

Dr. Gert Haller
Vorsitzender des Vorstandes
des Verbandes der Privaten Bausparkassen e. V.

Begrüßungsansprache
anlässlich des gemeinsamen Kongresses von
UN-HABITAT und Europäischer
Bausparkassenvereinigung

„Wohnungsbaufinanzierung in Entwicklungs- und
Schwellenländern“

vom 22. bis 24. September 2004 in Berlin

Meine sehr geehrten Damen, meine Herren!

Im Namen der deutschen Bausparkassen darf auch ich Sie sehr herzlich zum gemeinsamen Kongress von UN-Habitat und Europäischer Bausparkassenvereinigung begrüßen. Zum zweiten Mal nach 1967 treffen wir uns in Berlin. Darüber freue ich mich sehr.

Schon oft in der Geschichte hat die Welt auf diese Stadt geblickt. Manchmal mit gespannter Erwartung, leider auch mit Bangen und Entsetzen, zuletzt aber wieder mit Freude! Berlin atmet Geschichte – das zeichnet diese Stadt aus.

Sie hat wie kaum eine andere Metropole in den letzten Jahren ihr Gesicht verändert. Die Spuren einer über 40-jährigen Teilung werden langsam getilgt. Neues ist entstanden. Darunter Großartiges. Von daher ist diese Stadt geradezu prädestiniert für einen Kongress, der sich mit der Immobilienfinanzierung befasst. Ich hoffe sehr, dass Sie Gelegenheit haben, in diesen Tagen ein bisschen „Berliner Luft“ zu schnuppern und die Atmosphäre in seiner „neuen Mitte“ zu genießen.

Ich danke der EUBV und der UN-Habitat herzlich dafür, dass wir uns hier treffen können. Schon in der Vorbereitung eines solchen Kongresses steckt sehr viel Arbeit, die man oft gar nicht wahrnimmt. Alle Helferinnen und Helfer haben sich ein großes Lob verdient!

Vor allem aber danke ich Ihnen, meine sehr verehrten Damen und Herren, recht herzlich für Ihr Kommen. Viele bekannte Gesichter habe ich gestern und heute schon gesehen. Ihnen allen wünsche ich spannende Vorträge und Diskussionen.

Verehrte Damen, meine Herren!

Um was geht es uns? – Zum einen ums Wohneigentum. Denn Wohneigentum hat eine persönliche Komponente, die mit erlebter Freiheit und Sicherheit umschrieben werden kann. Es stabilisiert vor allem aber auch das soziale Gefüge einer Gesellschaft. Dies dürfte insbesondere in Ländern, die große Gegensätze zwischen arm und reich kennen, von zentraler Bedeutung sein.

Unter allen Bedingungen für erfolgreiches Wachstum – und diese Länder sollen und müssen wachsen – dürfte soziale und damit politische Stabilität mit die wichtigste sein. Fehlt sie, bleiben ausländische Investoren weg, ohne die es aber nicht geht. Deshalb möchten wir zum anderen Wege zum Wohneigentum aufzeigen, die eigentlich überall in der Welt begehbar sind.

Der Schaffung von Wohneigentum kommt also eine ganz besondere Bedeutung zu. Welches Volumen damit bewegt werden kann, zeigt sich in Westeuropa. Mit fast 500 Milliarden Euro und einem Anteil am gesamten Bauvolumen von fast 50 Prozent ist der Wohnungsbau die mit Abstand größte Bausparte.

Welche Erfahrungen haben wir hier bei uns in den letzten Jahrzehnten gemacht? Was lässt sich davon übertragen?

Ich erinnere nur an den Anfang der 90er Jahre. Damals sind in Großbritannien private Haushalte, aber auch Kreditinstitute in massive Schieflagen geraten. Die Ursache lag ganz

wesentlich in Finanzierungsstrukturen, die sich fast zu 100 Prozent aus Darlehen zusammensetzen.

Warum erwähne ich das? Weil dieses Beispiel für mich eines ganz klar zeigt: nämlich, wie man es nicht machen sollte.

Ein falsch konzipiertes Finanzierungs- und Refinanzierungssystem verstärkt nämlich zyklische Schwankungen, statt sie zu dämpfen. Es hilft möglicherweise kurzfristig, nicht aber langfristig. Breite Bevölkerungsschichten können dadurch um den Lohn ihrer Anstrengungen gebracht werden. Mit allen negativen Konsequenzen für die Kreditinstitute, die Kapitalmärkte und damit letztlich für die soziale und politische Stabilität.

Wie könnte man es denn besser machen – gerade in Schwellen- und Entwicklungsländern?

Oder anders gefragt: Was zeichnet denn ein effizientes System der Wohnungsfinanzierung aus?

Ich denke, hierzu gehören drei Merkmale:

- ein möglichst stetiger Mittelfluss, der die Konjunktur stabilisiert,
- Kalkulierbarkeit und Sicherheit für Investoren und Finanzierungsinstitute und
- messbare Erfolge beim Wohneigentumserwerb und eine niedrige Zwangsversteigerungsquote.

Werden Finanzierung und Refinanzierung über einen stetigen Strom von Ersparnissen breiter Bevölkerungsschichten organisiert? Das ist beispielsweise in Deutschland der Fall. Oder hängen Finanzierung und Refinanzierung stärker von Entscheidungen institutioneller Großanleger ab, die ihre eigenen Ziele verfolgen? Je nachdem, wie man sich hier entscheidet, ergeben sich große Unterschiede für die Stabilität des Systems!

Je besser es gelingt, den einfachen Bürger zu einer regelmäßigen Sparleistung anzuregen, um so leichter wird ein stetiger Mittelfluss entstehen, der seinerseits zinsstabilisierend wirkt.

Dies wiederum erhöht einerseits die Kalkulierbarkeit für Investoren und Finanzierungsinstitute. Andererseits wird das Ziel einer höheren Wohneigentumsquote leichter erreicht. Denn Sparen ist in diesem Fall kein Selbstzweck, nicht die schlechte Alternative zum Konsum. Sparen ist hier Mittel zum Zweck der Wohneigentumsbildung und damit per se auf Nachhaltigkeit angelegt.

Natürlich sind die Verhältnisse in den einzelnen Ländern sehr unterschiedlich. Nichts ist eins zu eins übertragbar. Lernen können und sollten wir alle aus unseren Erfahrungen gleichwohl.

Das gilt auch für das deutsche Beispiel. Dabei meine ich nicht nur das heutige Deutschland, sondern auch das Deutschland nach dem Ersten Weltkrieg ohne leistungsfähigen Kapitalmarkt. Damals haben die deutschen Bausparkassen dem Prinzip „Hilfe zur Selbsthilfe“ beim Wohneigentumserwerb zum Durchbruch verholfen.

Es dürfte heute unter Ökonomen – ich denke, weltweit – nahezu unbestritten sein, dass Wohnungsbauinvestitionen, will man Inflation verhindern, letztlich durch die Bildung von langfristig verfügbarem Sparkapital refinanziert werden müssen.

Gerade für Entwicklungs- und Schwellenländer ist eine Kapitalbildung aus eigener Kraft im Hinblick auf Wirtschaftswachstum von entscheidender Bedeutung.

Auf die Wohnungsfinanzierung angewendet, heißt das, dass es leistungsfähige Kanäle geben muss, die eine direkte Verbindung zwischen den Ersparnissen der privaten Haushalte und den Wohnungsbauinvestitionen herstellen.

Es geht also entscheidend darum, kurzfristige Spareinlagen in langfristige Finanzierungsmittel umzuwandeln; Stichwort: Fristentransformation. Wirtschafts- und Steuerpolitik sollten daher bestrebt sein, die Sparquote zweckgebunden für den Wohnungsbau und die Eigenkapitalbildung zu erhöhen. Das schafft zusätzliche Spielräume für die Wohnungsfinanzierung.

Meine Damen, meine Herren,

Sie ahnen es bereits: Ich will an dieser Stelle eine Lanze für das Bausparen brechen. Es hat einen entscheidenden Vorteil: Sparkapital wird unmittelbar in Investitionskapital, zweckgebunden für den Wohnungsbau, umgewandelt.

Bei jedem anderen nicht zweckgebundenen System bleibt es dem Finanzierungsinstitut, das die Ersparnisse entgegennimmt, überlassen, in welcher Form und an welche Adressaten es dieses Kapital verteilt.

Gerade in osteuropäischen Ländern wird oft der Wunsch vorgebracht, es soll möglichst kurzfristig, am besten sofort etwas finanziert werden, ohne entsprechendes Vorsparen. Das geht im Einzelfall bei Gutverdienern. Aber wenn dies die Masse der Bevölkerung tut, kommt es zu inflationärer Verschuldung. Ohne eine entsprechende Eigenkapitalbildung funktioniert das beste Hypothekarkreditsystem nicht, weil die Haushalte von den Banken keine Darlehen erhalten.

Wohnungsfinanzierungen ohne Eigenkapital oder nur mit wenig Eigenkapital haben für den Einzelnen zur Folge, dass Zinsänderungen am Kapitalmarkt nahezu voll auf die Finanzierung durchschlagen. Dadurch können sich die finanziellen Belastungen der Bauherren gravierend erhöhen.

Umgekehrt bedeutet ein relativ hoher Eigenkapitalanteil, wie er zum Beispiel in Deutschland mit rund 30 bis 40 Prozent üblich ist, dass die Finanzierung von den Kapitalmarktzinsen erheblich unabhängiger und damit gegenüber Schwankungen wesentlich robuster ist.

Eigenkapital bildet ein Risikopolster für die wirtschaftlichen Wechselfälle des Lebens; je höher der Eigenkapitalanteil, desto niedriger ist die finanzielle Belastung.

Gesamtwirtschaftlich bedeutet dies wiederum: Die Zahl der Zwangsversteigerungen kann in engen Grenzen gehalten werden. In Deutschland ist die Zahl bei Nichtbausparern um ein Mehrfaches höher als bei Bausparern. Damit findet quasi automatisch auch eine Risikoreduzierung für andere Kreditinstitute statt.

In Ländern mit hoher Verschuldung der Bauherren, die auf eine „automatische Entschuldung“ durch entsprechende Wertsteigerungen der Objekte spekulieren, entstehen in der Regel „Preisblasen“. Sie platzen, wenn die Aufwärtsentwicklung abrupt endet. Zum Beispiel durch Arbeitslosigkeit, fehlendes Einkommenswachstum, Erhöhung der Kapitalmarktzinsen, überzogene Preisvorstellungen und so weiter.

Damit kein Missverständnis entsteht: Es geht nicht darum, ausschließlich auf das Bausparen und die Bausparförderung zu setzen. Die Erfahrung hat aber gezeigt, dass Bauspar- und Hypothekenfinanzierung sich wechselseitig gut ergänzen. Die Kombination beider ist ergiebiger und stabiler als ein System, das ausschließlich auf Hypothekenfinanzierung setzt.

Ein solches Kombinationsmodell hat Zukunft. Das zeigen nicht nur frühere Entwicklungen in Deutschland und Österreich. Das zeigen auch die heutigen Entwicklungen in der tschechischen und der slowakischen Republik, in Ungarn, Kroatien und voraussichtlich bald auch in Rumänien, Kasachstan, Bulgarien, Weißrussland, Russland, der Ukraine und nicht zuletzt China. Es ist bestens geeignet für Länder, die noch nicht über einen funktionierenden langfristigen Kapitalmarkt verfügen.

Entwicklungs- und Schwellenländer sind deshalb aus meiner Sicht gut beraten, einen Sparprozess der privaten Haushalte in Gang zu setzen.

Und zwar auch dann, wenn es am Anfang möglicherweise nur um eine Mobilisierung von Sparkapital mittlerer oder höherer Einkommensschichten gehen kann. Menschen, die sehr wenig verdienen, werden dazu zunächst wohl nicht in der Lage sein. Hier dürfen wir uns keine Illusionen machen. Für diese Menschen brauchen wir eigene Lösungen.

Lassen Sie uns gemeinsam darüber nachdenken, was wir tun können, um das jetzt schon Machbare auf den Weg zu bringen.