Bausparvertrag contra Alternativfinanzierung

Das Bausparen ist ein Selbsthilfesystem mit dem Ziel der Baufinanzierung. Es handelt sich um ein geschlossenes System, in dem die Bausparer in der Sparphase auf Bausparkonten einer Bausparkasse Einlagen ansammeln, die anderen Bausparern in Form von Wohnungsbaukrediten zur Verfügung gestellt werden. Das Bausparen nimmt in der Bundesrepublik Deutschland nicht nur einen bedeutenden Stellenwert ein, sondern es stellt als unverzichtbares Selbsthilfesystem auch ein Instrument zur kontinuierlichen Förderung der Wohneigentumsbildung dar. Die Gruppe der Landesbausparkassen ist in ihrer Gesamtheit in der Bundesrepublik Deutschland flächendeckend vertreten. Sie haben gemeinsam etwa 7,3 Mio. Kunden mit ca. 10 Mio. Bausparverträgen über eine Gesamtbausparsumme von mehr als 341 Mrd. DM. Die Gruppe der 13 Landesbausparkassen ist damit Marktführer unter den Bausparkassen.

Projektbeschreibung

Bausparen ist eine risikolose Anspar- und Finanzierungsform für jedermann. Ein anderes Bankprodukt, das Sparen und Finanzieren in ähnlicher Form verbindet und das für den Kunden mit einem so geringen Arbeitsaufwand verbunden ist, gibt es nicht. Um einen objektiven Vergleich des Bausparens (in Spar- **und** Darlehensphase) mit alternativen Finanzierungsformen zu erhalten, hat die Arbeitsgruppe von Prof. Bachem unterschiedlichste Finanzierungsformen mit dem Bausparen verglichen. Dabei wurden folgende Finanzierungsformen in die Analyse mit einbezogen: Bundesschatzbriefe, Versicherungssparen, Prämiensparen, konstante Sparzinsen (5, 5.5, 6 %) und Investmentsparen. Das zum Zeitpunkt des Finanzierungsbedarfs noch fehlende Kapital wurde durch Aufnahme eines nachrangigen Hypothekarkredits bereitgestellt. Der zum Vergleich herangezogene Bausparvertrag wurde gemäß den Allgemeinen Bedingungen für Bausparverträge abgewickelt. Um verschiedene Zinsszenarien zu berücksichtigen, wurde der Sparprozeß an zehn unterschiedlichen Startzeitpunkten begonnen.

Modellierung

Zur Untersuchung der alternativen Finanzierungsmöglichkeiten, Bausparvertrag oder Bankfinanzierung, wurde die Grundannahme gemacht, daß der Kunde zu einem festen Zeitpunkt einen festen Finanzierungsbedarf hat. Der Zeitpunkt des Finanzierungsbedarfs wurde durch den Zuteilungstermin des Bausparvertrags festgelegt. Beide Sparprozeße beginnen zum gleichen Zeitpunkt, der monatliche Zahlungsrhythmus ist gleich.

Zentrum für Paralleles Rechnen
Arbeitsgruppe Prof. Dr. A. Bachem
Telefon: (0221) 470–6030
Hausanschrift: Weyertal 80, D-50931 Köln
Telefax: (0221) 470–5160
Postanschrift: ZPR, Universität zu Köln, Albertus-Magnus-Platz, D-50923 Köln
Email: zpr@zpr.uni-koeln.de

Für den Bausparvertrag wurden mehrere Varianten untersucht: keine Förderung des Sparprozeßes, Förderung durch Arbeitnehmersparzulage, durch Wohnungsbauprämie und durch Arbeitnehmersparzulage und Wohnungsbauprämie. Für die Alternativfinanzierung wurden die oben genannten Möglichkeiten berücksichtigt. Dabei wurde für Bundesschatzbriefe auch der fristgerechte Verkauf mit einbezogen. Die Kreditaufnahme erfolgt für alle Finanzierungsformen gleich. Die Zinsen für nachrangige Hypothekarkredite wurden den Bundesbankberichten entnommen.

Ergebnisse

Die Frage, ob ein Bausparvertrag gegen ein alternatives Finanzmanagement konkurrieren kann, läßt sich global nicht beantworten. Dies ist darauf zurückzuführen, daß der finanzielle Aufwand der Alternativfinanzierung vom jeweils herrschenden Zinsniveau abhängt. Der finanzielle Aufwand für einen Bausparvertrag ist dagegen unabhängig vom Zinsniveau. Auch schneiden die alternativen Finanzierungsformen sehr unterschiedlich ab. Allein die Finanzierungsmöglichkeit mit Bundesschatzbriefen erscheint konkurrenzfähig. Diese Finanzierungsform ist allerdings sehr zeitaufwendig und erfordert viel Eigeninitiative. Ein Vorteil des Bausparvertrags ist in allen Fällen die Unabhängigkeit vom jeweils herrschenden Zinsniveau. Um mit einer Alternativanlage und anschließender Aufnahme eines nachrangigen Hypothekarkredits eine bessere Finanzierung zu erreichen, sind viel Eigeninitiative und genaue Kenntnis der Marktlage erforderlich. Bei staatlicher Förderung des Bausparvertrags erscheint das Risiko einer Alternativfinanzierung zu hoch gegenüber dem möglicherweise erreichbaren Gewinn. Die Untersuchung wurde im Auftrag der Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen, 53016 Bonn, durchgeführt. Die Ergebnisse können dort nachgefragt werden.

Köln, 6. Dezember 1994

Ansprechpartner

Dipl.–Math. Bernhard Knab
Zentrum für Paralleles Rechnen
Universität zu Köln
Weyertal 80
50931 Köln
Tel: 0221/470-6020
Fax: 0221/470-5160
E-Mail: bknab@ZPR.Uni-Koeln.DE

Dipl.–Math. Iris Weber
Zentrum für Paralleles Rechnen
Universität zu Köln
Weyertal 80
50931 Köln
Tel: 0221/470-6019
Fax: 0221/470-5160
E-Mail: iweber@ZPR.Uni-Koeln.DE

Dipl.–Math. Karin Weinbrecht
Zentrum für Paralleles Rechnen
Universität zu Köln
Weyertal 80
50931 Köln
Tel: 0221/470-6020
Fax: 0221/470-5160
E-Mail: kwein@ZPR.Uni-Koeln.DE

Dipl.–Phys. Bernd Wichern
Zentrum für Paralleles Rechnen
Universität zu Köln
Weyertal 80
50931 Köln
Tel: 0221/470-6019
Fax: 0221/470-5160
E-Mail: bwichern@ZPR.Uni-Koeln.DE