

Steigende Nachfrage nach Bauspardarlehen

Entwicklung des Bausparkassengeschäfts im 1. Quartal 2016

Mirna Valadzija¹

Die Bausparkassen fördern durch Gewährung langfristiger Kredite wohnungswirtschaftliche Maßnahmen in Österreich. Das sind im Wesentlichen Errichtung, Kauf, Erhaltung und Verbesserung von Eigenheimen, Eigentumswohnungen, Miet- und Genossenschaftswohnungen sowie der Kauf von Baugründen, aber auch Maßnahmen der Bildung und Pflege. Wer einen Bausparvertrag abschließt, hat nach dem Ende der vertragsgemäßen Leistung von Bauspareinlagen einen Rechtsanspruch auf Gewährung eines Bauspardarlehens. Die Darlehenssumme ist mit einem Höchstbetrag von derzeit 180.000 EUR in § 1 der Verordnung der Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA) zum Bausparkassengesetz festgelegt.¹

In Zeiten anhaltender Niedrigzinspolitik hat sich auch die Ertragslage der Bausparkassen merklich verschlechtert. Stetig sinkende Zinsen haben die Finanzierung der vergleichsweise hohen Zinsen für Bauspareinlagen erschwert. In den Jahren 2013 und 2015 wurde der Versuch unternommen, die vertraglich zugesicherten Zinsen auf Marktniveau zu reduzieren. Der Oberste Gerichtshof (OGH) hat diese Vorgangsweise jedoch als unzulässig erklärt, mit der Begründung, dass eine einseitige De-facto-Änderung seitens der Bausparkasse dazu nicht genüge. Der Vertrag müsse laut OGH die Möglichkeit des Einspruchs und die Frist für dessen Ausübung erhalten. Allerdings führen die Bausparkassen derzeit Verhandlungen mit der Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA), um eine adäquate Lösung für die teuren Altverträge zu finden. Eine von der Bausparkasse durchgeführte Kündigung eines Bausparvertrags, dessen

Bausparguthaben nach Ablauf von sechs Jahren die Vertragssumme übersteigt, ist in Österreich gemäß den Allgemeinen Bedingungen für das Bausparkassengeschäft (ABB) nämlich zulässig.

Die Anzahl der Bausparverträge entwickelte sich in den letzten vier Jahren kontinuierlich rückläufig. Im 1. Quartal 2016 sank die Anzahl der Bausparkonten im Jahresvergleich um 3,06 % auf 4.834.784 Stück. Das entspricht dem historisch höchsten Rückgang seit der erstmaligen Erhebung der Bausparkassenstatistik im Jahr 1997. Parallel dazu wurden 227.350 Stück und damit um 3,21 % weniger Neuverträge als im Vorjahr abgeschlossen.

Bei der Betrachtung der Zinssätze zeigt sich, dass private Haushalte bei Neuabschluss eines Bausparvertrags im März 2016 einen durchschnittlichen Zinssatz von 1,82 % – und damit um 95 Basispunkte mehr als bei einem vergleichbaren gebundenen Einlagenprodukt österreichischer MFIs (0,87 %) – lukrieren konnten. Der Neugeschäftszinssatz für Bauspareinlagen lag zumindest in den letzten drei Jahren durchgehend über dem Österreich-Durchschnitt für langfristige Einlagen. Allerdings sanken Bauspareinlagen trotz der vergleichsweise attraktiveren Konditionen im Jahresabstand um 1,3 % auf 20,3 Mrd EUR, nachdem sie ihren historischen Höchststand im 2. Quartal 2015 (20,7 Mrd EUR) erreicht hatten.

Der vergleichsweise höhere Neugeschäftszinssatz für Bauspardarlehen lag im März 2016 aufgrund der jeweiligen Zinssatzuntergrenze, die in den Allgemeinen Bedingungen für das Bausparkassengeschäft (ABB) geregelt ist, mit 2,25 % um 26 Basispunkte über dem

¹ Oesterreichische Nationalbank, Abteilung Statistik – Außenwirtschaft, Finanzierungsrechnung und Monetärstatistiken, mirna.valadzija@oenb.at

Durchschnittszinssatz für neue Wohnbaukredite in Österreich (1,99%). Allerdings nahm der höhere Zinssatz keinen negativen Einfluss auf die Entwicklung der Bauspardarlehen. Der Ausleihungsstand der vier Bausparkassen (Raiffeisen, s-Bausparkasse, Start, Wüstenrot) lag im 1. Quartal 2016 bei 19 Mrd EUR und wies erstmals seit September 2013 mit 1,2% ein positives Jahreswachstum auf. Parallel dazu verdoppelte sich die Finanzierungsleistung (neue Ausnutzung der beurkundeten und zugeteilten Darlehensrahmen) im Jahresvergleich nahezu, von 373 Mio EUR im 1. Quartal 2015 auf aktuell

548 Mio EUR. Zum Großteil (82,8%) wurden die Gelder für die Finanzierung oder Sanierung im Wohnbau eingesetzt.

Das Bausparen wird vom österreichischen Staat in Form einer Bausparprämie gefördert. Die Bandbreite dieser staatlichen Prämie liegt je nach Zinsniveau jährlich zwischen 1,5% und 4,0%. Im Jahr 2016 beträgt die Prämie 1,5% oder bis zu 18 EUR pro Person bei einer Maximalsparleistung von 1.200 EUR pro Jahr. Im 1. Quartal 2016 belief sich das Gesamtvolumen des neu angefallenen Prämienanspruchs für Bausparverträge auf 23 Mio EUR.

Tabelle 1

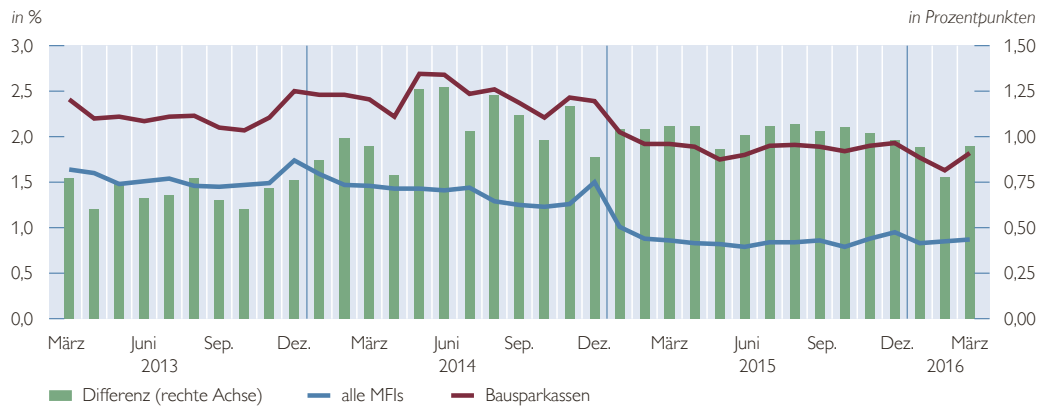
Einlagen- und Kreditzinssätze privater Haushalte

| | Neugeschäft | | | | Bestand | | | |
|---------|---|------|-------------------------------------|------|---|------|-------------------------------------|------|
| | Einlagen mit Bindungsfrist über 2 Jahre | | Wohnbaukredite an private Haushalte | | Einlagen mit Bindungsfrist über 2 Jahre | | Wohnbaukredite an private Haushalte | |
| | AT | BSPK | AT | BSPK | AT | BSPK | AT | BSPK |
| | <i>in %</i> | | | | | | | |
| Juni 14 | 1,41 | 2,68 | 2,40 | 2,74 | 1,68 | 1,51 | 2,44 | 3,12 |
| Sep. 14 | 1,25 | 2,37 | 2,28 | 2,68 | 1,62 | 1,49 | 2,37 | 3,10 |
| Dez. 14 | 1,50 | 2,39 | 2,14 | 2,69 | 1,56 | 1,47 | 2,28 | 3,09 |
| März 15 | 0,86 | 1,92 | 2,10 | 2,55 | 1,48 | 1,42 | 2,21 | 3,06 |
| Juni 15 | 0,79 | 1,80 | 2,06 | 2,38 | 1,43 | 1,39 | 2,13 | 3,03 |
| Sep. 15 | 0,86 | 1,89 | 2,10 | 2,43 | 1,37 | 1,35 | 2,10 | 2,98 |
| Dez. 15 | 0,95 | 1,93 | 2,01 | 2,46 | 1,33 | 1,32 | 2,08 | 2,93 |
| März 16 | 0,87 | 1,82 | 1,99 | 2,25 | 1,25 | 1,24 | 2,04 | 2,89 |

Quelle: OeNB.

Grafik 1

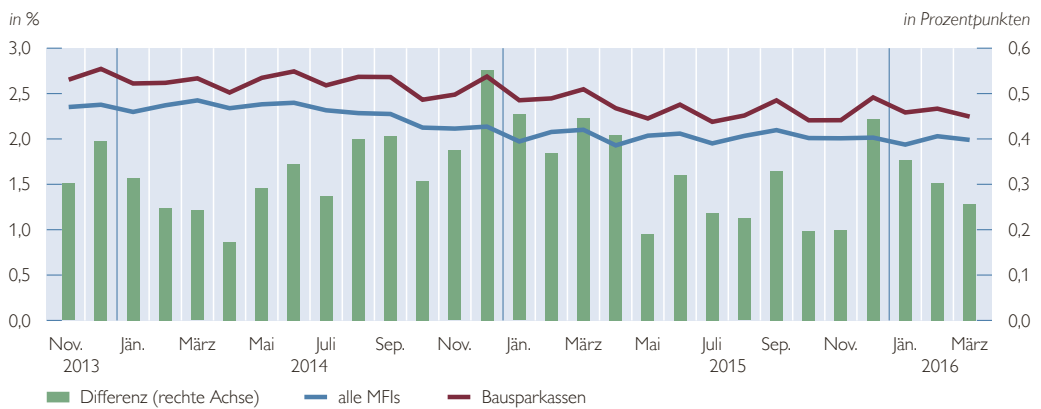
Neugeschäftszinssätze für Einlagen von privaten Haushalten mit Bindungsfrist über 2 Jahre



Quelle: OeNB.

Grafik 2

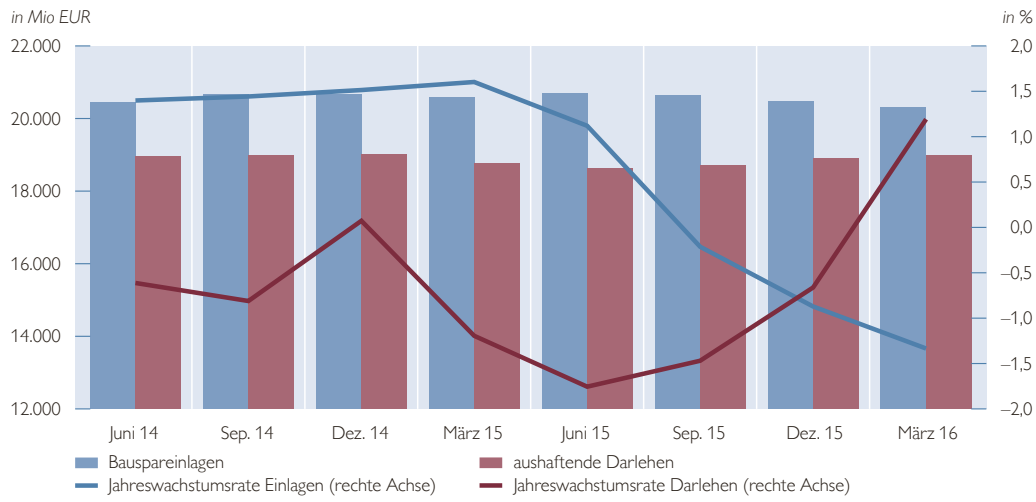
Neugeschäftszinssätze für Wohnbaukredite an private Haushalte



Quelle: OeNB.

Grafik 3

Bauspareinlagen und Bauspardarlehen



Quelle: OeNB.