



Baufinanzierung in Deutschland Sicher durch die Krise, was sind die Gründe?



Klaus-Oskar Schmidt

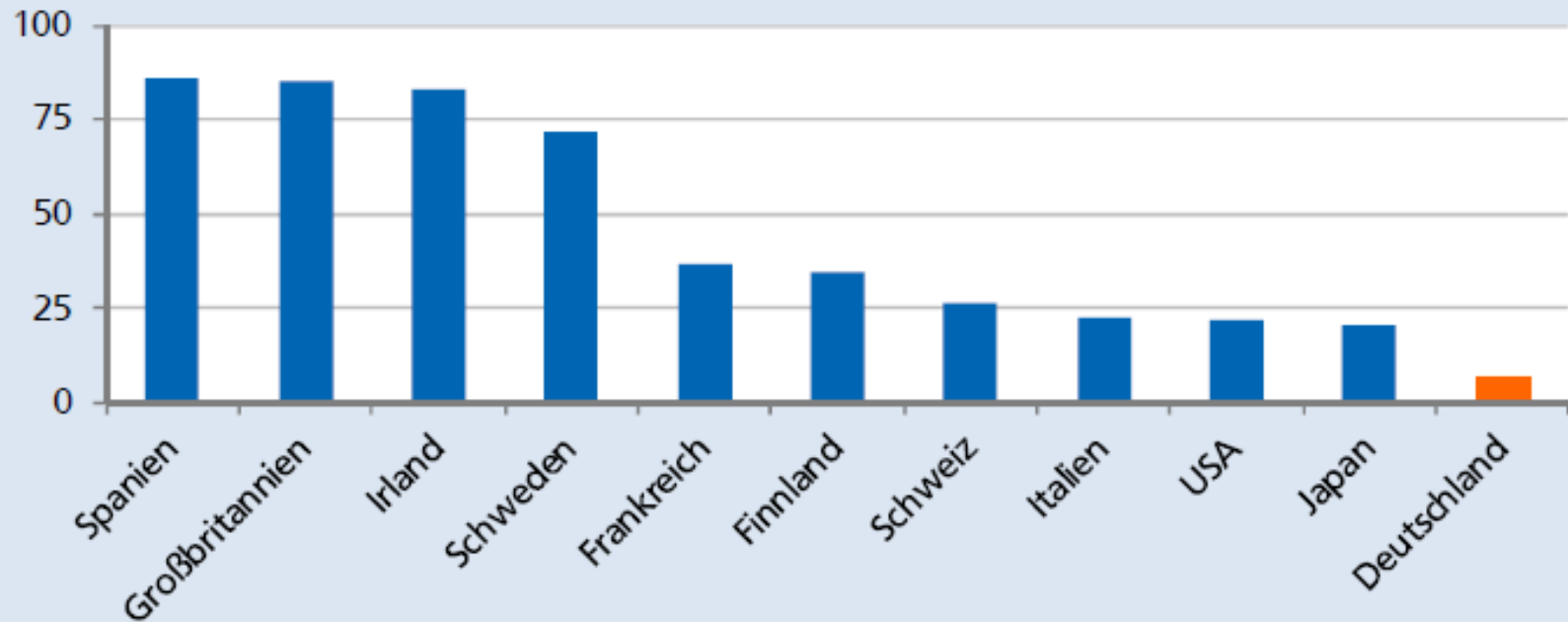
Mitglied des Vorstands der Bausparkasse Schwäbisch Hall

Wien, 7. Juni 2013

Immobilienpreise in Deutschland schwanken gering

Schwankungsbreite deutscher Immobilienpreise gering

Standardabweichung im Zeitraum 1970 bis 2012



Quelle: OECD

Strukturpolitische Faktoren wirken stabilisierend

Ausgewogenes Verhältnis
Eigentum und Miete

Kommunale
Wohnungsgesellschaften und
Genossenschaften

Finanzierungs- und
Kreditvergabepaxis



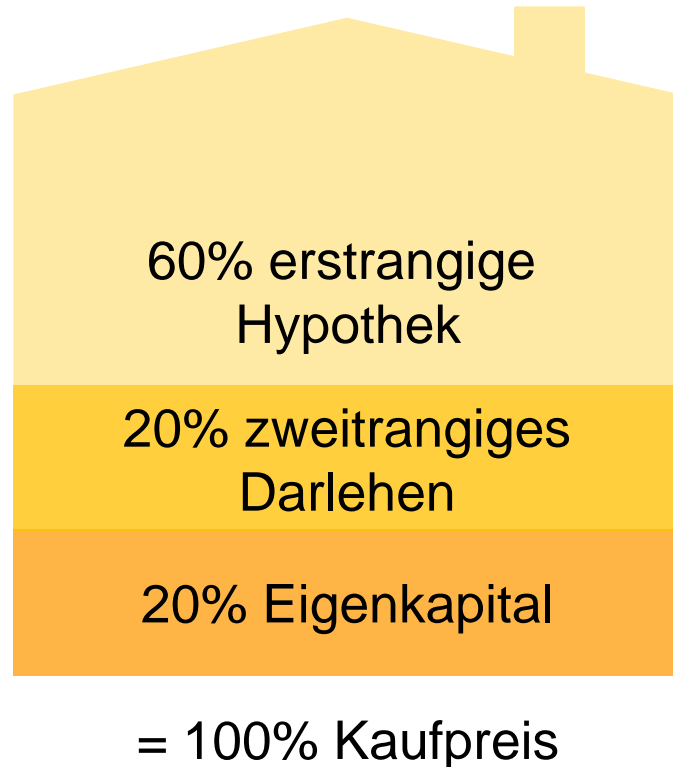
- Rechtliche und regulatorische **Rahmenbedingungen**
- Sicherheitsorientierte **Finanzierungskultur** und **Kreditvergabepaxis**
- Stabile **Refinanzierung**
(Bauspareinlagen,
Pfandbriefe)

Wesentliche Elemente des rechtlichen und regulatorischen Rahmens

- Kreditnehmer haften persönlich und nicht nur mit dem Objekt
- Nur geringe Steuervergünstigungen bei Eigennutzung, keine steuerliche Abzugsfähigkeit der Hypothekenzinsen
- Staatliche Wohnbauprämie incentiviert die Eigenkapitalbildung
- Wohnungsfinanzierung i.d.R. mit langen Laufzeiten und festen Zinsen
- Strikte Anforderungen an den Pfandbrief ermöglichen stetige Liquidität und geringe Refinanzierungskosten
- Verbraucherschutzverbände beobachten kontinuierlich und geben Empfehlungen ab

Eigenkapital – Stabilitätsfaktor für die Wohnungsfinanzierung

Goldene Finanzierungsregel in Deutschland



Kredit bis 60% des Kaufpreises
(aktuellen Wertes)

Bausparvertrag = vertraglich vereinbarte Bausparsumme

- Bauspardarlehen
- Bauspareinlage

* oder andere Eigenmittel

**Das Video „The Power of WE“
finden Sie separat auf diesem
Datenträger im Ordner „Englisch“.**

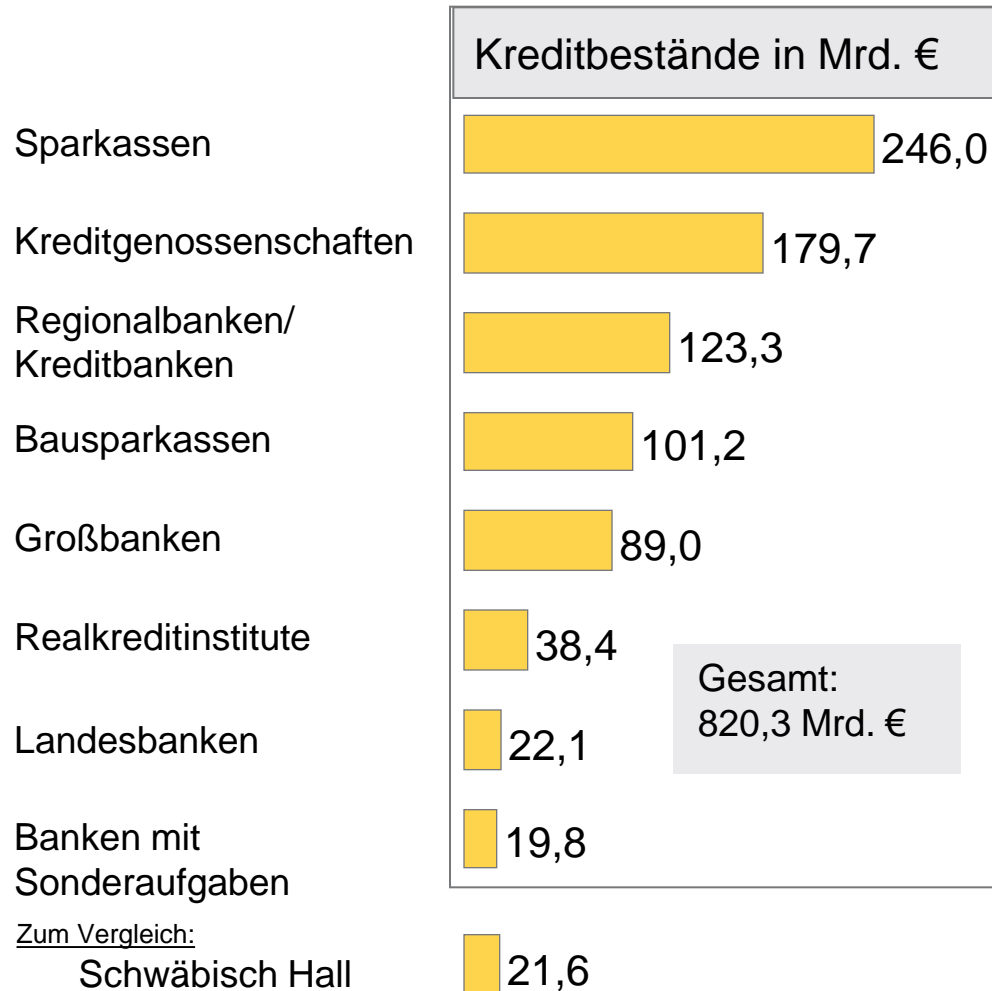
Bausparkassen genießen ein hohes Vertrauen

Vertrauen in Institutionen bzw. Systeme / Top-Box-Werte

	Oktober 2010	Oktober 2011	Veränderung in %-Punkten
Deutsche Bundesbank	35%	23%	- 12
Bausparkassen	25%	23%	- 2
Europäische Zentralbank	30%	17%	- 13
Versicherungen	17%	11%	- 6
Banken	18%	8%	-10

Quelle: GfK Finanzklima Oktober 2011

Bausparkassen wichtiger Kreditgeber im Markt



Marktbeschreibung

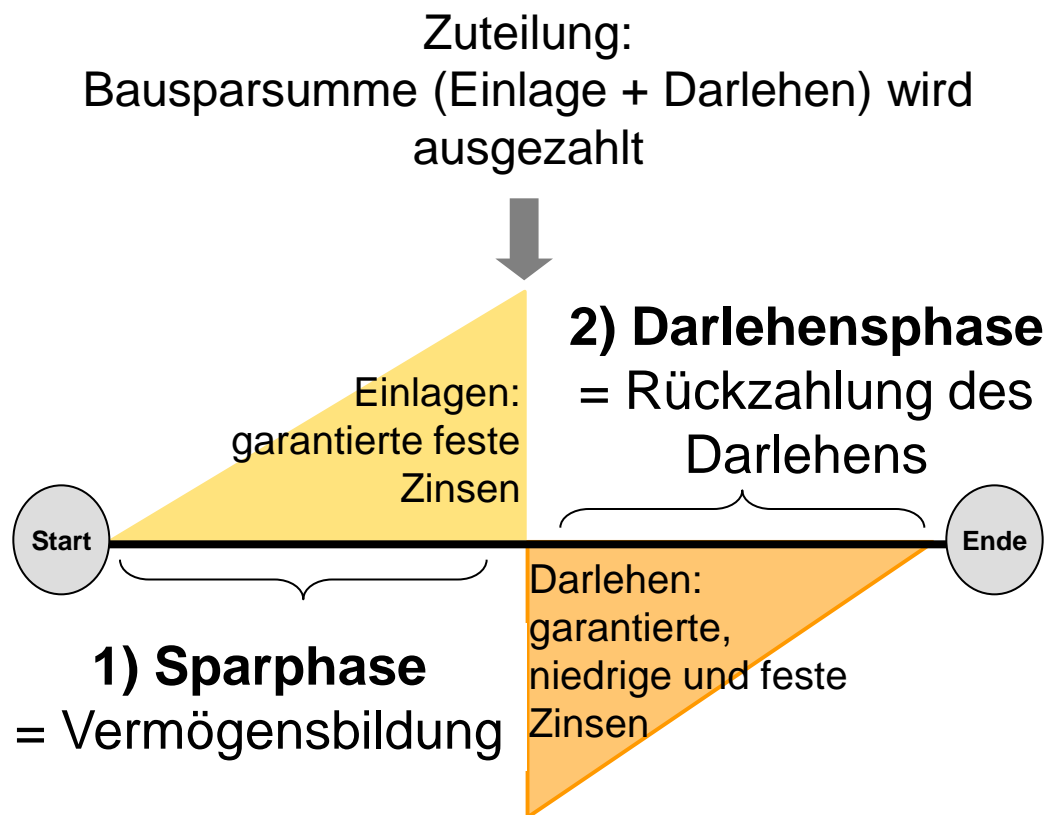
- Zunahme Bestandsvolumen auf ca. 820,3 Mrd. € (+1,8 % ggü. 2011)
- Neugeschäftsvolumen stabil: 192,6 Mrd. € (+0,1 % ggü. 2011)

Trends

- Neubau mit deutlichem Zuwachs (4,8 % mehr genehmigte Wohnungen in 2012)
- Wachsender Wohnimmobilienmarkt über alle Segmente (Neubau, Modernisierung, Bestandserwerb)
- Energiewende
- Wohnen im Alter

Basis: Kredite für den Wohnungsbau an wirtschaftlich unselbständige und sonstige Privatpersonen dargestellt für Institutsgruppen mit einem Kreditbestand von mindestens 10 Mrd. Euro
 Quelle: Deutsche Bundesbank, Bankenstatistik; eigene Berechnungen

"Bausparen" als substantielle Finanzierungsbasis



- Kunde vereinbart Bausparsumme und spart monatlich einen festgelegten Betrag
- Wenn 50% der Bausparsumme angespart ist, werden die restlichen 50% als Darlehen zugeteilt
- Zins- und Tilgungsleistung in festen monatlichen Beträgen

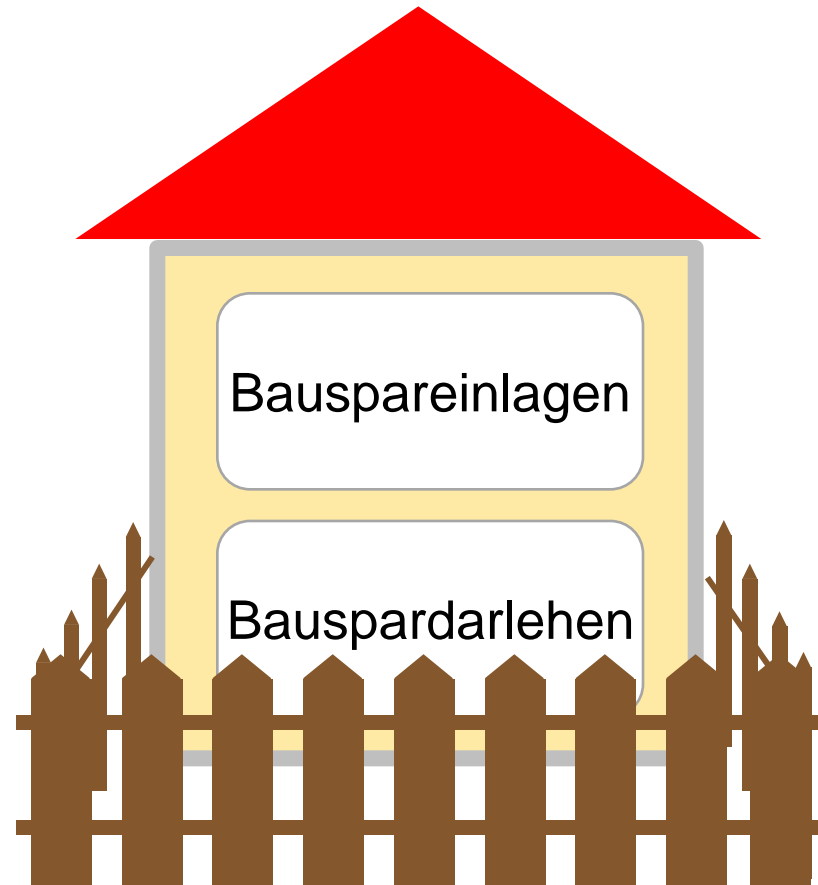
50 T€ + 50 T€ = 100 T€ werden insgesamt ausgezahlt

Bausparen – niedrige Kreditrisiken trotz zweiter Rang

- **Eigenkapital ist Risikopuffer** im Falle sinkender Immobilienpreise
- **Festgeschriebene Zinssätze** und **konstante monatliche Belastung** über die komplette Laufzeit
- Kunden werden **berechenbare Schuldner**
- **Rückzahlungszeitraum** des Darlehens i.d.R. zwischen 10 und 12 Jahren
- **Kundenhistorie** ist bekannt
- NPLs auf niedrigem Niveau und **hoher Wiedergenesungsrate**
- **Niedrige Ausfallraten** als Ergebnis

Regulierung zum Bausparen schützt das System

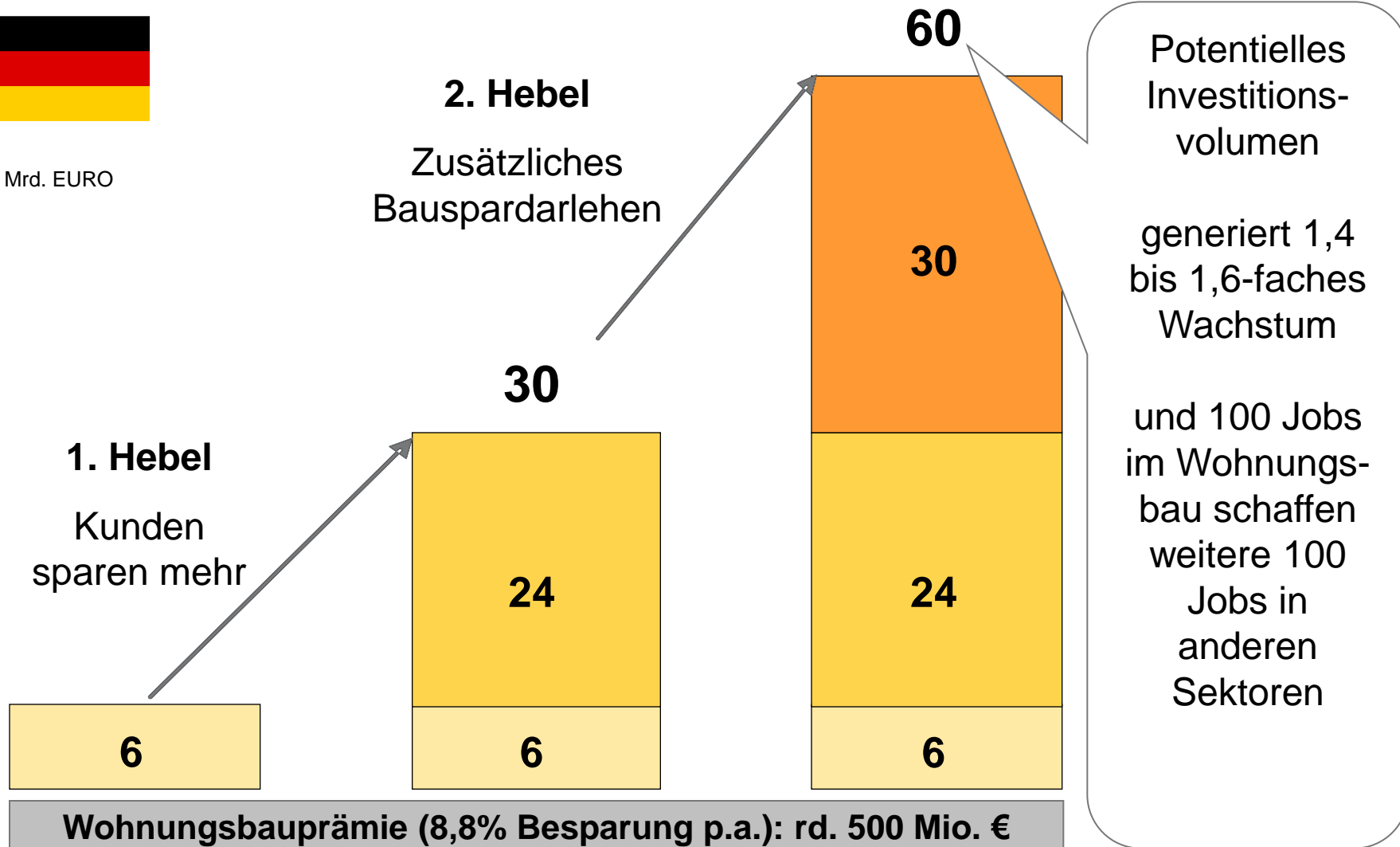
- Spezialkreditinstitute – rechtlich unabhängig
- Abschirmung der Retail-Einlagen
- Eingeschränkte Anlagemöglichkeiten
- Eingeschränkte Geschäftstätigkeit – kein Investment Banking



Bausparen generiert Wachstum und Jobs im Wohnungsbau



In Mrd. EURO



Mehrgewinnermodell durch Hypotheken- und Bausparfinanzierung

Kunden

- Langfristige Wohnungsfinanzierung
- Finanzierungskultur
- Flexibilität

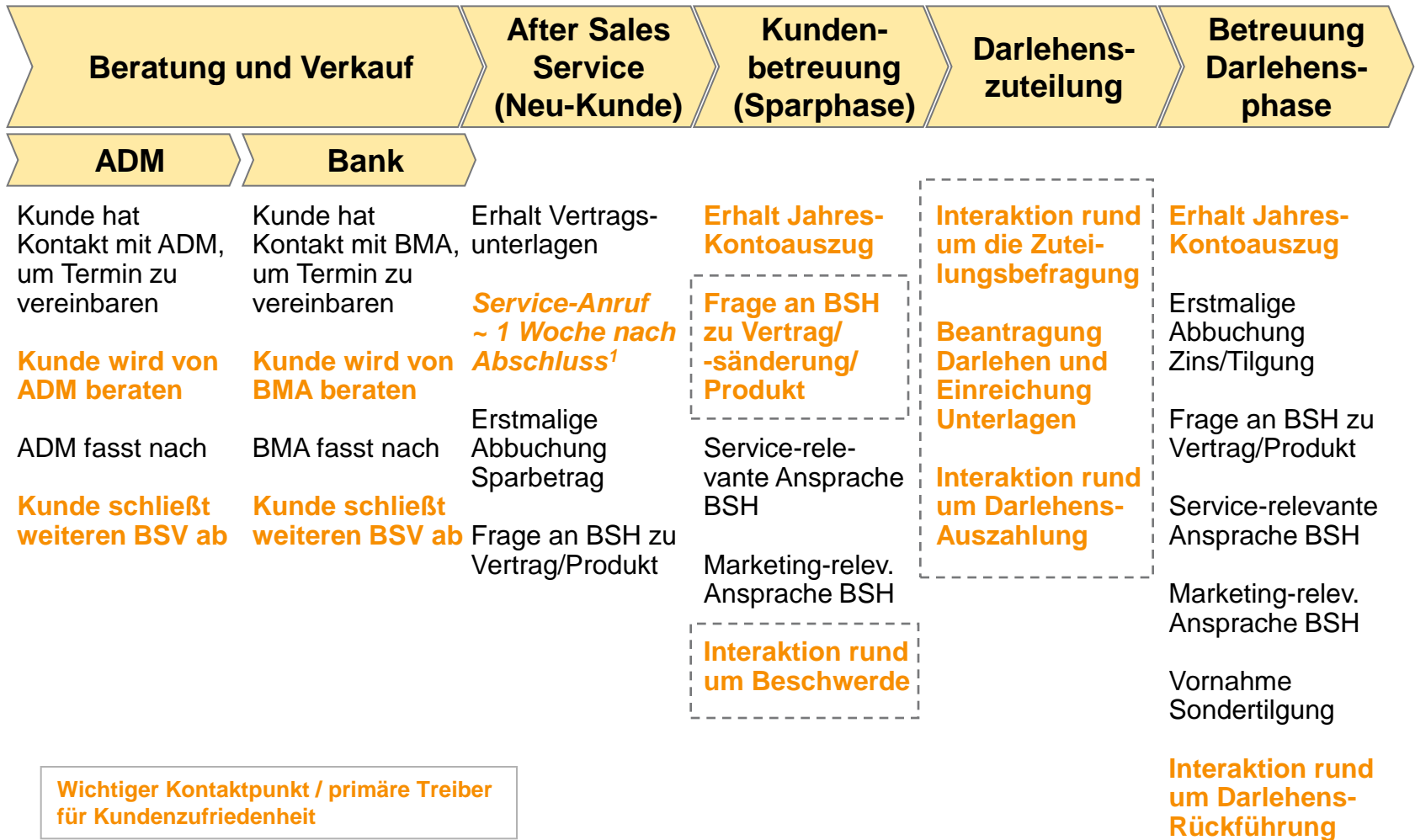
Institutionen

- Niedrige Risiken und NPLs
- Kontinuierliche Liquidität für Refinanzierung

Staat

- Zielgerichtete Mobilisierung privater Spareinlagen
- Stabilisierung private Wohnungsfinanzierung
- Stabilisierung und Krisenfestigkeit Finanzsektor

Kundenreise mit 11 wesentlichen Kontaktpunkten



Wichtiger Kontaktpunkt / primäre Treiber für Kundenzufriedenheit

Bedeutung der Kontaktpunkte durch Mafo-Studie validiert

Sechs Gründe für Bausparen

1. Bausparen schafft eine umsichtige Finanzierungskultur
2. Bausparen ermöglicht niedrige Darlehenszinsen auch für kleine Darlehen
3. Bausparen reduziert Kreditrisiken durch höheres Eigenkapital
4. Bausparen kann intelligent mit Hypotheken kombiniert werden
5. Bausparen mobilisiert Spareinlagen für Wohnungszwecke
6. Bausparen ist sicher und stabilisiert den Finanzsektor

Bausparkasse Schwäbisch Hall im Ausland

Gründungsjahr **1992**

PSS

Slowakei



1993

ČMSS

Tschechien



1997

FLK

Ungarn



2004

RBL

Rumänien



2004

SGB

**China
Tianjin/Chongqing**



Internationale Märkte 2012:

3,3 Mio. Bausparkunden

3,7 Mio. Verträge im Bestand (52 Mrd. EUR BSS)

Bausparen – THE POWER OF WE – Das Prinzip der Solidarität

Friedrich Wilhelm Raiffeisen:

“Was dem einzelnen nicht
möglich ist, das vermögen
viele ”.

(1886)



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

