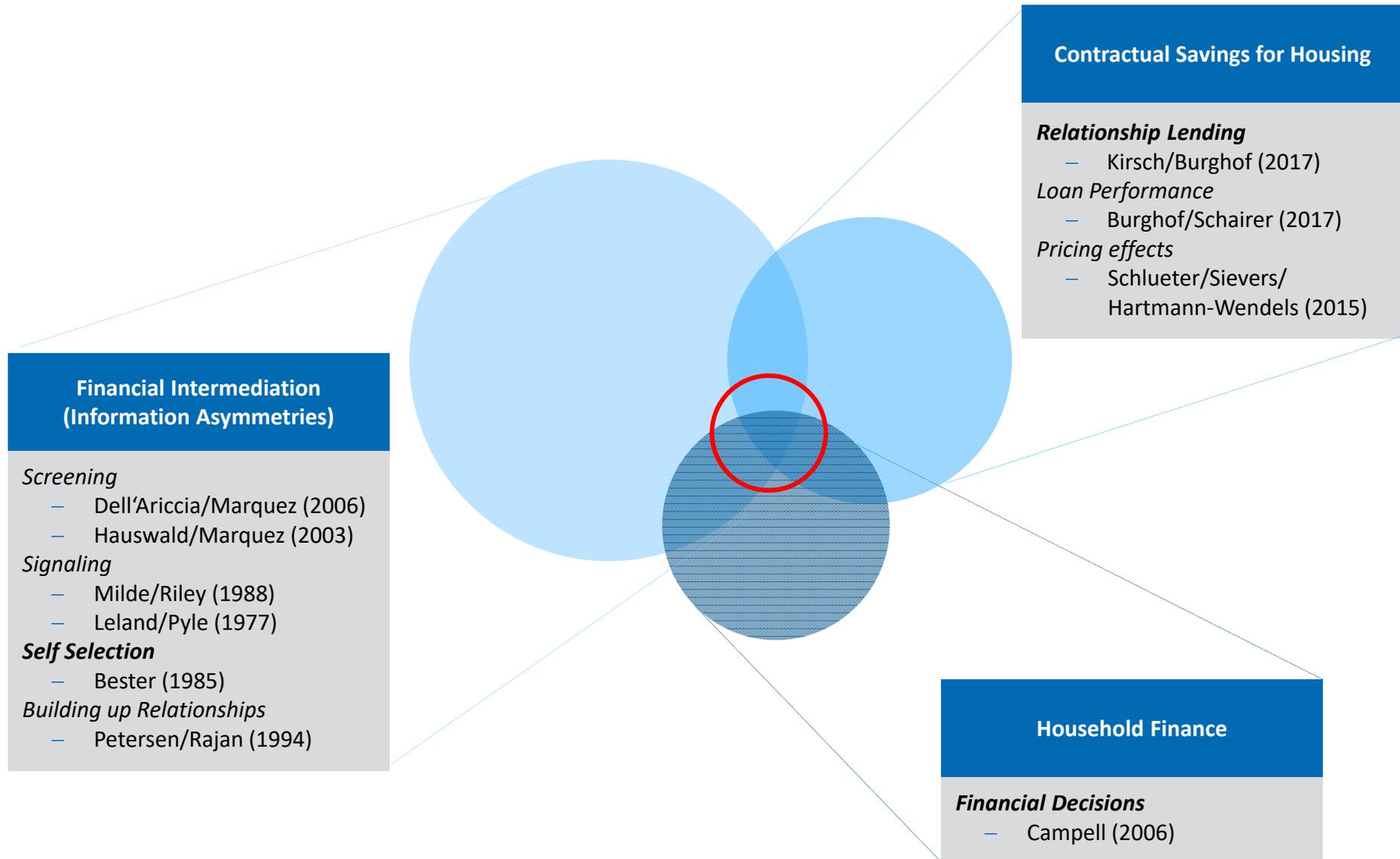
The Self-Selection Effects of Retail Financial Products.
The Case of Contractual Savings for Housing in Germany

Christoph J. Börner, Patrick Harnischmacher, René Katernberg

Warum existiert Bausparen in einem entwickelten Finanzmarkt?

- Subventionen für Bausparer
- Vertriebsmodell der Bausparkassen
- Behavioral Finance (?)
- Generierung von Informationen:
 - Werden durch Bausparen wertvolle Informationen generiert, die Informationsasymmetrien reduzieren?
 - Liefert das Modell der „Self Selection“ Anhaltspunkte für die Generierung solcher Informationen?
 - Welche Charakteristika weisen „bausparende Haushalte“ auf?
 - Besseres Verständnis für ein arbeitsteiliges Bankensystem

Empirische Untersuchung auf der Basis von „SOEP-Daten“.



- **Hypothese: Risiko und Risikopräferenz eines Haushaltes stehen in Beziehung zu der Nutzung von Bausparverträgen.**
 - H1a: Wenn das Einkommensrisiko eines Haushaltes auf mittlerem Niveau liegt, ist die Wahrscheinlichkeit, dass dieser Haushalt über einen Bausparvertrag verfügt, höher als bei niedrigem oder hohem Einkommensrisiko.
 - H1b: Je höher die Risikoaversion eines Haushaltes, desto höher die Wahrscheinlichkeit, dass dieser Haushalt über einen Bausparvertrag verfügt.
- **Hypothese 2:** Je niedriger die Zeitpräferenz eines Haushaltes, desto höher die Wahrscheinlichkeit, dass dieser Haushalt über einen Bausparvertrag verfügt.
- **Hypothese 3:** Je höher die Miete eines Haushaltes, desto höher die Wahrscheinlichkeit, dass dieser Haushalt über einen Bausparvertrag verfügt.
- **Hypothese 4:** Je höher das Einkommen eines Haushaltes, desto höher die Wahrscheinlichkeit, dass dieser Haushalt über einen Bausparvertrag verfügt.

Hypothesis	Variable	Definition
H1a	$\ln(Cgh. Income_{it})$	Logarithm of the absolute value of changes in household net income
H1a	$\ln(Cgh. Income_{it})^2$	Squared logarithm of the absolute value of a change in household net income
H1b	$LifeIns_{it}$	Life Insurance: 0 = No; 1 = Yes
H2	$Timepref_{it}$	(Monthly amount of savings – monthly amount of debt service) / monthly household net income
H3	$Rent_{it}$	Amount of rent per month
H4	$\ln(Income_{it})$	Logarithm of the household's net income

● *Daten*

- Repräsentative Daten des „Sozio-Ökonomischen Panels („SOEP“) mit 193.247 Haushalten (durchschnittlich 12.833 Haushalte p.a.) befragt über 15 Jahre (1998-2012)
- Ergänzende Daten

● *Random Effects Regression*

$$CSH_{it} = \beta_0 + \beta_1 \ln(\text{Chg. Income}_{it}) + \beta_2 \ln(\text{Chg. Income}_{it})^2 + \beta_3 \text{LifeIns}_{it} + \beta_4 \text{Timepref}_{it} + \beta_5 \text{Saving}_{it} + \beta_6 \text{Pay_off_Loans}_{it} + \beta_7 \text{Rent}_{it} + \beta_8 \text{Chg. IR}_{it} + \beta_9 \text{DAXvola}_{it} + \beta_{10} \text{IRL}_{it} + \beta_{11} X_{it} + \varepsilon_{it}$$

mit i = Haushaltsnummer,

t = Jahr;

$CSH, LifeIns, Saving,$ and Pay_off_Loans = Dummies,

$Chg. Income, Chg. Income^2, Timepref, Rent, Chg. IR, DAXvola$ and IRL = Metrische Variablen,

X = Vector der Kontrollvariablen

ε = Störterm.

Ergebnisse

	Random Effects Model A			Random Effects Model B		
	Coeff.	SE	AME	Coeff.	SE	AME
Hypothesis Variables						
ln(Chg.Income)	0.278***	0.020	0.056			
ln(Chg.Income) ²	-0.028***	0.002	-0.006			
LifIns	1.195***	0.013	0.240			
Timepref	0.369***	0.044	0.074			
Rent	-0.001***	0.000	-0.000			
ln(Income)	0.597***	0.013	0.120			
Control Variables						
Children	0.160***	0.007	0.032	0.335***	0.006	0.078
State	-0.064***	0.013	-0.013	-0.156***	0.012	-0.037
HPI	-0.012***	0.003	-0.002	-0.007***	0.002	-0.002
Chg.IR	-0.999	2.397	-0.201	0.297	1.246	0.069
DAXvola	-0.310	0.747	-0.062	-0.091	0.363	-0.021
IRL	-5.103***	1.893	-1.025	-0.601	0.952	-0.141
Constant	-4.821***	0.372		0.154	0.179	
AIC	165,629			196,270		
BIC	165,767			196,349		
Sigma_u	0.048			0.016		
Rho	0.001			0.000		
Wald Chi-square	20,356			3,744		
Pseudo-R ²	0.210			0,033		
Number of Obs.	140,766			148,546		

***, ** and * indicate statistical significance at the 0.01, 0.05 and 0.10 levels, respectively. Pseudo-R² are computed with McKelvey & Zavoina's Pseudo-R² approach.

■ **Ergebnisse:**

- Hinweise auf Self Selection
 - Bausparen attrahiert vor allem Haushalte mit mittlerem Einkommensrisiko
 - Wenig riskante Haushalte müssen nicht „vorsparen“.
 - Bausparen separiert Haushalte mit mittlerem und mit höherem Risiko
 - Bausparen reduziert Informationsasymmetrien auch in einem entwickelten Markt
 - Spezialisierte Finanzkontrakte können sinnvoll sein

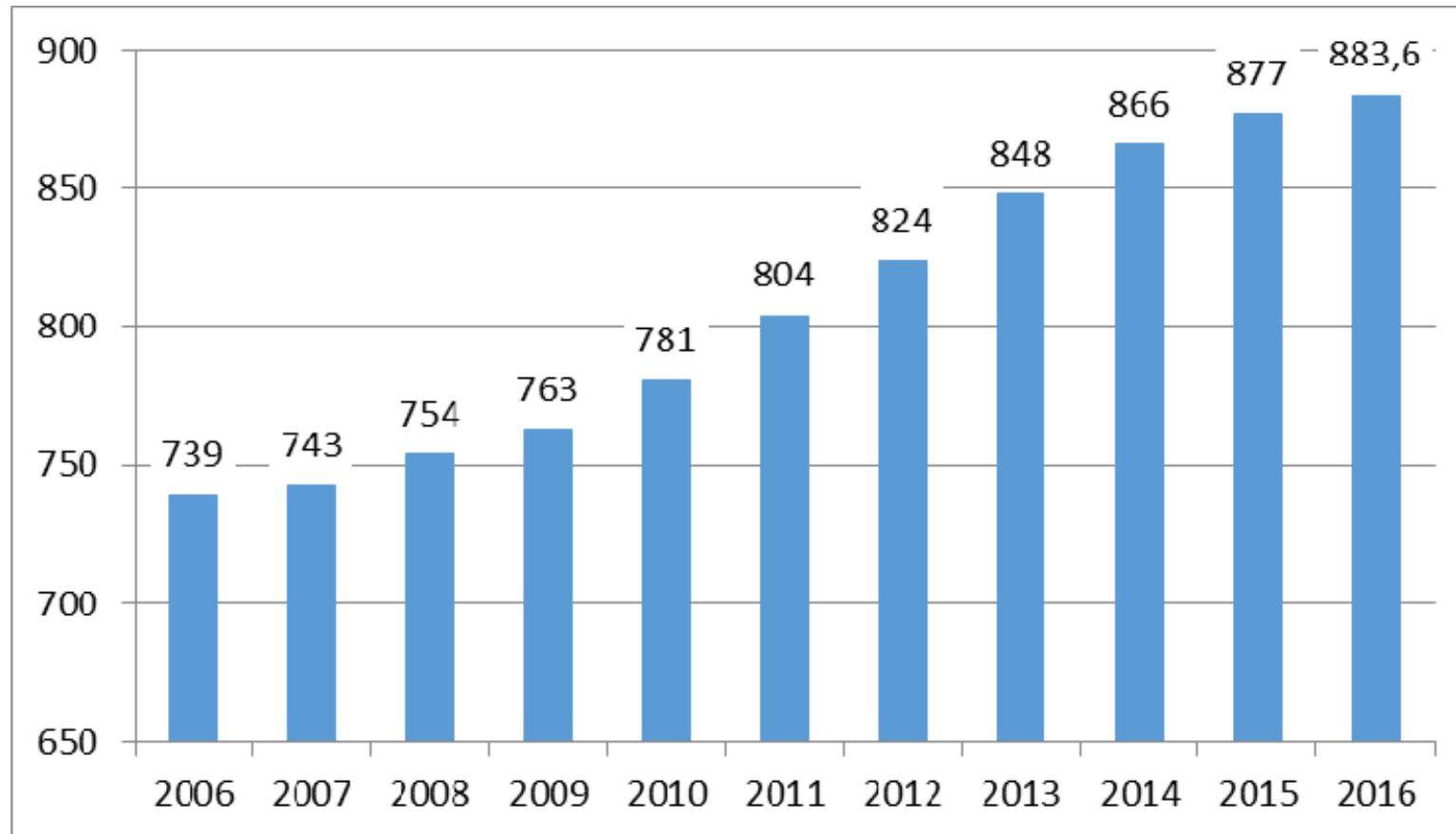
■ **Limitationen:**

- Einschränkungen in der Datenverfügbarkeit (allgemein und auf Haushaltsebene im Besonderen)
- Rolle der „Bausparförderung“
- Warum hat Bausparen in Deutschland „überlebt“, aber nicht in anderen Ländern (z.B. UK)

Teil 3

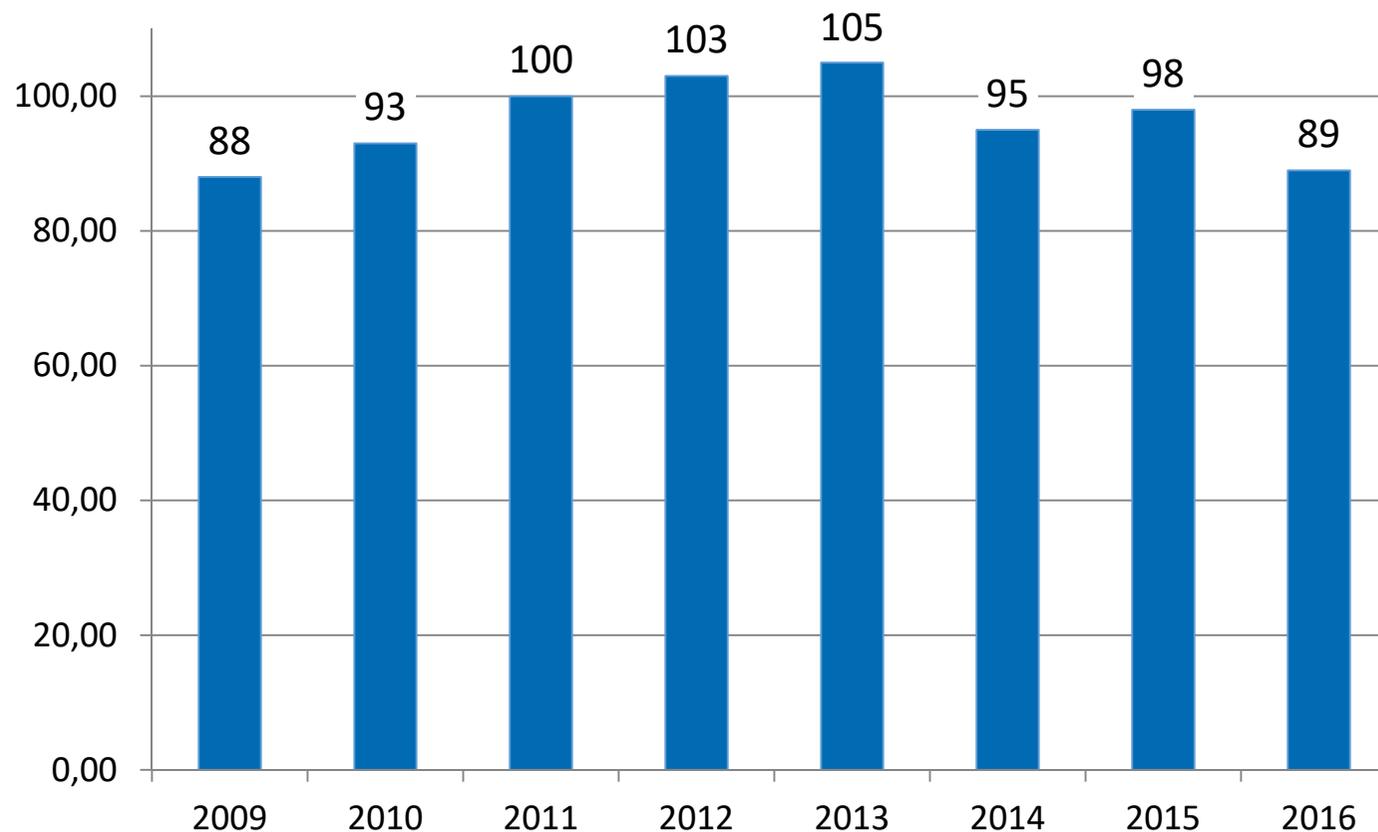
Aktuelle Aspekte: Bausparen in der Niedrigzinsphase

Vertragsbestand (Summe der Bausparsummen in Mrd. €) 2009-2016



Quelle: VPB, LBS

Nettoneugeschäft (in Mrd. €) 2009-2016



Quelle: Deutsche Bundesbank

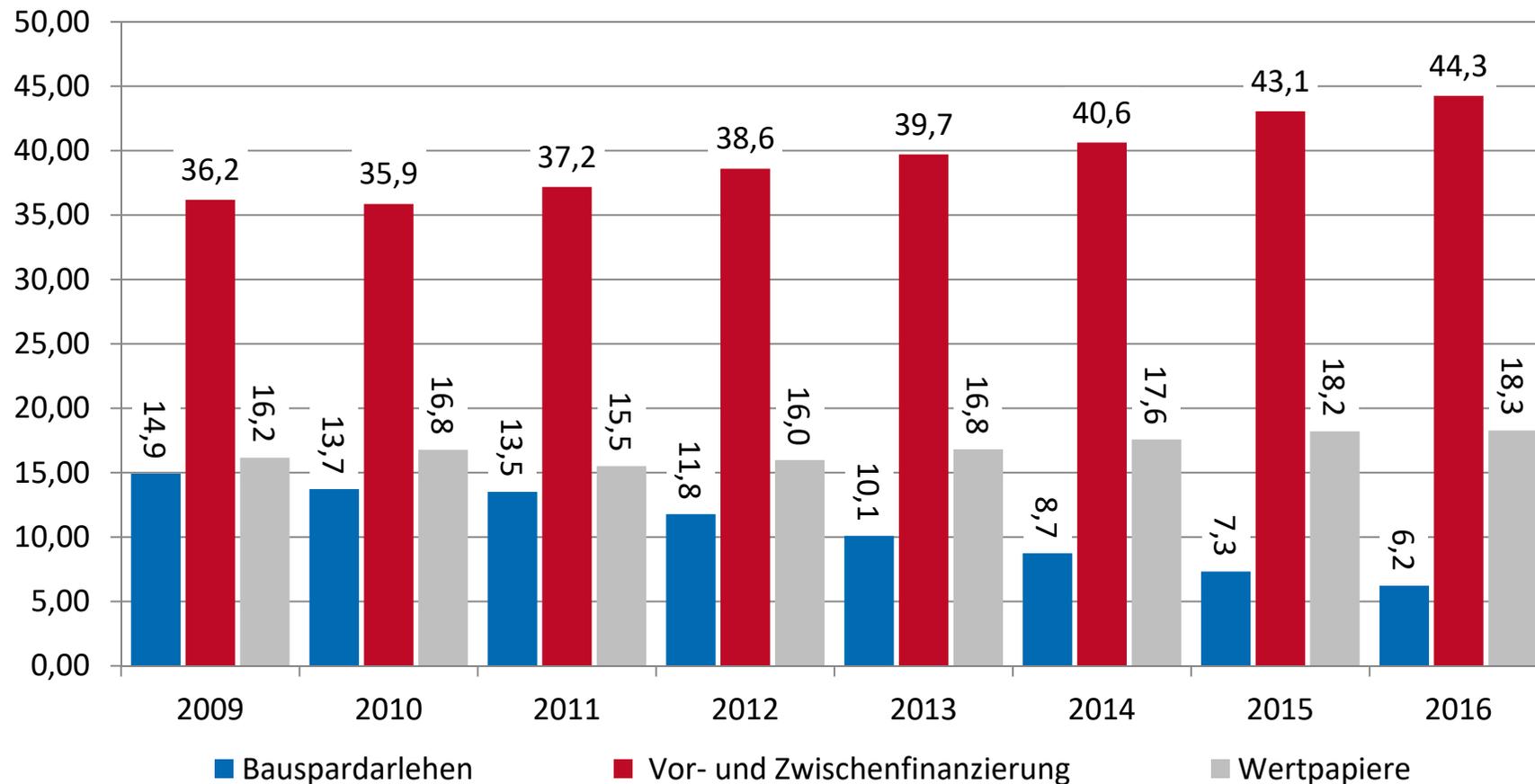
Aktuelle Bauspartarife

z.B. Tarife der *Bausparkasse Schwäbisch Hall AG*

Tarife	Fuchslmmo 1			Fuchslmmo 2	FuchsStart	FuchsSpar ¹⁷	FuchsChance
	XS / WS	XL / WL	XV / WV	XJ / WJ	XX / WX	XR / -	XC / -
Staatliche Förderungen (Wohn-Riester) ¹	ja	ja	ja	ja	ja	nein	nein
SofortBaugeld ² möglich	ja	ja	ja	nein ¹¹	nein ¹²	nein ¹²	nein
Sparphase:							
Guthabenzinssatz p.a. in %	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10 + 0,15 Zinsplus ^{9, 13}	0,10 + 0,65 Zinsplus ^{13, 14}	0,25 - 1,25 ¹⁵
Junge Leute Bonus ³ maximal	100 € in allen Tarifvarianten						
Regelsparbeitrag mtl. in % der Bausparsumme	5	5	5	5	7	5	6,5
Mindestsparguthaben in % der Bausparsumme							
- ohne Wahlzuteilung	40	40	40	40	50	50	50
- bei Wahlzuteilung ⁴	25 - 50	25 - 50	25 - 50	25 - 50	25 - 50	25 - 50	25 - 50
Sparzeit ⁵							
- bei Regelbesparung bis Zuteilung ca.	8 Jahre	8 Jahre	8 Jahre	7 Jahre	6 ¼ Jahre	8 ½ Jahre	6 ½ Jahre
- bei Sofortaufzahlung 40% ca. ⁶	68 Monate	68 Monate	68 Monate	38 Monate	35 Monate	-	59 - 63 Monate
- bei Sofortaufzahlung 50% ca. ⁶	45 Monate	45 Monate	45 Monate	26 Monate	24 Monate	-	40 - 42 Monate
Abschluss-/Erhöhungsgebühr ⁷ in % der Bauspar-/Erhöhungssumme	1	1	1	1	1	1	1
Jahresentgelt / bei Wohn-Riester Vertragsentgelt ⁸ p.a. in € (nur Sparphase)	12 / 18	12 / 18	12 / 18	12 / 18	12 / 18	12 / -	12 / -
Wechselmöglichkeiten ⁹							
- in die Variante	ja	ja	ja	nein	nein	nein	nein
- aus der Variante	ja	ja	ja	nein	ja	nein	nein
Darlehensphase:							
Gebundener Sollzinssatz in %	1,40	2,15	2,85	2,40	2,65	3,25	2,75 - 3,75 ¹⁶
Effektiver Jahreszins ab Zuteilung in %							
- ohne Wahlzuteilung	1,72	2,38	3,05	2,65	2,96	3,47	3,06 - 4,09
- bei Wahlzuteilung ⁴ 25%	1,81	2,44	3,10	2,72	3,06	3,54	3,16 - 4,18
Zins- und Tilgungsbeitrag mtl. in % der Bausparsumme							
- bei Wahlzuteilung ⁴ 50%	6,4	4,4	3,6	4,8	6	4	6
- ohne Wahlzuteilung	8	5,5	4,5	6	6	4	6
- bei Wahlzuteilung ⁴ 25%	12,8	8,8	7,2	9,6	12	8	12
Tilgungsdauer ¹⁰ in Jahren/Monaten (ohne Wahlzuteilung)	6 / 7	10 / 2	13 / 5	9 / 4	7 / 9	12 / 9	7 / 9 - 8 / 1

Bilanzstruktur der Bausparkassen

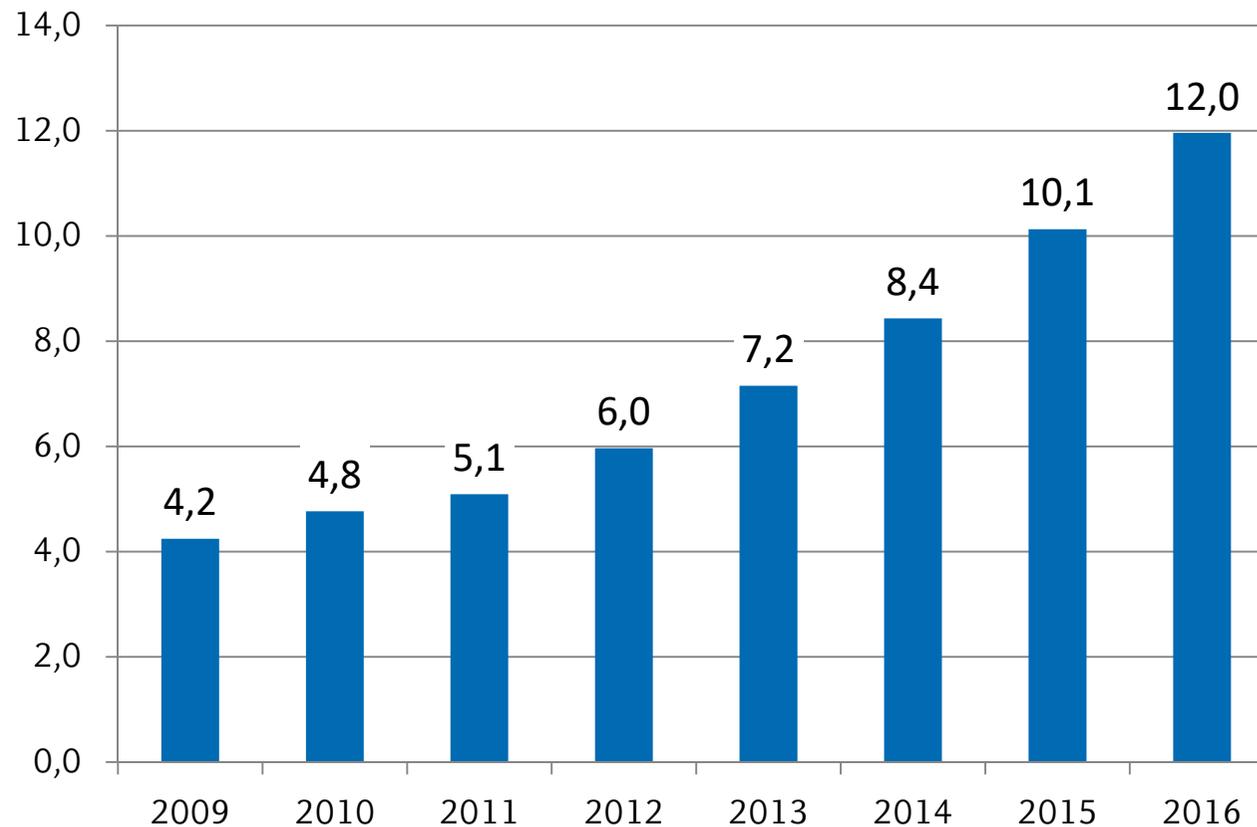
Anteil ausgewählter Aktiva an der Bilanzsumme (in Prozent)



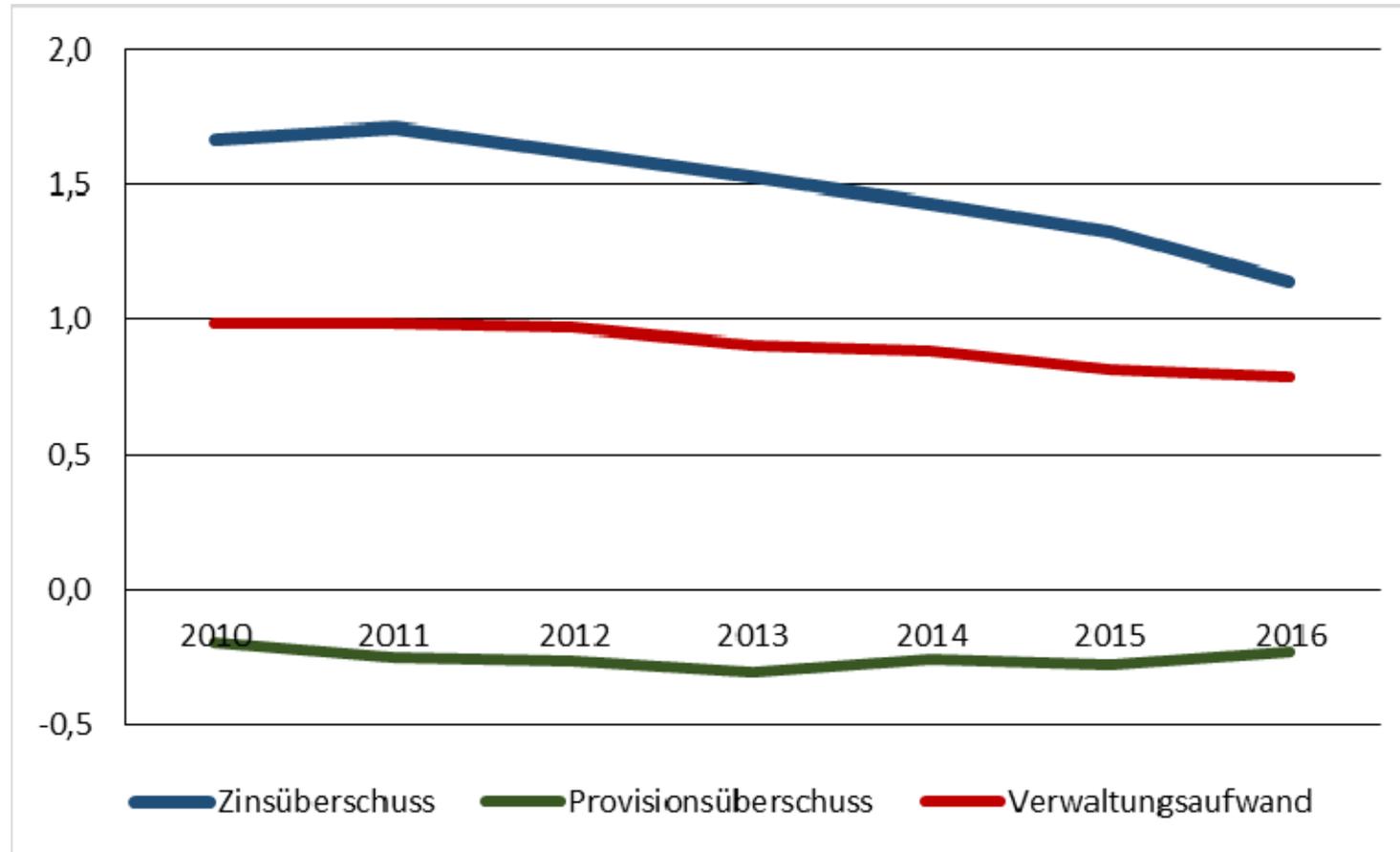
Nur Bauspardarlehen an inländische Privatpersonen (Quelle: Deutsche Bundesbank)

Bauspareinlagen zu -darlehen

Verhältnis der Bauspareinlagen und zu den Bauspardarlehen



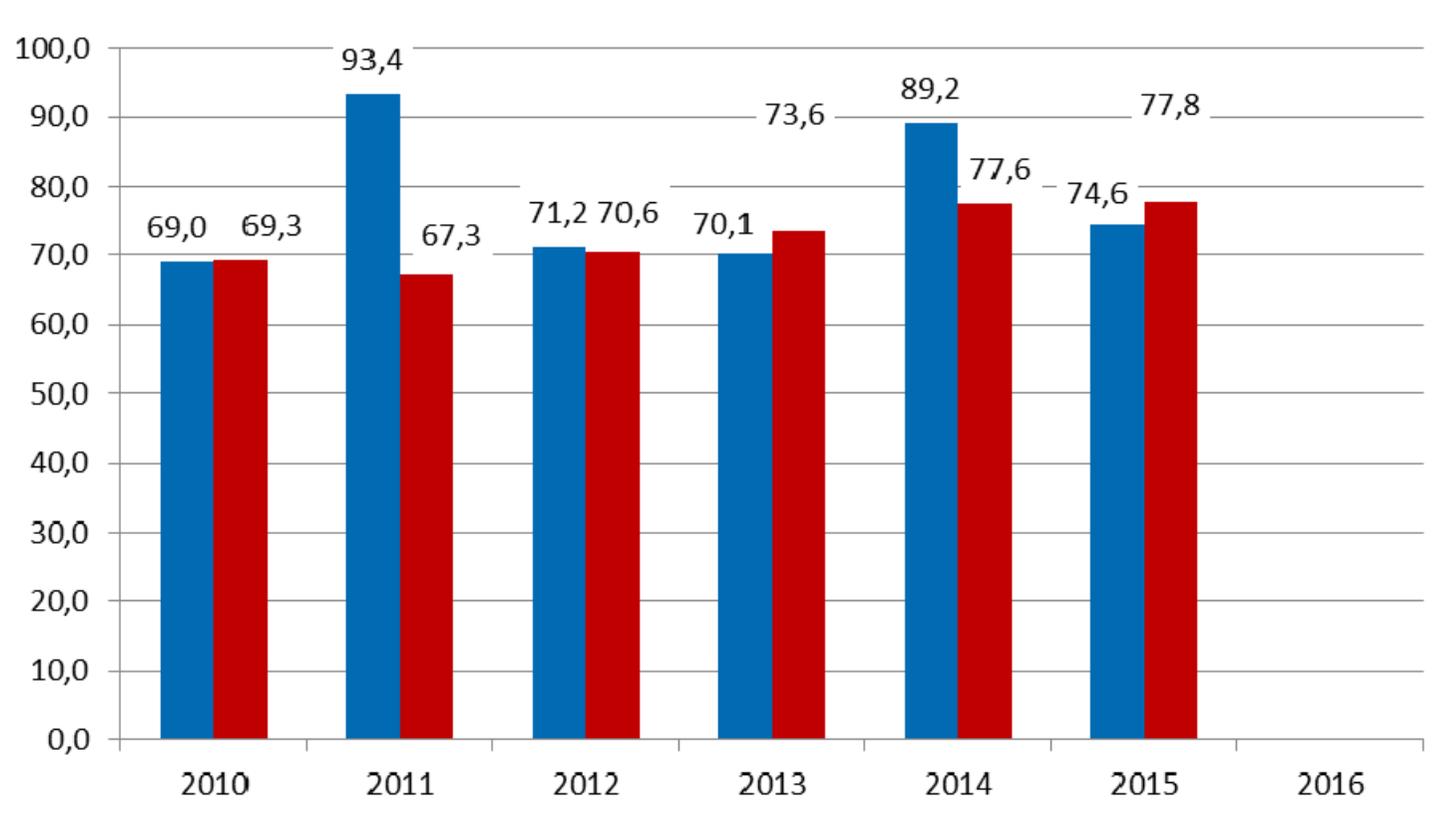
Ausgewählte GuV-Positionen in Bezug zur Bilanzsumme (in Prozent)



Quelle: Deutsche Bundesbank

Cost-Income-Ratio

Verhältnis des operativen Ertrags zum Verwaltungsaufwand in Prozent

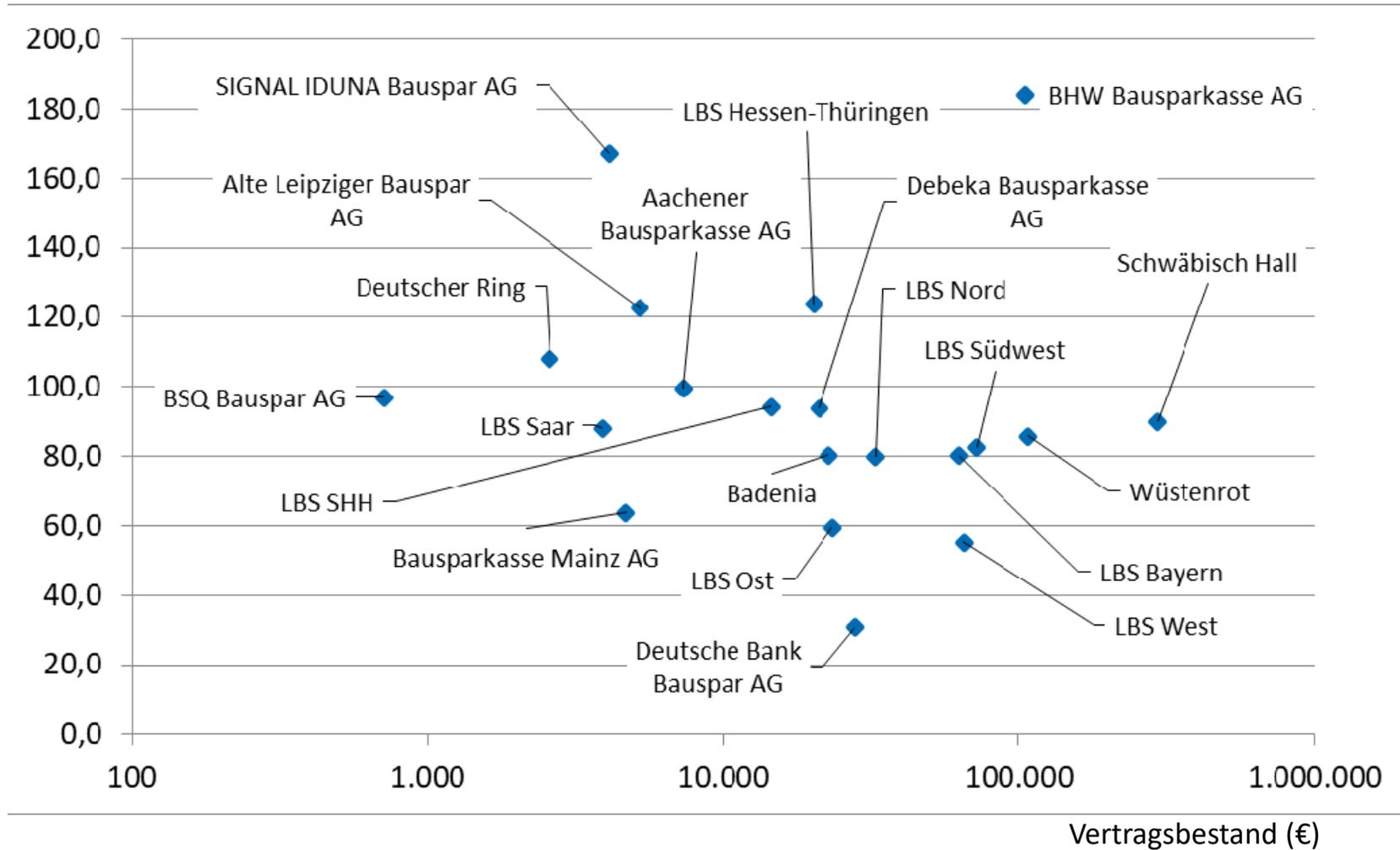


ohne Bewertungsergebnis / einschließlich Bewertungsergebnis

Quelle: Deutsche Bundesbank

„Cost-Income-Ratios“ der Bausparkassen in Relation zum Marktanteil (indikativ, 2016)

Allgemeiner Verwaltungsaufwand · 100%
Zinsüberschuss+Provisionsüberschuss+Bewertungsergebnis



Quelle: Geschäftsberichte

Stilisierte Bilanz einer privaten Bausparkkasse 2015

Baudarlehen (66%)

Bauspardarlehen (8%)

Zwischenkredite (51%)

Sonst. Baudarlehen (7%)

Barreserve (16%)

Wertpapiere u.ä. (13%)

Sonstige Aktiva (5%)

Bauspareinlagen (72%)

Aufgenommene Fremdgelder,
Spareinlagen, Schuldverschreibungen (15%)

Rückstellungen, Wertberichtigungen,
Sonstige Passiva (8%)

Fonds zur bauspartechnischen
Absicherung

Fonds für Allg. Bankrisiken

Eigenkapital (5%)

Quelle: in Anlehnung an VBP: Bericht über das Geschäftsjahr 2015, S. 92

Novellierung des BausparKG und der BausparVO per 29.12.2015

Anpassung an den aktuellen Regulierungsrahmen (Änderungen im KWG; CRR; SSM); stärkere Einbindung der Bausparkassen in Konzerne; Niedrigzinsphase (letzte Novelle 1990).

- Aktiva
 - Ausweitung der Möglichkeiten (außerkollektiver) Sonstiger Baufinanzierung (bis zu 100% (vorher 75%) der Bauspardarlehen und Vor-/Zwischenfinanzierungen) aus der Zuteilungsmasse
 - Beleihungen bei Finanzierung selbstgenutzten Wohnraums bis zu 100% des Beleihungswertes (vorher 80%).
 - Erlaubnis, bis zu 5% der Zuteilungsmasse in Aktien anzulegen.
- Erlaubnis zur Emission von Hypothekendarlehen v.a. zur Gewährung von Darlehen für wohnungswirtschaftliche Maßnahmen.
- Fonds zur baupartechnischen Absicherung: 1990 geschaffen, um in Zeiten knapper Bauspareinlagen eine hinreichend zügige Zuteilung von Bauspardarlehen gewährleisten zu können.
 - Jetzt auch: Sicherung der den nachhaltigen Betrieb des Bauspargeschäfts erforderliche kollektiv bedingten Zinsspanne.
 - Die kollektiv bedingte Zinsspanne ist der Quotient aus dem kollektiv bedingten Zinsüberschuss und dem Jahresdurchschnittsbestand an Bauspareinlagen. Der kollektiv bedingte Zinsüberschuss ist die Summe der Erträge aus Bauspardarlehen und der nicht in Bauspardarlehen angelegten Bauspareinlagen abzüglich des Zinsaufwands für Bauspareinlagen

- Erhöhung der Zinserträge
 - Bauspardarlehen
 - Bestand: — (Marketing für Inanspruchnahme?)
 - Neugeschäft: Fokus auf Finanzierungstarife („Zinssicherung“) — langfristige Wirkung
 - Vor- und Zwischenfinanzierungen: Fokus auf lgf. Zinssicherung
 - Außerkollektives Geschäft: Ertragsorientierte Ausweitung gemäß BausparkassenG
- Senkung der Zinsaufwendungen
 - Bauspareinlagen
 - Bestand: Abbau „übersparter Verträge“ (Kündigung / Umschichtung; Rechtslage (ja...,) vs. Reputation (aber!))
 - Neugeschäft: Fokus auf niedrig-/variabel verzinsliche Finanzierungstarife
 - Ertragsorientierte Nutzung außerkollektiver Refinanzierung (z.B. Pfandbriefe)

Entwicklung hin zu einlagenbasierten Immobilienfinanzierern (analog zu Building Societies in UK)?

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Prof. Dr. Christoph J. Börner
Heinrich-Heine-Universität Düsseldorf
Lehrstuhl für Betriebswirtschaftslehre,
insbesondere Finanzdienstleistungen

www.fidl.hhu.de

christoph.boerner@hhu.de

