

Bausparen heute ist Zwecksparen

Bausparen heute ist Zwecksparen
1. Was ist Bausparen?
Bausparen ist die bedeutendste Form des Zwecksparens in Deutschland. Dabei werden Sparbeträge angesammelt mit der Absicht, diese - wenn sie eine gewisse Höhe erreicht haben - für einen bestimmten Zweck zu verwenden. Beim Bausparen ist dies in der Regel die wohnwirtschaftliche Verwendung der Bausparmittel - etwa für Neubau, Kauf, Umbau und Modernisierung von Immobilien. Bausparen ist kollektives Sparen in einer Bauspargemeinschaft. Die Bausparkasse übernimmt dabei die Funktion des Verwalters, der Spargelder annimmt und Bauspardarlehen ausgibt. Im Gegensatz zu anderen Kreditinstituten entsteht so ein geschlossenes Finanzierungssystem, das unabhängig von den schwankenden Kapitalmärkten ist.
2. Die gesellschaftliche und vermögenspolitische Bedeutung des Bausparens
Bausparen ist ein bedeutender Faktor der Wohnungsversorgung, der Eigentumsbildung und der persönlichen Altersvorsorge. Seit Ende des Zweiten Weltkrieges haben die deutschen Bausparkassen mehr als 1.000 Milliarden Euro für die Wohnungsfinanzierung zur Verfügung gestellt. Damit sind über 13 Millionen Wohnungen, darunter 9 Millionen Neubauten, unter Einsatz von Bausparmitteln mitfinanziert worden. Hinzu kommt eine Vielzahl von Finanzierungen, die für Modernisierungs- und Renovierungsvorhaben, für Um- und Ausbauten sowie für Baulandkäufe verwendet wurden. Auch die Zahl von rund 26 Millionen Bausparern zeigt, dass die Vorsorgeform in Deutschland fest verankert ist.
3. Wofür ist Bausparen geeignet und was sind seine Vorzüge?
Bausparen dient vorrangig zum Aufbau eines soliden Eigenkapitalstocks, welcher in vielfältige Finanzierungsmaßnahmen im Bereich von Haus und Wohnung eingebracht werden kann und dieses oftmals erst ermöglicht. Bausparen trägt damit zugleich zu einer besonderen Preis- und Stabilitätskultur in Deutschland bei, die preislichen Übertreibungen auf den Immobilienmärkten entgegenwirkt. Dies ist in dem hohen Eigenkapitalanteil begründet, der in Deutschland traditionell dem Immobilienerwerb - vor allem durch Bausparen - vorgelagert ist. In Teilen des europäischen Auslands, wo diese konservative Form des Ansparens eher unbekannt ist, führten hingegen die überwiegend fremdfinanzierten Wohnungseigentumserwerbe in der jüngeren Vergangenheit zu enormen Preisverzerrungen bis hin zu Immobilienpreisblasen.
Neben seinen originären Produktvorteilen - z.B. Zinssicherheit, Flexibilität in der Spar- und Darlehensphase, kostenfreien Sondertilgungsmöglichkeiten des Bauspardarlehens - bietet das Bausparen weitere Pluspunkte. So kommen insbesondere einkommensschwächere und junge Menschen in den Genuss der attraktiven staatlichen Förderung des Bausparens durch Wohnungsbauprämie, Arbeitnehmersparzulage und vermögenswirksame Leistungen. Ihnen soll so der Weg hin zum Vermögensaufbau und zur privaten Altersvorsorge über selbstgenutztes Wohneigentum geebnet werden. Zu nennen ist hier ferner die Riester-Förderung des Bausparens, die weiten Bevölkerungsschichten offen steht.
Eine unverzichtbare Stütze ist das Bausparen im Besonderen für Renovierungs-/Sanierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand. Im Rahmen der von der Bundesregierung ausgerufenen Energiewende kommt gerade den privaten Immobilien und deren energetischer Sanierung eine Schlüsselrolle zu. Zwei Drittel aller Baugelder, die die privaten Bausparkassen ihren Kunden auszahlen, fließen inzwischen bereits in Maßnahmen an bestehenden Gebäuden. Wirksame Modernisierungsmaßnahmen zur Energieeinsparung wie Dach- und Fassadendämmung, Austausch der Fenster oder veralteter Heizungsanlagen schlagen in der Regel mit einem Investitionsaufwand von bis zu 50.000 Euro zu Buche, was exakt der Größenordnung einer typischen Bausparfinanzierung entspricht. Der Bausparvertrag ist für derartige Finanzierungen oftmals erste Wahl, dient er doch vielen Eigenheimbesitzern als ideales Vorsorgeprodukt für zukünftig anfallende Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen.
4. Bausparen und die Finanzkrise
Das Bausparen hat als Folge der Finanz- und Schuldenkrise eine Renaissance erlebt. Das liegt vor allem daran, dass es im Gegensatz zu anderen Anlageformen gleichzeitig besonders flexibel, transparent und besonders sicher ist. Das rührt unter anderem daher, dass Bausparkassen laut Gesetz für die Bauspareinlagen ihrer Kunden nur sichere Anlageformen wählen dürfen und ein Ausfallrisiko nahezu ausgeschlossen ist.
Mit der Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) soll insbesondere die Wirtschafts- und Wachstumsschwäche im Euro-Raum bewältigt werden. Die Politik des billigen Geldes geht aber zulasten der Sparer sowie derjenigen Anleger, die mit einem längeren Zeithorizont private Altersvorsorge zur Sicherung eines angemessenen Wohlstandsniveaus im Ruhestand betreiben. Betroffen sind auch die Finanzdienstleister wie Banken, Sparkassen oder Bausparkassen, da Kunden dieser Institute aus früheren Verträgen Zinszusagen haben, die sich schon seit geraumer Zeit am Markt nicht mehr erwirtschaften lassen. Zu Zeiten der Vertragsabschlüsse war eine solche lang anhaltende, historische Niedrigzinsphase für niemanden absehbar. Die Bausparkassen haben reagiert und ihre Tarife auf das niedrige Zinsniveau angepasst. So liegt der gebundene Sollzinssatz des Bauspardarlehens bei Wüstenrot derzeit bei nur 1,35 Prozent, was den tiefsten, jemals durch die älteste deutsche Bausparkasse angebotenen Zinssatz darstellt.
5. Warum Bausparkassen Verträge kündigen
Bausparkassen sind von den Auswirkungen der Niedrigzinspolitik unmittelbar betroffen. Sie müssen die Spargelder ihrer Kunden in sicheren Anlageformen parken, soweit sie noch nicht für Bauspardarlehen herausgelegt werden. Dafür sind insbesondere staatliche festverzinsliche Wertpapiere gesetzlich zugelassen. Im Zuge der Niedrigzinspolitik der EZB sind die Erträge aus diesen Anlagen stark rückläufig. Dies schränkt die Leistungsfähigkeit der Bausparkollektive ein.
Vor diesem Hintergrund kündigen die Bausparkassen derzeit zum einen Verträge, deren Nutzung dem ursprünglichen Vertragszweck des Bausparens - der Erlangung eines zinsgünstigen Bauspardarlehens - widerspricht. Diese Bausparverträge sind dadurch charakterisiert, dass deren Bausparguthaben die Bausparsumme übersteigt. Diese Verträge werden als überspart oder voll bespart bezeichnet. Dazu zählen Verträge, die schon alleine durch das Bausparguthaben in die Übersparung eingetreten sind, ebenso wie Verträge, bei denen ein vertraglicher Sonderzins bzw. Zinsbonus nach Maßgabe der einzelnen Tarifen zugrundeliegenden Allgemeinen Bausparbedingungen (ABB) bei Feststellung der Übersparung berücksichtigt werden durfte.
Auch Wüstenrot beteiligt sich an dieser branchenüblichen Praxis, die mittlerweile allgemein anerkannt ist. Sofern die Bausparkasse durch die Übersparung der Verträge kein Bauspardarlehen mehr ausreichen kann, hält der Ombudsmann beim Verband der Privaten Bausparkassen - der als unabhängiger Schlichter die Interessen der Bausparer in Streitfällen gegenüber den Bausparkassen vertritt - eine Auflösung des Bausparvertrags und die Rückzahlung des Bausparguthabens an den Kunden durch die Bausparkasse mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten für zulässig. Die Rechtsgültigkeit dieser Vorgehensweise wird auch durch mehrere Gerichtsurteile (z.B. AG Frankfurt, AG Ludwigsburg, OLG Celle) untermauert.
Insgesamt haben die Bausparkassen die Gemeinschaft der Bausparer vor den negativen Auswirkungen der Niedrigzinspolitik zu bewahren. Zum Schutz des Bausparkollektivs werden daher zum einen Verträge aufgelöst, die seit mehr als zehn Jahren zuteilungsfähig sind und nicht mehr dem Zweck des Bausparens entsprechen. Auch Wüstenrot beteiligt sich an dieser Praxis und hat Kunden mit diesen Verträgen im Januar 2015 angeschrieben mit dem Hinweis, dass diese Verträge zum 24. Juli 2015 aufgelöst werden. Es handelt sich dabei lediglich um rund ein Prozent aller Wüstenrot-Kunden. Wüstenrot schließt sich damit dem Vorgehen anderer Bausparkassen an.
Die Vertragsauflösung erfolgt nach 489 Abs. 1 Nr. 2 BGB. Danach sind auch Bausparverträge in der Sparphase als Sonderform des bürgerlich-rechtlichen Darlehens nach Ablauf von zehn Jahren nach vollständigem Empfang, unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten, kündbar. Maßgeblich ist in diesem Zusammenhang die Zuteilungsfähigkeit des Bausparvertrags. Diese Voraussetzungen liegen bei diesen Verträgen vor, da seit der erstmaligen Zuteilungsfähigkeit mehr als zehn Jahre vergangen sind und die Kunden das Bauspardarlehen nicht in Anspruch genommen haben. Bestätigt wird diese Rechtsposition durch ein aktuelles Urteil des LG Mainz (Az. 5 01/14) sowie durch einen Ombudsspruch des Ombudsmanns der Öffentlichen Banken.
Stuttgart, 15. Januar 2015
Wüstenrot - Der Württembergische - Der Vorsorge-Spezialist
Die Wüstenrot - Der Württembergische-Gruppe ist "Der Vorsorge-Spezialist" für die vier Bausteine moderner Vorsorge: Absicherung, Wohneigentum, Risikoschutz und Vermögensbildung. Im Jahr 1999 aus dem Zusammenschluss der Traditionsinstitutionen Wüstenrot und Württembergische entstanden, verbindet der börsennotierte Konzern mit Sitz in Stuttgart die Geschäftsfelder BausparBank und Versicherung als gleichstarke Säulen und bietet auf diese Weise jedem Kunden die Vorsorgelösung, die zu ihm passt. Die rund sechs Millionen Kunden der W - Gruppe schätzen die Service-Qualität, die Kompetenz und die Kundennähe von rund 7.600 Innendienst-Mitarbeitern und 6.000 Außendienst-Partnern in Deutschland. Dank eines weiten Netzes aus Kooperations- und Partnervertrieben sowie Makler- und Direkt-Aktivitäten kann die W - Gruppe mehr als 40 Millionen Menschen in Deutschland erreichen. Die W - Gruppe setzt auch künftig auf Wachstum und hat sich bereits heute als größter unabhängiger und kundenstärkster Finanzdienstleister Baden-Württembergs etabliert.
Wüstenrot - Der Württembergische AG
Gutenbergstr. 30
70176 Stuttgart
Telefon: +49 (711) 662-0
Telefax: +49 (711) 662-2520
Mail: immo.dehnert@ww-ag.com
URL: <http://www.ww-ag.com>


Pressekontakt

Wüstenrot & Württembergische AG

70176 Stuttgart

ww-ag.com
immo.dehnert@ww-ag.com

Firmenkontakt

Wüstenrot & Württembergische AG

70176 Stuttgart

ww-ag.com
immo.dehnert@ww-ag.com

Durch den Zusammenschluss von Wüstenrot und Württembergische ist ein Finanzdienstleistungskonzern mit Sitz in Stuttgart entstanden. Unter dem Dach der Wüstenrot & Württembergische AG (W&W AG) wird ein umfassendes Produktangebot aus einer Hand angeboten. Unsere Geschäftsfelder decken alle Kundenbedürfnisse ab: von der Baufinanzierung und der Altersvorsorge über die Vermögensbildung bis hin zum Risikoschutz. Dabei bleiben die bekannten Markennamen erhalten. Die Bündelung der Kräfte eröffnet zusätzliche Wachstumschancen und Synergiepotenziale.