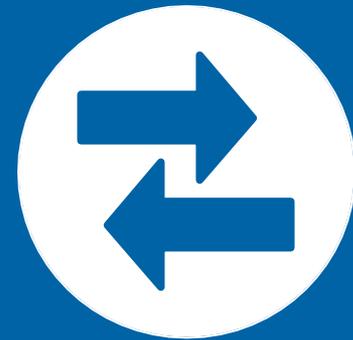


Zwecksparen und Nachhaltigkeit - ein neuer Ansatz



PRAG, 18. OKTOBER 2019

Disclaimer

Diese Präsentationsunterlage ist ausschließlich für die Teilnehmer der Bausparkonferenz des Europäischen Bausparverbandes bestimmt. Die Verteilung, Zitierung und Vervielfältigung – auch auszugsweise – zum Zweck der Weitergabe an Dritte ist nur nach vorheriger Absprache mit zeb gestattet.

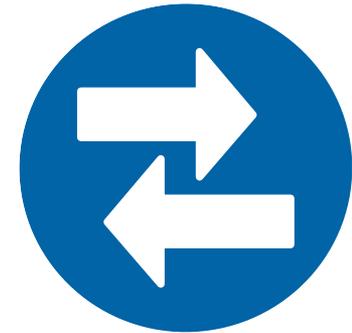
Die hier zusammengefassten Texte und Grafiken wurden von zeb im Rahmen einer Präsentation eingesetzt; sie stellen keine vollständige Dokumentation der Veranstaltung dar.



ZWECKSPAREN



& NACHHALTIGKEIT



**= NEUE ROLLE VON
BAUSPARKASSEN**

Bausparen funktioniert grundsätzlich...

Der Bausparvertrag – deutscher Klassiker für den Eigenheimerwerb

MEHRWERT DES KLASSISCHEN BAUSPARENS

Bausparen ...

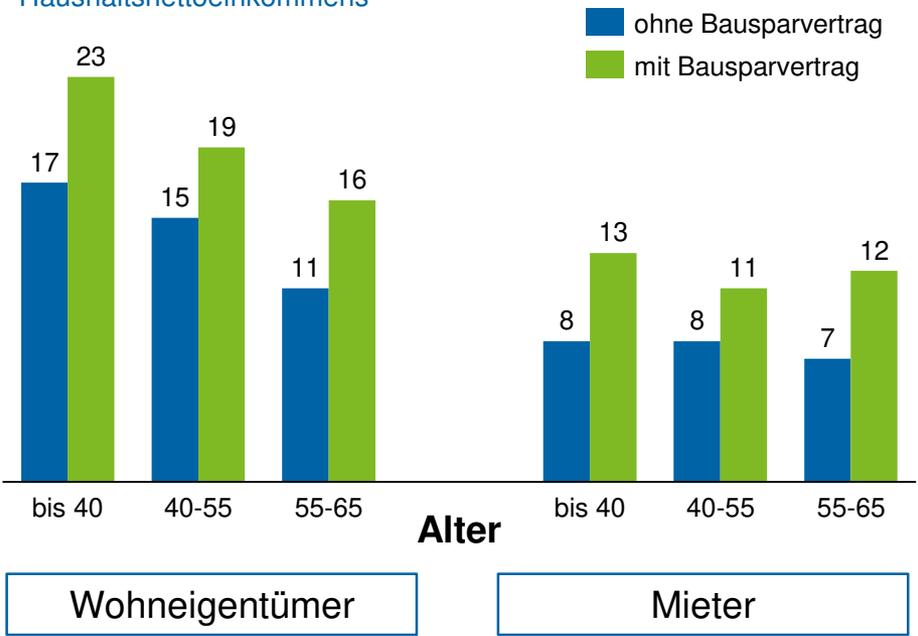
- ... erhöht die Spardisziplin der Haushalte über einen sehr langen Zeitraum
- ... garantiert Finanzierung zu aktuellen Zinsen auch noch in „ferner Zukunft“
- ... steht als Zwecksparinstitut unter einem besonderen staatlichen Schutz
- ... profitiert von staatlichen Anreizen



SPARQUOTEN MIT/OHNE BAUSPARVERTRAG

Mittlere Sparquoten von Haushalten mit Nettoeinkommen von 2.000 bis 3.000 Euro pro Monat

Nach Altersgruppen in Prozent des Haushaltsnettoeinkommens

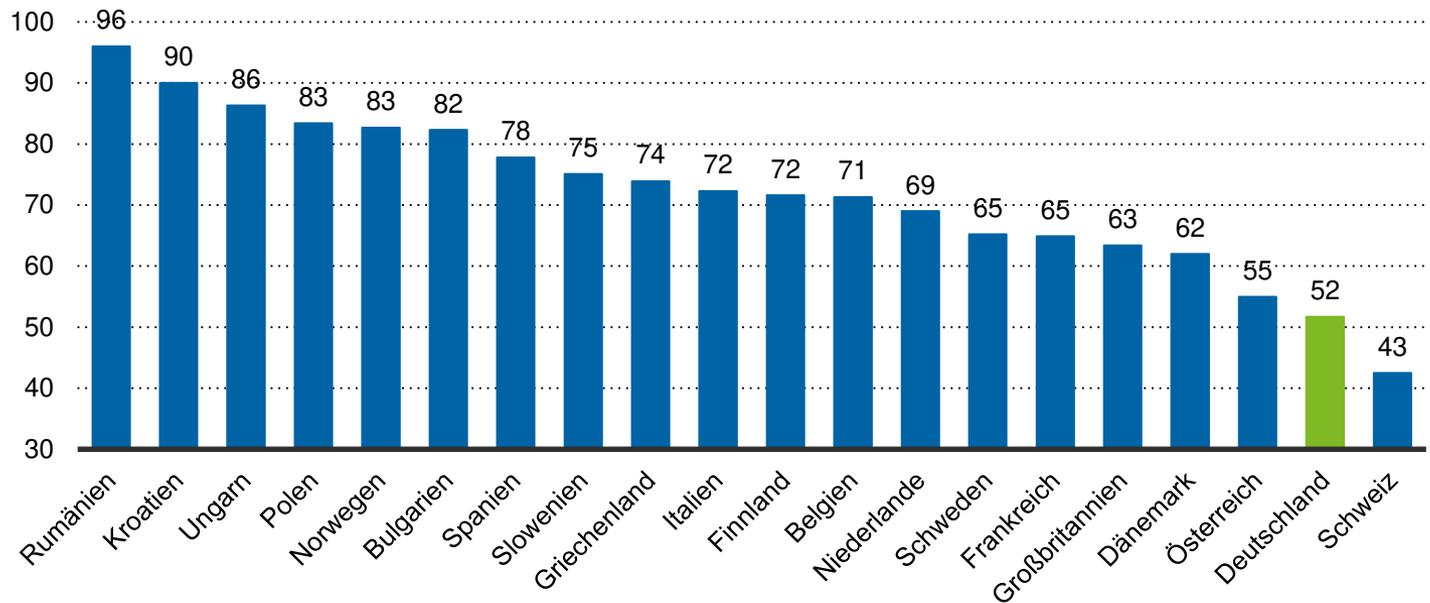


Quelle: empirica, LBS Research 2016

... , ist allein aber nicht ausreichend, um die deutsche Wohneigentumsquote zu erhöhen, die im europäischen Vergleich besonders niedrig ist

Eigentumsquoten bei Wohnimmobilien 2016

WOHNEIGENTUMSQUOTEN AUSGEWÄHLTER STAATEN (in %)



- Hohe Transaktionskosten sowie hohe Bau- und Umweltschutzstandards mit entsprechenden Kosten
- Wanderungsbewegung vom Land in die Ballungsräume
- Weitreichende Mieterschutzgesetze

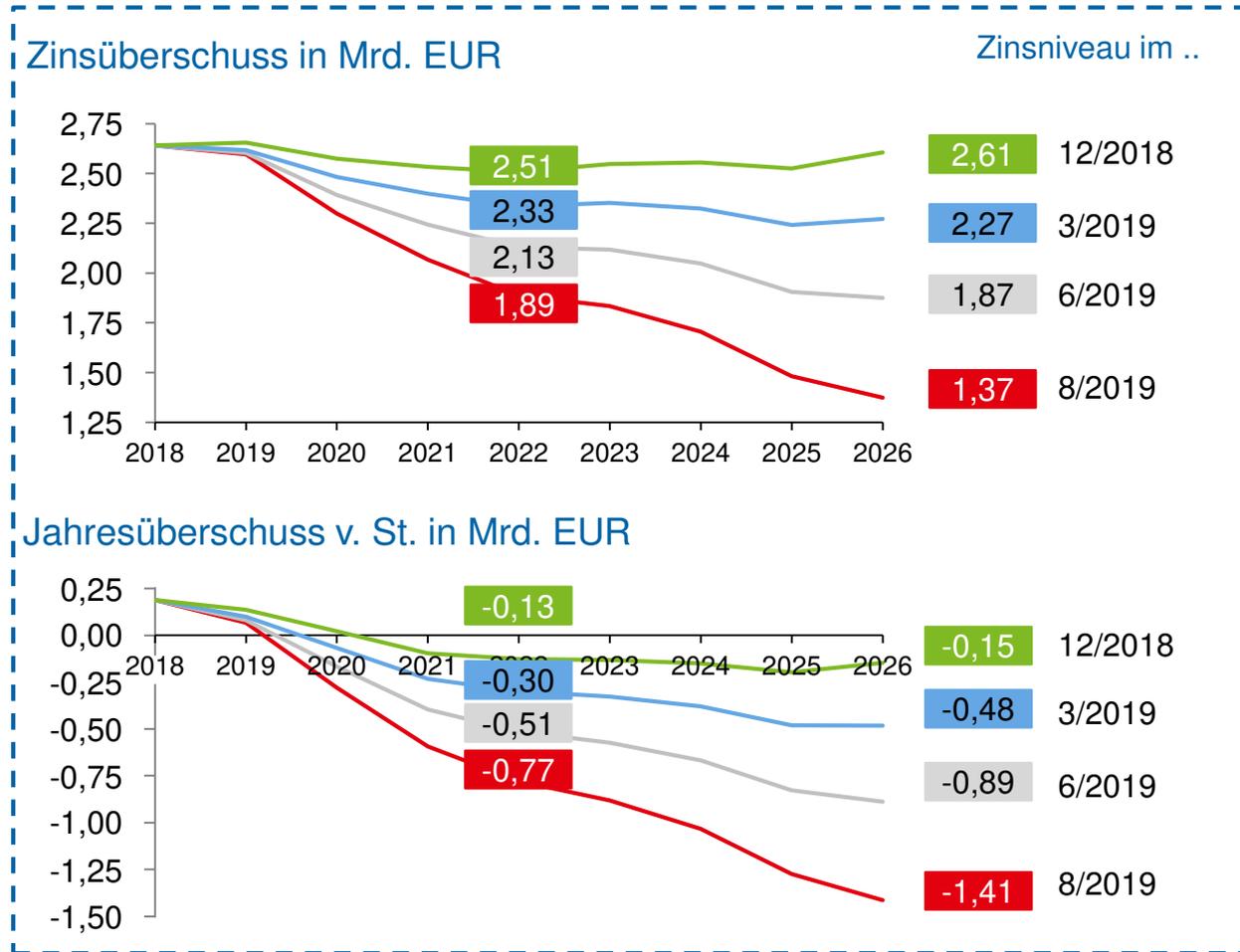
Quellen: Eurostat, Wohneigentumsquoten in ausgewählten europäischen Ländern im Jahr 2016; Statistisches Bundesamt, Zensus 2011

Im aktuellen Zinsumfeld muss das Geschäftsmodell als eine Gegenmaßnahme weiter entwickelt werden

Ergebnisrelevanz Zinsszenarien – grobe Indikation

Ohne Gegenmaßnahmen

ERGEBNISAUSWIRKUNG¹⁾



BEWERTUNG

- 12/2018** (10-J.-Pfandbriefrend. ~1,0%)
 Kl. Gegenmaßnahmen erforderlich um Verlustzone ab 2021 zu vermeiden (Kostenkonstanz)
- 3/2019** (10-J.-Pfandbriefrend. ~0,7%)
 Gr. Gegenmaßnahmen erforderlich um Verlustzone ab 2020 zu vermeiden, konsequente Eigenoptimierung aber größtenteils ausreichend
- 6/2019** (10-J.-Pfandbriefrend. ~0,3%)
 Ergebnislücke 2022 entspricht ~25% der Verwaltungskosten, Strukturoptionen rücken in den Vordergrund
- 8/2019** (10-J.-Pfandbriefrend. ~-0,1%)
 Ergebnislücke 2022 entspricht ~40% der Verwaltungskosten, Konsolidierung des Sektors ist Grundvoraussetzung, Weiterentwicklung des Geschäftsmodells erforderlich

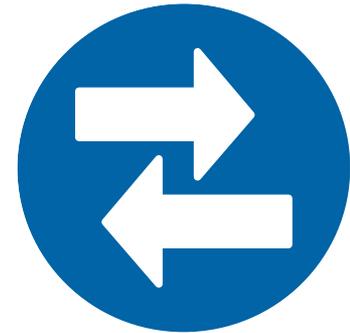
Simulationsprämissen (Basis): BS-Neugeschäft gemäß Prognosemodell (Basis), Inflationsrate 1,0% p.a., verfügbare Einkommen +2,0% p.a., Anstieg Erwerbstätigkeit 0,6% p.a., Verwaltungskostenanstieg +2,0% p.a.; Zinsniveau (Pfandbriefkurve) zum jeweiligen Stichtag, anschließend konstant



ZWECKSPAREN



& NACHHALTIGKEIT



= NEUE ROLLE VON
BAUSPARKASSEN

**NACHHALTIGKEIT
bisher:**

**Längerfristig
anhaltende Wirkung**

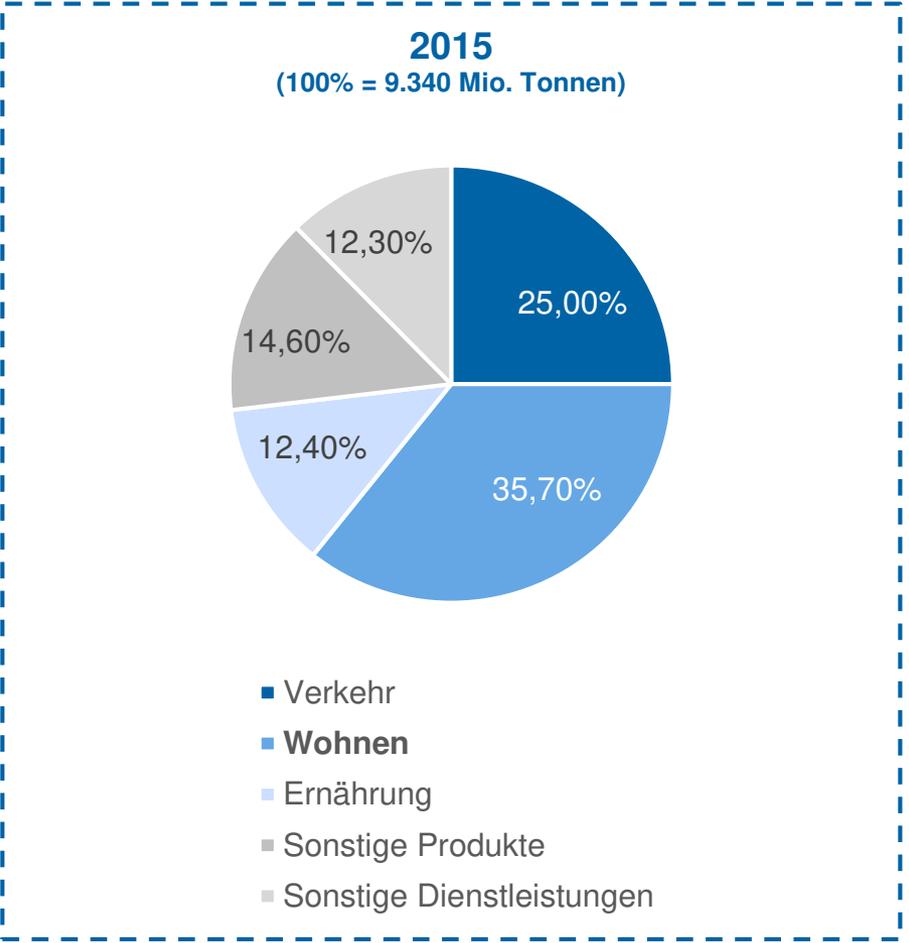
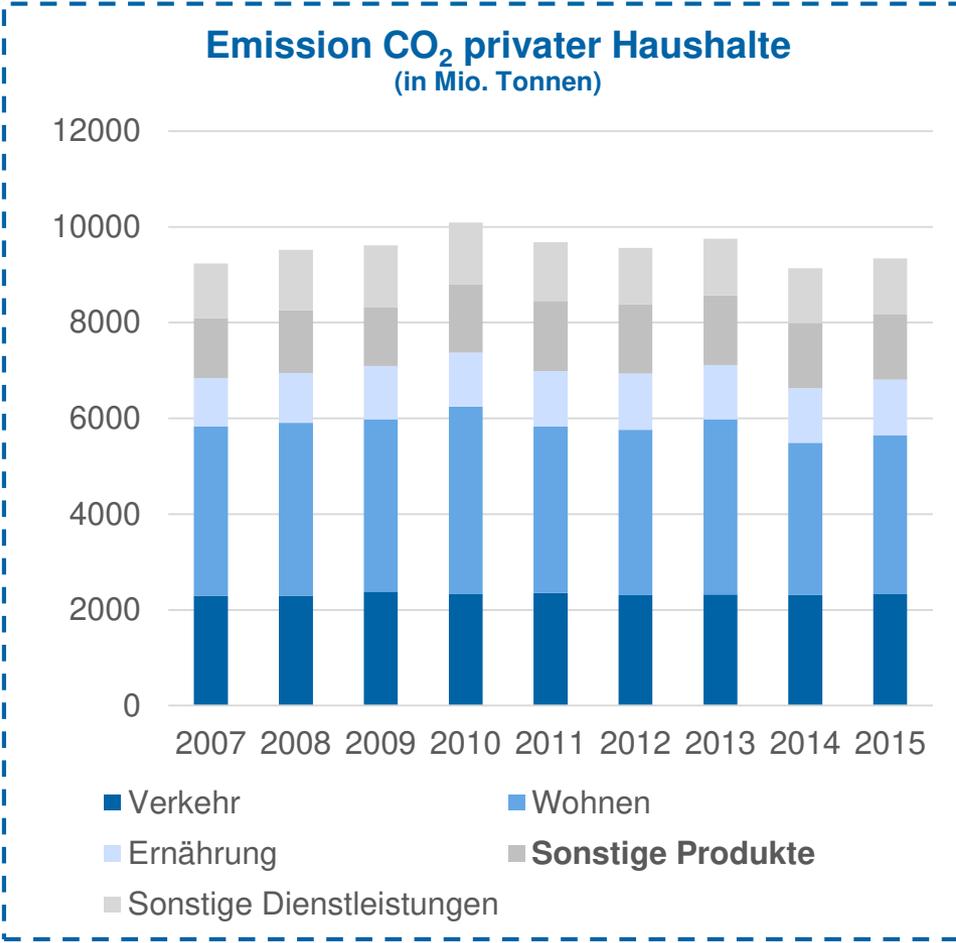
Bausparen bisher ...

- ... ist langfristig angelegt
- ... fördert Erhalt und Weiterentwicklung des Immobilienbestands
- ... stellt solide Finanzierungsstrukturen sicher
- ... funktioniert unabhängig vom Kapitalmarkt



Wohnen ist über Jahre der größte einzelne Treiber von CO₂ Emissionen privater Haushalte

CO₂ Emissionen privater Haushalte



Quelle: Statistisches Bundesamt, interne Mitteilungen 07/2018 und Umweltökonomische Gesamtrechnungen 2019, Direkte CO₂-Emissionen der privaten Haushalte und CO₂-Gehalt der Konsumgüter.

Nachhaltigkeit im ökologischen Sinn sollte für die Bausparkassen zusätzlich definiert werden

Nachhaltigkeit des Bauspargeschäfts - künftig

NACHHALTIGKEIT neu:

**Wirtschaften ohne
Minderung der
Chancen
nachfolgender
Generationen**

Bausparen künftig...

- ... ist langfristig angelegt
- ... fördert den ökologischen Umbau des Immobilienbestands
- ... fördert die Erreichung der Klimaziele
- ... fördert die breite Bildung von Immobilienvermögen

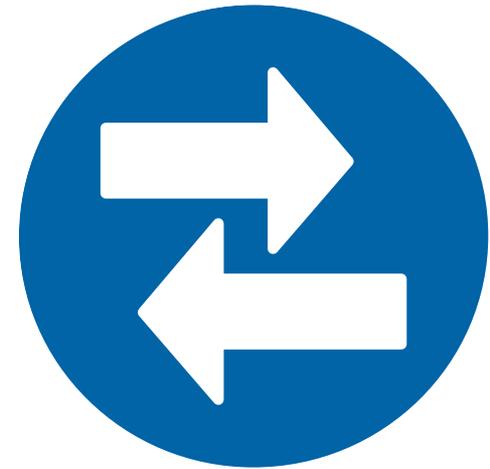




ZWECKSPAREN



& NACHHALTIGKEIT



**= NEUE ROLLE VON
BAUSPARKASSEN**

BAUSPARKASSEN HEUTE:

KREDIT institut mit
staatlichem Schutz und
staatlicher Förderung



BAUSPARKASSEN KÜNFTIG:

FÖRDER institut mit
staatlicher Aufgabe und
erhöhter Förderung





Wohneigentum:

- Erhöhung des Anteils an Wohneigentum
- Förderung einkommenschwächerer Haushalte bei der Bildung von Wohneigentum
- Unterstützung der Schaffung zusätzlichen / preisgünstigen Wohnraums
- ...

Ökologie:

- Unterstützung der Erhöhung der Energieeffizienz von Wohngebäuden
- Förderung von Umbaumaßnahmen zur Modernisierung von Wohngebäuden
- Einsatz von Förderinstrumenten im Produktangebot der Bausparkassen
- ...

ENTLASTUNG BEI KAUFNEBENKOSTEN



Grunderwerbssteuer

- Staffelung nach Immobilienwert¹
- Erstattung bei Ersterwerb
- Ratenzahlungsoption



Maklerprovision

- Einführung des Bestellerprinzips²
- Gesetzliche Deckelung³

HILFE BEIM EIGENKAPITALERFORDERNIS



Eigenkapitalersatzprogramme für Geringverdiener

- Staatliche Kreditausfallgarantien⁴
- Langfristige festverzinsliche Darlehen der Förderbanken



Miet-Kauf-Modelle Wohnimmobilien

- Kommunaler Wohnungsbau mit Miet-Kauf-Option
- Förderung privater Wohnungsbau-projekte, die auf Miet-Kauf abzielen

Gezielte Förderung muss über Hürden hinweghelfen ohne Haushalte in die Überschuldung zu treiben

1) Wird bspw. in Großbritannien eingesetzt; 2) Dies hat in den Niederlande dazu geführt, dass die Maklerprovision i.d.R. zwischen 2% und 3% liegt; 3) Im europäischen Vergleich liegen die deutschen Maklergebühren besonders hoch, obwohl zur Ausübung weder Ausbildung noch Studium erforderlich sind; 4) Werden bspw. in Frankreich und den Niederlanden gewährt.

FÖRDERUNG ÖKOLOGISCHER VERBESSERUNGEN



Anpassung der gesetzlichen Rahmenbedingungen

- Modifikation des Bausparkassengesetzes
- Anpassung der Durchführungsverordnungen



Einsatz von Fördermitteln und Zinssubventionierungen

- Erweiterung der staatlichen Sparförderung (WOP)
- Einsatz von Fördermitteln für energetische Sanierungen
- Zinssubventionierungen für entsprechende Finanzierungen



Steuerliche Entlastungen

- Zulassung der Absetzbarkeit von Finanzierungskosten bei Eigennutzung
- Verbesserung der Abschreibungsmöglichkeiten



Bereitstellung von Refinanzierungskontingenten

- Bereitstellung von langfristigen Refinanzierungen
- Unter dem Markt liegende Zinssätze
- Verwendungskontrolle bei den Bausparkassen

Zusammenfassende Aussagen

- Bausparkassen waren **über Jahrzehnte erfolgreich** aktiv
- Dennoch ist es ihnen **nicht gelungen**, die **Wohneigentumsquote** in Deutschland signifikant zu **erhöhen**
- Im aktuellen Zinsumfeld ist **Bausparen** auf Dauer **kaum noch profitabel** zu betreiben
- Durch ihre **langfristige Ausrichtung** waren Bausparkassen von je her **nachhaltig** ausgerichtet
- Der Ansatz der **Nachhaltigkeit** ist allerdings zu **modernisieren** und im ökologischen Sinn zu definieren
- Dadurch würde sich die **Rolle der Bausparkassen** von einem **KREDIT**institut stärker zu einem **FÖRDER**institut **verschieben**
- Dazu sind eine Reihe von **Anpassungen** der (staatlichen) **Rahmenbedingungen** erforderlich
- Zusätzlich sind **alle weiteren Möglichkeiten** zur **Verbesserung** des bestehenden **Geschäftsmodells** zu nutzen
- Bausparkassen könnten dann eine **zentrale Rolle** in der **nachhaltigen Veränderung des Wohnens** der privaten Haushalte spielen