

100 Jahre kollektives Bausparen in Deutschland

von Dr. Hans-Jörg Lehmann

■ In diesem Jahr wird das kollektive Bausparen in Deutschland 100 Jahre alt. Das ist ein guter Grund, die Anfänge bis heute Revue passieren zu lassen. Anschließend wird die Historie aus drei Perspektiven beleuchtet: Bausparteknik bzw. -mathematik, Tariflandschaft und EDV. Alle drei Perspektiven stehen in einem engen Verhältnis zueinander. So sorgt die Bausparmathematik für eine solide theoretische Grundlage der einzelvertraglichen wie auch kollektiven Berechnungen sowie der Tarifkonstruktion. Die Tarifkonstruktion ist eher praxisorientiert und nur insoweit umsetzbar, wie die Mathematik und die EDV es zulassen. Gerade die EDV hat einen erheblichen Einfluss auf die Entwicklung der Tarife und der Kollektivsteuerung genommen.

Den Ausführungen geht eine intensive Literatursuche und -durchsicht voraus. Es ist der Komplexität, dem Umfang der Untersuchung sowie der Zielsetzung geschuldet, dass nicht alle Autoren und Aufsätze explizit genannt werden, auch wenn sie studiert wurden und implizit in die Ausführungen eingehen. Vielmehr ist es das Ziel, den geistigen Grundgehalt in sachlicher und objektiver Weise zu schildern. Die Auswahl und Nennung einiger Autoren sind subjektiv, wenngleich die Überzeugung vorherrscht, dass diese Personen entweder einen nachhaltigen Beitrag leisten oder Sachverhalte prägnant schildern. Es sei betont, dass ausschließlich Ideen und Gedanken aus der baupartechnischen wie bauparrelevanten Literatur der letzten 100 Jahre zum Ausdruck kommen.

Von den Anfängen bis heute

Die Anfänge des kollektiven Bausparens gehen auf das 18. Jahrhundert in England zurück. Die Idee, dass eine Gruppe von Personen mit gleicher Absicht – hier der Erwerb von Wohneigentum – einfacher zum Ziel kommt als jede Person für sich allein genommen, machte sehr schnell die Runde. Die seinerzeit noch geschlossenen Gruppen nahmen eine begrenzte Anzahl Mitglieder auf, die sich zur Zahlung von vorher festgelegten Beiträgen verpflichteten. Aus den Einnahmen erhielten dann per Losverfahren ausgewählte Mitglieder „Vorschüsse“, im Prinzip Darlehen. Nach Bedienung aller Mitglieder wurde die Gruppe geschlossen.

Mathematische Überlegungen zur Funktionsweise des kollektiven Bausparens in England liegen nicht vor. Jedoch erwähnt Kleinschmidt, dass das noch heute gern genannte Beispiel bereits in frühen Jahren der Entstehungsgeschichte in England bekannt war.

In einer geschlossenen Gruppe seien zehn Personen, die jede für sich genommen jedes Jahr 10 Geldeinheiten parallel zum täglichen Bedarf aufbringen können. Falls jede Person 100 Geldeinheiten benötigt, müsste jede Person für sich genommen 10 Jahre lang sparen. Zahlen diese Personen hingegen gemeinsam in einen „Topf“ ein, stünde schon nach einem Jahr ein Betrag von über 100 Geldeinheiten zur Verfügung. Eine der 10 Personen könnte somit bereits Eigentum erwerben. Ab dem darauffolgenden Jahr tilgt diese Person mit 10 Geldeinheiten weiter, sodass in jedem weiteren Jahr jeweils wieder 100 Geldeinheiten zur Verfügung stehen. Bis auf die letzte Person ist jede andere Person zeitlich (!) bessergestellt.

Dieses System der geschlossenen Gruppe fand schnell Anklang, aber genauso schnell einen Ausklang. So ist die Zuteilungsreihenfolge des Wunschbetrages von Mitgliedern fragwürdig. Nach Zuteilung des Wunschbetrages

könnte die Motivation zur weiteren Bedienung der Gruppe sinken. Die dauerhafte Aufrechterhaltung der Zahlungen bzw. der Zahlungsmoral ist nicht gewährleistet. Schließlich sei erwähnt, dass der Nutzen der bereits Bedienten umso höher ausfällt, je früher sie einen Vorschuss erhalten, weil mit dem Erwerb von Eigentum keine Miete mehr zu zahlen ist. Anders gewendet ist die Zahlungslast umso höher, je später das Mitglied ausgewählt wird. So ging man zu den offenen Gruppen mit einem permanenten Zugang an neuen Mitgliedern über. Nutzten anfänglich tatsächlich private Gruppen das System, übernahmen alsbald „building societies“ diese Geschäftstätigkeit. Heute sind diese Institute herkömmliche Realkreditinstitute.

In Deutschland lagen im 19. Jahrhundert ähnliche Voraussetzungen vor wie in England. Daher gab es sogar Vorschläge, das englische System zu adaptieren, um möglichst vielen und auch ärmeren Bevölkerungsschichten die Möglichkeit zum Wohneigentum zu verschaffen. Alle Anläufe scheiterten, weil es vehemente und schlagkräftige Gegenstimmen gab und es an einem „Führer“ fehlte, wie Kleinschmidt es ausdrückt. Gemeint sind Personen, die die Idee in die breite Bevölkerungsschicht tragen und überzeugend vermitteln. Pastor von Bodelschwingh z. B. scheiterte mit seiner Bausparkasse für Jedermann Ende des 19. Jahrhunderts mit einem solchen Anlauf.

Die Wohnungsnot, eine hohe Inflation und eine am Boden liegende Wirtschaft nach dem Ersten Weltkrieg sind der Grund für eine erneute und dieses Mal erfolgreiche Initiative.

Im Örtchen Wüstenrot in der Nähe Stuttgarts schlossen sich bereits 1921 Personen unter der Führung von Georg Kropp zur Gemeinschaft der Freunde Wüstenrot zusammen, und 1924 war es dann so weit. Die erste Bausparkasse, die noch heute den Namen des Örtchens trägt, schloss den ersten Bausparvertrag ab. In der Folgezeit war es dann 1928 z. B. Johannes Lubahn, der die Idee ebenso aufgriff. Seine Initiative einer „Beamtenbausparkasse“ lebt noch heute in der BHW-Bausparkasse fort. Die heute größte Bausparkasse Schwäbisch Hall wird 1931 von Handwerkern und Architekten in Köln unter dem Namen „Deutscher Bausparer AG, Bau-, Spar- und Entschuldungskasse“ gegründet.

Nennenswerte theoretische Abhandlungen zur Funktionsweise des kollektiven Bausparens in Deutschland erscheinen gegen Ende des Gründerjahrzehnts. Zahlreiche Autoren greifen in der Folgezeit das Thema auf. So entsteht bis Mitte 1935 eine rege wissenschaftliche Diskussion über die Funktionsweise des kollektiven Bausparens, die primär folgende Problempunkte fokussiert:

1. Berechnung und Stabilisierung der Wartezeiten
2. Bewertungsverfahren
3. Zuteilungsverfahren

Zieht man die damals geübte Praxis samt Konstruktion von Bauspartarifen und darauf aufbauend die Vertragsabwicklung heran, verwundern diese Punkte nicht. Die seinerzeit in England aufgetretenen Probleme sind nahezu deckungsgleich in Deutschland zu beobachten.

Das Bestreben nach Stabilisierung von Wartezeiten war der Unzulänglichkeit von Tarifen und in gewissem Maße auch der Unkenntnis sowie Ignoranz bereits vorliegender wissenschaftlicher Erkenntnisse geschuldet. Die Euphorie der Anfangsjahre ließ die Praxis jegliche Sorgfalt vergessen. Diverse Autoren berichten über Widerstände gegen moderat längere Wartezeiten in Institutskreisen. Lubahn soll gar geäußert haben, in einem offenen System sei überhaupt keine Wartezeit erforderlich. Da nicht jeder Bausparer die gleiche Bausparsumme abschließt und auch nicht die gleichen Zahlungen leistet, kommt die Frage nach einer Vergleichbarkeit bzw. Bewertung individueller Verträge auf. In diesem Zusammenhang spielt die Reihenfolge der Zuteilung eine wesentliche Rolle, die damals per Listenverfahren (nach Vertragsalter), Losverfahren, Auswahl über soziale Aspekte usw. stattfindet.

Ende der 1930er-Jahre liegt ein wissenschaftlicher Erfahrungsschatz vor, der die seinerzeitigen Probleme identifiziert. Unzulänglichkeiten in der Tarifgestaltung, Unvermögen des Managements und vereinzelt auch bewusste Täuschungen führten bis dahin zu viel Unmut und teils sogar (geringen) Vermögensverlusten. Nach einer mehrjährigen Vorlaufphase erlässt das Reichswirtschaftsministerium 1938 Richtlinien zur Neuordnung des Bausparwesens, nachdem die Bausparkassen die Jahre zuvor der Versicherungsaufsicht unterstellt waren. Am Rande sei erwähnt, dass es zur damaligen Zeit über 400 Bausparkassen gab, die im Zuge eines Konsolidierungsakts auf rund 40 sei es durch Fusion oder Liquidation schrumpften.

Auch wenn die Richtlinien von 1938 ihre Wirkung zeigen, fehlt in der Nachkriegszeit weiterhin eine gesetzliche Grundlage. 1952 werden die Bausparkassen der Versicherungsaufsicht unterstellt. Bereits 1961 wird auf gesetzgebender Seite die Willensäußerung bekundet, für alle Bausparkassen (privat und öffentlich) ein einheitliches Aufsichtsrecht einhergehend mit einer Fachaufsicht durch das seinerzeit gegründete Bundesaufsichtsamt für das Kreditwesen einzuführen. Aber es dauert immerhin über zehn Jahre, bis dann tatsächlich 1972 das erste Bausparkassengesetz (BauSparkG) mit primär zwei Zielsetzungen

vorliegt. Erstens soll es das Wirken der Bausparkassen klar umreißen. Zweitens soll es Bausparer vor Vermögensverlusten schützen, indem es von einer Verordnung zum Schutze der Gläubiger von Bausparkassen (BauSparkV) flankiert wird.

Die primäre Geschäftstätigkeit einer Bausparkasse wird im Gesetz sehr prägnant umschrieben als Entgegennahme von Bauspareinlagen, um daraus (!) Bauspardarlehen zu gewähren. Somit erfüllt das kollektive Bausparen das bereits damals schon verbotene Zwecksparen. Folgerichtig nimmt das Kreditwesengesetz Bausparkassen expressis verbis von diesem Verbot aus. Bausparkassen fungieren nach einem Spezialitätsprinzip und unterliegen daher einer Fachaufsicht. Bausparkassen sind fortan Kreditinstitute im Sinne des Kreditwesengesetzes als Spezialbank mit einer Fokussierung auf die nachrangige Darlehensauslage. Somit wird die bereits mit den Richtlinien von 1938 definierte Abgrenzung zu anderen Realkreditinstituten fortgesetzt.

Hohe Zinssätze am Kapitalmarkt mit Dimensionen weit über zehn Prozent pro Jahr für kollektivfreie Baudarlehen bescheren den Bausparkassen bis in die Siebzigerjahre hohe Zuwachsraten einhergehend mit einem hohen Geldzufluss. Die Sofortverteilungsprämisse verfügbarer Gelder führt dazu, dass Maßnahmen für eine dauerhaft gleichmäßige Zuteilungsfolge z. B. nach verschlechterten Zugängen unterbleiben. Dies kommt deutlich in den 1980er-Jahren zum Vorschein. Die zuvor von stets steigenden Neugeschäftszahlen verwöhnten Bausparkassen sehen sich plötzlich drastischen Rückgängen (u. a. auch eine Folge der Einschränkung der staatlichen Bausparförderung) und daraus resultierenden Liquiditätslücken konfrontiert. Zuteilungswünsche der starken Abschlussjahrgänge zuvor sind nicht sofort und vollständig bedienbar. In der Konsequenz steigen die Wartezeiten nicht nur zum Unmut der Kunden, sondern auch der Politik.

Die Aufsicht denkt über Maßnahmen zur künftigen Stabilisierung der Wartezeiten nach. Die Anwendung einer bausparmathematischen Erkenntnis in den 1980er-Jahren mündet im sogenannten Fonds zur bauspartechnischen Absicherung (FbtA), der 1990 im Rahmen einer Novellierung des BauSparkG den Weg ins Gesetz findet (siehe hierzu weiter unten).

Die Hochzinsphase in den 1990er-Jahren nutzen Bausparkassen zu einem teils absurden Überbietungswettbewerb für Einlagenzinssätze, die bis zu garantierten 5,00 % p. a. heranreichen. Hohe Anlagegrade als Verhältnis von Bauspardarlehen zu Bauspareinlagen um die einhundert Prozent und sogar darüber aus dem vorherigen Jahrzehnt sol-

len durch Depositen neuer Bausparer gemindert werden. Die Intention kommt wie ein Bumerang als fataler Fehler im neuen Jahrtausend zurück, nachdem der Kapitalmarktzinssatz kontinuierlich gegen null fällt. Bausparer nutzen die hohe und garantierte Einlagenverzinsung zu ihrem Vorteil ohne Mitnahme eines Bauspardarlehens. Nicht selten werden Verträge bis zur Bausparsumme bespart. Bauspar-einlagen und Bauspardarlehen nehmen eine gegenläufige Bewegung ein. Der Anlagegrad liegt teils bei nur noch fünf Prozent. Eine rentierliche Geldanlage verfügbarer Mittel zur Bedienung der zuvor versprochenen Zinssätze bleibt den Bausparkassen wegen des bei null Prozent verweilenden Kapitalmarktzinssatzes verwehrt. Zudem gerät das Geschäftsmodell der Bausparkassen, mit Zinssätzen unterhalb des Kapitalmarktzinssatzes zu operieren, ins Wanken. Die Vergabe von außerkollektiven Darlehen bestimmt nunmehr das Darlehensgeschäft. Ab 2022 steigt der Kapitalmarktzinssatz wieder an und sorgt für eine Erholung der angespannten Lage.

Immer komplexer werdende Tarifkonstruktionen im Zusammenspiel mit bereits eingeführten Bestandstarifen machen es nahezu unmöglich, über ein Formelwerk sinnvolle Einblicke in die Wirkungsweise neuer Tarife, sei es bauspartechnisch oder betriebswirtschaftlich, zu erlangen. Erschwert wird die Aufgabe durch ein zinsabhängiges Verhalten der Bausparer. Erst einzelvertragliche und später dann auch kollektive Projektionen spielen eine immer größere Rolle. Zusätzlich zu den ohnehin bestehenden Regeln und einem Basisszenario, das die Erwartung einer Bausparkasse reflektiert, verlangt die Aufsichtsbehörde seit Mitte der 2010er-Jahre Berechnungen in Form von Stressszenarien über einen Horizont von mindestens zwanzig Jahren mit einem von einem Wirtschaftsprüfer testierten Simulationsmodell. Der Gesetzgeber sieht die Notwendigkeit einer allumfassenden Steuerung einer Bausparkasse unter Risikogesichtspunkten und novelliert 2015 das BauSparkG erneut. Bausparkassen müssen nunmehr über eine adäquate Risikosteuerung verfügen. Die Verwendung eines bauspartechnischen Simulationsmodells wird ex lege Pflicht.

Das mathematische Formelwerk rückt damit in den Hintergrund, aber nicht in Vergessenheit. Die Tätigkeit des Bausparmathematikers ist gerade wegen der aufsichtsrechtlichen Vorgaben vielfältiger denn je.

Die Anzahl der Bausparkassen verdient eine Bemerkung. Im Jubiläumsjahr agieren neun private und fünf öffentliche Bausparkassen. Eine private Bausparkasse wird Ende 2024 in eine andere Bausparkasse integriert sein, sodass absehbar nur acht private Bausparkassen übrig bleiben. Die im Zuge des Allfinanzkonzeptes neugegründeten Bausparkas-

sen sind bis auf eine Ausnahme allesamt durch Fusionen wieder verschwunden. Eine Bausparkasse muss 2009 im Sog der Insolvenz des Mutterkonzerns den Neugeschäftsbetrieb einstellen und beendet nach rund fünfzehn Jahren Abwicklung tatsächlich im Jubiläumsjahr ihr Dasein.

Gang der Bauspartechnik

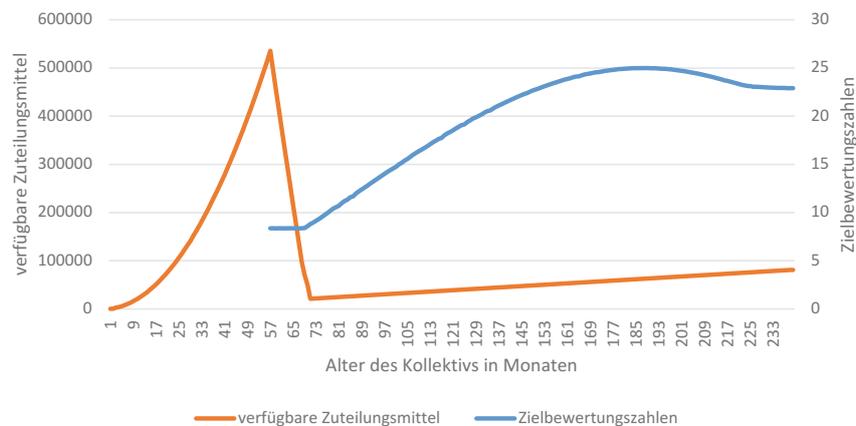
Die Urformeln der Bausparmathematik gehen 1929 auf Beckerath zurück. Diesen Formeln ist vorauszuschicken, dass man anfänglich tatsächlich geschlossene Gruppen praktizierte. Es folgt eine förmliche Flut an Aufsätzen. Es ist wohl der anfänglichen Komplexität geschuldet, dass man häufig z. B. den sogenannten harmonischen Tarif bemüht, der eine stets gleiche Vertragslaufzeit und identische Zinssätze (auch null) vorsieht.

In einer geschlossenen Gruppe akzeptiert jeder Bausparer das Manko, dass die per Los vorgegebene Reihenfolge der Zuteilung den ersten Zugeteilten Vorteile verschafft, die mit steigender Wartezeit in Nachteile ummünzen. Diese Nachteile sollen eliminiert werden, indem Zahlungen neuer Zugangsgenerationen den Vorgängergenerationen zugutekommen. So konzentriert man sich auf die mathematische Darstellung offener Gruppen mit einer Überlagerung geschlossener Gruppen. Das hierfür anfänglich entwickelte mathematische Formelwerk kann nicht zielführend sein, weil ein wesentlicher Punkt unberücksichtigt bleibt und eine Vermischung von Theorie und Praxis die Lösung verwässert.

Mit Übergang in die offene Gruppe wird das Ziel verfolgt, zumindest theoretisch eine ganze Zugangsgeneration auf einen Schlag zur Zuteilung zu bringen. Dies setzt zunächst das Anhäufen eines Zuteilungsstocks voraus (siehe das Bild „Verlauf der verfügbaren ...“), aus dem so lange Mittel entnommen werden, bis die Einzahlungen tatsächlich für Auszahlungen reichen. Diese Erkenntnis liegt damals nicht vor. Stattdessen überwiegen der Irrglaube und Trugschluss, eingehende Zahlungen sind sofort oder nach kurzer Zeit in Auszahlungen umzumünzen (später Sofortverteilungsprämisse). So läuft die mathematische Darstellung zunächst ins Leere.

1939 fasst Lüders die bis dato bekannten wissenschaftlichen Erkenntnisse zusammen. Er beschreibt mathematisch die Berechnung von Guthaben und Darlehen und verwendet Begriffe und Formeln, die noch heute Gültigkeit haben. Auch die inhärent wichtige mittlere Wartezeit wird diskutiert. Das ist die von allen Zugangsgenerationen zu durchlaufende Spardauer, nach der das Kollektiv bei ungefähr konstantem Neugeschäft und gleichem Verhalten aller Bausparer in einen sogenannten statischen Beharrungszustand tendiert. Dieser Zustand ist gekennzeichnet

Abb. 1 Verlauf der verfügbaren Zuteilungsmittel und der Zielbewertungszahlen in einem anlaufenden Kollektiv bei konstantem Neugeschäft und gleichbleibendem Bausparerverhalten



durch eine Konstanz aller Größen, die sich durch den Umstand erklären lässt, dass eine jeweils ausscheidende Abschlussgeneration durch eine neue ersetzt wird. Trotz dieser Kenntnis wird der statische Beharrungszustand nicht weiter durchleuchtet. Dies mag auf der einen Seite an der nur numerischen Lösbarkeit mit einem hohen manuellen Aufwand liegen, auf der anderen Seite wohl auch an einer zu starken Orientierung an der geübten Praxis.

Die für den statischen Beharrungszustand prägende Formel – die sogenannte Kassengleichung – besagt, dass die Summe aller Bausparguthaben gleich der Summe aller Bauspardarlehen ist. Damit ist das kollektive Bausparsystem als Umlageverfahren prägnant beschrieben. Diese Gleichung hängt nur von Tarifparametern ab, sodass man ein in sich geschlossenes System attestiert.

Unter theoretischen Annahmen ist die mittlere Wartezeit die (nur numerisch erzielbare) Lösung der Kassengleichung, falls die Wartezeit als Variable fungiert. Würde man in diesem idealisierten Zustand von Beginn an diese Zeit bis zur ersten Zuteilung unterstellen, müssten Bausparer keine Wartezeitverlängerung befürchten. Hingegen reflektiert Lüders die damalige Ansicht der Bausparkassen wie folgt. „Bekanntlich sind in der Anlaufzeit der Bausparkasse die Wartezeiten kurz, um dann je nach dem erzielten Neuzugang schneller oder langsamer zuzunehmen.“ (Siehe das Bild „Verlauf der verfügbaren ...“) Lüders folgert daraus, dass „... man aus dieser Wartezeit angenähert auf die Zuteilungsaussichten eines Bausparvertrages schließen kann.“ Das dafür verwendete Verfahren wird weiter unten beleuchtet.

Eine weitere Frage der damaligen Jahre ist die Vergleichbarkeit unterschiedlicher Zahlungen und Bausparsummen

und damit einhergehend ein Zuteilungsverfahren. Ausschlaggebend ist die Erkenntnis aus Erfahrung, dass Bausparer nicht durchweg den tariflichen Beitrag und alternativ Einmalbeiträge entrichten. Die nur nach Vertragsalter bestehende Zuteilungsfolge (Listenverfahren) versagt für solche Fälle. Eine sogenannte Rang- oder Schlüsselzahl (heute Bewertungszahl) auf Basis des Zeit-x-Geld-Prinzips löst die Frage. Nicht nur die Spardauer (Zeit), sondern auch der Sparbetrag (Geld) wird bewertet. Einen künftigen Zuteilungszeitpunkt unterstellt, werden Beträge ab ihrem

Zahlungszeitpunkt mit den bis zur Zuteilung verbleibenden Zeiteinheiten (Liegezeit) multipliziert (siehe das Bild „Zeit-x-Geld-Produkt“). Die Summe dieser Zeit-x-Geld-Produkte liefert nach Division durch die Bausparsumme die Rangzahl (zuweilen auch Schlüsselzahl).

Über finanzmathematische Ansätze ist nachweisbar, dass dieses Vorgehen äquivalent zur Addition der Guthaben (Salden) zu festgelegten Terminen (Stichtagen) ist. Das daraus resultierende Saldensummenverfahren hat noch heute Bestand. Im Laufe der Zeit werden weitere Verfahren etabliert. Deren Aufzählung würde erstens den Rahmen sprengen und zweitens keine neuen Erkenntnisse liefern. Auf jeden Fall steht mit der Rangzahl eine Methode zur Bewertung unterschiedlicher Zahlungsströme und damit ein Zuteilungsverfahren zur Verfügung. Die Akzeptanz des oder eines Zuteilungsverfahrens ist anfänglich noch nicht durchgängig gegeben, denn einige Autoren behaupten, die Zuteilungsgerechtigkeit hänge nur vom angewendeten Verfahren ab.

1939 diskutieren Krahn und Köpf in Bezug auf Zuteilungsverfahren eine Kennziffer für gemischte Sparerguppen. Köpf verwendet sogar den Begriff Zielbewertungsziffer (heute Zielbewertungszahl) als diejenige Bewertungsziffer, die mindestens erreicht werden muss, „... wodurch eine wahrheitsgetreue Unterrichtung des Interessenten über die voraussichtliche Wartezeit weitgehend gewährleistet ist. Dabei kommt derartigen Vorausberechnungen ein um so größerer Wahrscheinlichkeitsgrad zu, je gleichförmiger die Entwicklung der Zielbewertungsziffer ist.“

Diesen Betrachtungen geht die Reform des Bausparkassenwesens in 1938 voraus. Richtlinien legen fest, dass geschlossene Gruppen und Nullzinstarife nicht mehr erlaubt

sind. Eine ausreichende Zinsspanne zwischen den Zinssätzen ist vorgeschrieben. Spar- und Tilgungszahlungen sind angemessen festzulegen. Es ist festzuhalten, dass die seinerzeitigen Erkenntnisse und Richtlinien durchaus zum Steuern eines offenen Bausparerkollektivs geeignet waren.

So ist zu erklären, dass in der Nachkriegszeit die wissenschaftlichen Untersuchungen zur Funktionsweise des kollektiven Bausparens nachlassen. Die breite und intensive Diskussion findet nicht mehr statt.

Möller erläutert 1952 seine Idee von einer Zuteilung nach dem Belastungsgrad, den Krahn bereits 1939 erwähnt. Darunter versteht er den Quotienten der Saldensummen des zu erwartenden Darlehensverlaufes (Kassenleistung) und des erbrachten Guthabenverlaufes (Sparerleistung). Diesem Ansatz ist jedoch kein Erfolg gegönnt. Die Idee scheitert u. a. am Rechenaufwand, der damals noch manuell hätte stattfinden müssen. Allerdings hat Möller mit seiner Idee tatsächlich einen Meilenstein gesetzt, wie sich weiter unten noch zeigen wird. 1955 stellt Krahn den Stand der Technik des deutschen Bausparens dar. Er erwähnt den statischen Beharrungszustand, unterlässt aber wie auch seine Vorgänger Berechnungen.

Dies ändert sich mit Beginn der 1970er-Jahre. Laux fasst die bis dato vorhandenen Erkenntnisse auf Basis des statischen Beharrungszustandes in einer Vielzahl von Aufsätzen zusammen. Insbesondere ist hervorzuheben, dass alle Untersuchungen auf *einem* Modellansatz im statischen Beharrungszustand beruhen, der mit diversen Erweiterungen schließlich im bausparteknisches Gesamtmodell mündet. Er erweitert ständig den bauspartemathematischen Horizont, durchleuchtet Tarife und deren Zusammenspiel in einem Kollektiv (bausparteknisches Kompatibilität) und führt schließlich eine Neuerung ein, die sogar eine gesetzliche Weihe erhält.

Er betrachtet 1984 den Kehrwert des Belastungsgrades von Möller und betitelt ihn mit Sparer-/Kassenleistungsverhältnis (SKLV) in der Unterscheidung individuell und kollektiv. Falls ein bei Zuteilung angemessenes individuelles SKLV (iSKLV) in Gestalt eines Mindestwertes für alle Bausparer eines Kollektivs verlangt wird, ist von vornherein eine Stabilisierung der Wartezeiten zu erwarten. Das

einheitenlose iSKLV ist darstellbar als der Quotient der Flächen unterhalb des Guthaben- und Darlehensverlaufes, siehe Bild Zeit x Geld-Produkt. Die Forderung nach einem Mindest-iSKLV bedeutet zusätzlich zur Mindestwartezeit und zum Mindestsparguthaben die Einführung einer Mindestbewertungszahl als Stabilisator für die Entwicklung der Wartezeiten.

Diese Erkenntnisse über das iSKLV und die Einführung von Mindestbewertungszahlen sind eine große Errungenschaft der Bausparteknik. Es entsteht eine Lösung zur Verstetigung der Wartezeiten, die mit dem FbtA einen Abschluss findet. Diese wegweisende Neuerung schränkt die seither angewendete Sofortverteilungsprämisse verfügbarer Zuteilungsmittel ein (bedingte Sofortverteilungsprämisse). In der Konsequenz werden für eine Zuteilung verfügbare Mittel zurückgehalten (Schwankungsreserve). Die positive Differenz aus Erträgen der Anlage der Schwankungsreserve am Kapitalmarkt und der fiktiven Anlage in Bauspardarlehen ist dem FbtA bis zu maximal 3 % der Bauspareinlagen zuzuführen. Die verordnete Zuführung ist Teil der Zuteilungsmasse und kommt damit den Bausparern zugute. Sollte durch einen Wartezeitanstieg die untere Einsatzbewertungszahl (iSKLV = 0,80) überschritten werden, darf und bei einem Überschreiten der oberen Einsatzbewertungszahl (iSKLV = 1,00) muss eine Bausparkasse Fremdmittel zur Stützung der Wartezeit aufnehmen. Die positive Differenz von Zinsen für die Fremdmittel und den ausgelegten Bauspardarlehen entnimmt die Bausparkasse dem FbtA und stellt sich damit quasi erfolgsneutral.

Der FbtA wird mangels Erfordernisses niemals zur Einschleusung von Fremdmitteln verwendet. Aber einige Jahrzehnte später wird es zu einer Umwidmung samt Verwendung kommen.

Abb. 2 Zeit x Geld-Produkt sowie Sparer- und Kassenleistung

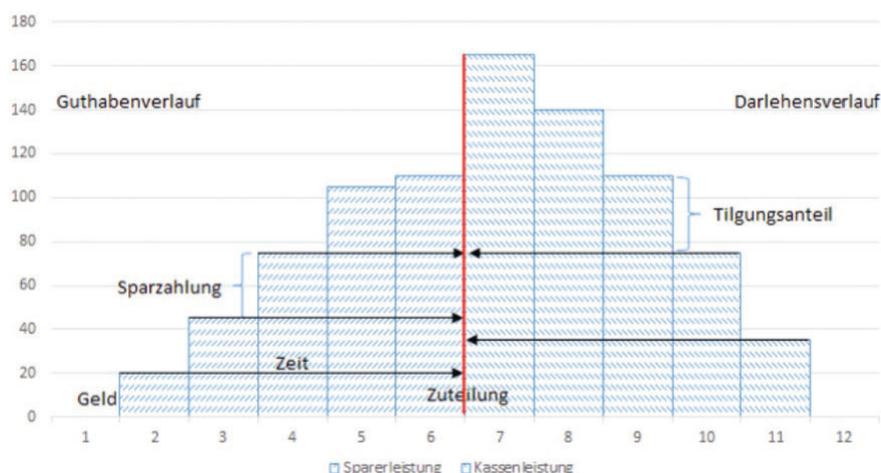
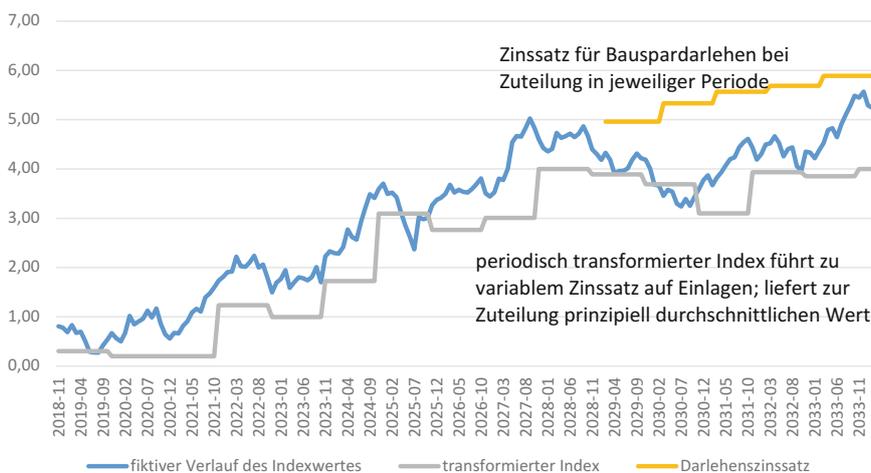


Abb. 3 Indexabhängige Guthaben- und Bauspardarlehensverzinsung



Den folgenden Ausführungen ist vorauszuschicken, dass sich ein Bausparer mit der Wahl eines Tarifes auch heute noch für die Zukunft festlegt. Nachträgliche Wechsel in andere Tarife sind nicht möglich, es sei denn, die Bausparkasse bietet es aktiv an. Diesen Nachteil möchte man mit sogenannten Optionstarifen aufheben. Die Option der Bausparer besteht in der Möglichkeit, auch nach Abschluss im Rahmen des Tarifes andere Merkmale in Form von Varianten zu wählen, die der jeweiligen persönlichen Situation angepasst sind.

Die grundsätzliche Idee sieht eine feste Basisverzinsung vor, die meist in einer bei Abschluss gewählten Basisvariante liegt. Finanzierungswilligen wird eine niedrige Darlehensverzinsung und eher Unentschlossenen oder Geldanlegern ohne Finanzierungsabsichten ein höherer Einlagenzinssatz durch einen Zinsaufschlag geboten. Je nach Vorstellung einer Darlehensrückführung ist ein niedriger Tilgungsbeitrag mit langer Laufzeit bis hin zu einem hohen Tilgungsbeitrag mit kurzer Rückführungszeit vorgesehen. Üblicherweise geht mit einem niedrigen Zinssatz auf Bauspardarlehen eine kurze Spardauer und mit einem hohen Einlagenzinssatz eine lange Spardauer einher.

Die Herausforderung an den Bausparmathematiker bei Konstruktion von Optionstarifen liegt in der Kompatibilität der Varianten sowohl bauspartechnisch als auch betriebswirtschaftlich. Daher sehen die Varianten Bewertungszahlfaktoren vor, über die die bauspartechnische Kompatibilität herbeigeführt wird. Die Risikoabschätzung, dass Bausparer gegen die Bausparkasse optieren, umfasst den Abschluss diverser Wechselmöglichkeiten unter den Varianten und zum Beispiel eine Höherverzinsung der Guthaben erst ab Wechsel statt rückwirkend von Beginn an. Die Aufsicht führt in diesem Zusammenhang die sogenannte

Minimax-Regel ein, die besagt, dass der niedrigste Zinssatz für Bauspardarlehen den höchsten Zinssatz auf Bauspareinlagen nicht unterschreiten darf.

Trotz der angespannten ertragswirtschaftlichen Situation, in der sich Bausparkassen in der Niedrigzinsphase zu Beginn des neuen Jahrtausends befinden, besteht die Aufsicht auf Einhaltung der gegenüber den Bausparern eingegangenen Verpflichtungen. Allerdings kommt sie mit einer Erweiterung des FbTA-Einsatzes entgegen. Diejenigen Bausparkassen, die einen FbTA gebildet haben, dürfen regelkonform Mittel zur Stützung ihrer Ertragslage entnehmen.

Das iSKLV ist die Basis für zahlreiche neue Tarifkonstruktionen. Die Bewertungszahl wird durch komplexe Formeln, die das iSKLV implizit spiegeln, ersetzt (iSKLV-Tarife). Die überschaubare Anzahl von Varianten in Optionstarifen schwindet zugunsten eines stetigen funktionalen Zusammenhangs von prinzipiell Sparerleistung und entweder Tilgungsbeitrag oder Bauspardarlehen. Eine Mindestwartezeit, ein Mindestsparguthaben und eine Mindestbewertungszahl treten in den Hintergrund oder entfallen, weil das Formelwerk sowohl bauspartechnische als auch betriebswirtschaftliche Aspekte vollumfänglich deckt.

Die Hochzinsphase in den 1990er-Jahren und die darauffolgende Niedrigzinsphase motivieren einige Häuser zu einer vom Kapitalmarktzinssatz abhängigen Verzinsung der Bauspareinlagen (zinsvariable Tarife). Die Idee ist das Heranziehen eines gängigen Indexwertes am Kapitalmarkt (z. B. Umlaufrendite festverzinslicher Wertpapiere), der über einen funktionalen Zusammenhang am Jahresende zu einer Zinsgutschrift auf dem Bausparkonto führt. Zur Zuteilung wird die angehäuften Summe dieser Gutschriften in einen Zinssatz für Bauspardarlehen umgerechnet. Die Besonderheit dieser Tarifkonstruktion stellt hohe Anforderungen an den Bausparmathematiker. Schließlich sind neben der Transformation des Indexwertes alle geltenden Regeln für die Tarifkonstruktion weiterhin zu beachten.

Entwicklungen in der Tariflandschaft

Entsprechend ihrer Geschäftsausrichtung bieten Bausparkassen anfänglich einen Vollfinanzierungs- und einen Teilfinanzierungstarif an. Eine Vollfinanzierung liegt vor, wenn eine Bausparkasse den Baugeldbedarf vollständig (l.

Hypothek) deckt. In diesem Fall beträgt die Bausparsumme 60 % des Finanzierungsbedarfs. Entsprechend ist eine Teilfinanzierung die Deckung des Baugeldbedarfs nur zu einem Teil, aber dafür zweitrangig (II. Hypothek). Die Merkmale dieser Tarife umfassen Zahlungen, Zinssätze und Gebühren. Im Zuge der Reform in 1938 verschwinden die Vollfinanzierungstarife quasi per Verordnung gänzlich.

Spar- und Tilgungszahlungen sind anfänglich identisch. Mit zunehmender Erfahrung fallen die Tilgungszahlungen höher aus. Einlagen- und Darlehenszinssätze sind entweder null oder identisch. Auf jeden Fall liegen sie unter den Zinssätzen am Kapitalmarkt. Erst später folgen Gebühren und eine Marge zwischen den Zinssätzen. Aus Gründen der Einfachheit spielt der sogenannte harmonische Tarif eine wichtige Rolle. Feste über die gesamte Vertragsdauer bereits bei Abschluss garantierte Zinssätze sind auch heute noch ein wesentliches Kennzeichen von Bauspartarifen.

Der Zulauf der Kundschaft ist durch die unter den Kapitalmarktzinssätzen liegende Verzinsung der Bauspardarlehen gesichert. Der Wettbewerb unter den Instituten findet primär über die Wartezeit statt. Der Konflikt zwischen Kundenwerbung via (kurzer) Wartezeit und Stabilität des Systems führt zu einem Mindestsparguthaben sowie zu Mindestwartezeiten.

Die Nachkriegszeit bedeutet eine gewisse Neuordnung der Tariflandschaft. Der sogenannte Standardtarif mit einer Einlagenverzinsung von 3,0 % und einer Darlehensverzinsung von 5,0 % jeweils pro Jahr bestimmt das Angebot der (verbliebenen) Bausparkassen. Der Sparbeitrag beträgt monatlich rund 4,2 Promille und der Tilgungsbeitrag 6,0 Promille jeweils der Bausparsumme. Eine Abschluss- und eine Darlehensgebühr runden die Merkmale ab. Die Mindestwartezeit beträgt gemeinhin 12–18 Monate und das Mindestsparguthaben 40 % der Bausparsumme. Dieser Tarif ist noch heute nicht nur in Beständen, sondern in modifizierter Form auch im Angebot der Bausparkassen zu finden.

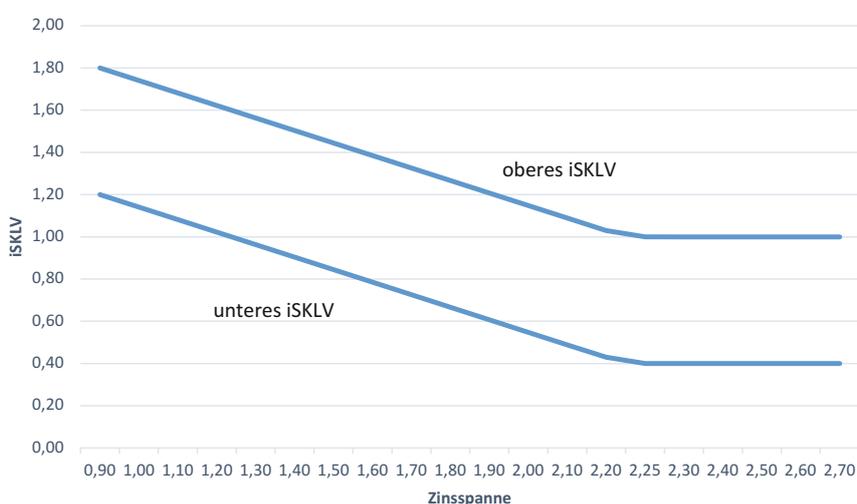
Neben dem Standardtarif existieren vereinzelt Tarife (z. B. Langzeit- und Schnellsparatarif), von denen einer ein Mindestsparguthaben von 50 % der Bausparsumme bei festem Darlehensanspruch verlangt.

Der Bausparer kann auch bei einer Überzahlung des Mindestsparguthabens auf ein Bauspardarlehen in Höhe der hälftigen Bausparsumme rechnen. Eine fast revolutionäre Neuerung tritt in den 1980er-Jahren mit dem darauf aufbauenden Festtarif auf, der zwei Ausprägungen umfasst: eine Niedrigzinsvariante mit einer 2,5 %-/4,5 %-Ausprägung und eine Hochzinsvariante mit 4,0 %-/6,0 %-Ausprägung. Da Finanzierungswillige seinerzeit Baugeldzinsen auch bei Selbstnutzung steuerlich absetzen können, wird die Disagiovariante als Innovation gefeiert. Der Einbehalt eines Disagios führt zum Absenken des Darlehenszinssatzes auf 3,3 % bzw. 5,0 %. Diese Variante verliert freilich nach Abschaffung der steuerlichen Anrechenbarkeit ihren Reiz. Als dauerhafte Neuerung in diesem Tarif ist hingegen eine Staffelung der Tilgungsbeiträge (gleitende Tilgungsbeiträge) zu sehen. Mit steigender Bewertungszahl bei Zuteilung sinkt der zu zahlende Tilgungsbeitrag. Höhere Sparszahlungen oder längere Verweildauern bis zur Zuteilung (Fortsetzungen) werden mit einem niedrigeren Tilgungsbeitrag belohnt.

In den 1980er-Jahren gründen Banken und Versicherungen im Zuge des Allfinanzkonzepts eigene Bausparkassen. Die damals neugegründeten Bausparkassen warten mit Optionstarifen auf, die sehr schnell auch bei eingesessenen Bausparkassen Anklang finden. Die Varianten sind zunächst zweidimensional mit den Ausprägungen Zinssatz und Tilgungsbeitrag. Später kommen weitere Ausprägungen hinzu und führen zu umfangreichen und komplexen Konstrukten.

Eine weitere Innovation ist der Tarif R66 der damals gegründeten Dresdner Bauspar AG. Als erster und auch letzter Tarif überhaupt verzichtet er auf die Bausparsumme.

Abb. 4 Zusammenhang von Zinsspanne und iSKLV bei Tauschartarifen



Der Darlehensanspruch wird mit einer Formel ermittelt, die die verdienten Guthabenzinsen in Abhängigkeit eines mehr oder weniger frei wählbaren Tilgungsbeitrages ermittelt. Dieser Innovation ist der Erfolg nicht gegönnt, weil der Außendienst die ihm zustehende Abschlussgebühr wegen der fehlenden Bausparsumme nicht eruiieren kann.

Umso mehr ist der R66 ein Vorreiter für eine neue Form der Zuteilung. Mit einer sogenannten Wahlzuteilung bietet sie dem Bausparer die Möglichkeit, prinzipiell jederzeit eine Zuteilung zu beantragen.

Ausgangspunkt der Idee ist das iSKLV mit den Parametern Sparerleistung, Tilgungsbeitrag oder Bauspardarlehen sowie Zinssatz für Bauspardarlehen. Wählt der Bausparer einen Wunschtilgungsbeitrag, bestimmt die Bausparkasse das maximal mögliche Bauspardarlehen. Im umgekehrten Fall ist der minimal mögliche Tilgungsbeitrag die Resultante. Folgerichtig bieten Bausparkassen in einem Tarif primär auf wenige Zielgruppen zugeschnittene Varianten, die wegen des beschriebenen Zusammenhangs jedoch nahezu unendlich viele Kombinationsmöglichkeiten bieten. In der Konsequenz profitieren Bausparer von der neuen Flexibilität.

Den Bitten der Bausparkassen, möglichst niedrige und unter der Guthabenverzinsung liegende Darlehenszinssätze anbieten zu dürfen, kommt die Aufsicht mit sogenannten Tauschtarifen nach. Eine Bausparkasse darf abseits der Minimax-Regel niedrige Zinssätze für Baugeld anbieten, wenn im Gegenzug das iSKLV bei Zuteilung entsprechend hoch ist. Die Grafik „Zusammenhang von ...“ zeigt den Zusammenhang von Zinsspanne und iSKLV. Das zu einer gewünschten Zinsspanne, die mindestens 0,9 Punkte betragen muss, zu wählende iSKLV liegt auf der Senkrechten zwischen unterem und oberem iSKLV. Bemerkenswert an dieser aufsichtsrechtlichen Forderung ist die Tatsache, dass das iSKLV eine liquiditätsorientierte Kennzahl ist. Der Nachweis eines evidenten Zusammenhangs zwischen iSKLV und Ertragslage steht noch aus.

Eine Mehrzuteilung soll Bausparer anhalten, einen über das übliche Maß hinausgehenden Darlehensbetrag zu beanspruchen. Während das übliche Maß den Differenzbetrag zwischen Bausparsumme und Bausparguthaben bei Zuteilung vorsieht, bekommt der Bausparer nunmehr die Möglichkeit, ohne weitere Zuteilungsbedingungen ein höheres Bauspardarlehen zu erfragen, das prozentual zur Bausparsumme in der Regel bis zu 30 % beträgt. Die Mehrzuteilung zieht einen (teils erheblich) höheren Tilgungsbeitrag nach sich. Diese Möglichkeit kommt primär den Bausparkunden entgegen, die einen Tarif ohne Wahlzuteilung abgeschlossen haben.

Das Auf und Ab des Kapitalmarktzinssatzes motiviert einige Häuser zur Aufnahme zinsvariabler Tarife in ihr Tarifspektrum. Dies bedeutet in einem gewissen Rahmen die Abkehr von dem seit Beginn gültigen Markenkennzeichen eines Bausparvertrages, dass die Zinssätze (und einige weitere Tarifparameter) erstens bei Abschluss bekannt und zweitens für die gesamte Vertragsdauer garantiert sind. Die seither konkreten und garantierten Zahlen weichen einem garantierten Formelwerk. Für Bausparer bedeutet dies in der Konsequenz, dass bei Vertragsabschluss weder der künftige Zinssatz für Einlagen noch der für Bauspardarlehen bekannt ist. Sie müssen abwägen, ob die Wette auf die zukünftigen Zinssätze größere Chancen hat als von vornherein über die gesamte Vertragsdauer fest garantierte Zinssätze.

Mit dieser Tarifform hat die Entwicklung der Bauspartarife ein vorläufiges Ende gefunden. Es bleibt abzuwarten, ob und inwieweit Bausparkassen künftig mit weiteren Innovationen aufwarten.

Einfluss der EDV

In den Anfängen gibt es keine maschinelle Unterstützung bei Berechnungen. So müssen alle Berechnungen manuell mit Rückgriff auf Tabellen, Formeln und anderweitige Mittel ausgeführt werden.

1939 zeigt Wilhelm auf der Nöllenburg in seinem Beitrag „Die Abschätzung der Zuteilungsaussichten eines vorhandenen Bestandes“ ein Verfahren auf, das durchaus als ein Vorreiter für ein Simulationsmodell angesehen werden kann, und das in den 1930er-Jahren tatsächlich praktiziert wird. Auch wenn er sich auf die Vorhersage von Rangzahlen im Zeit-x-Geld-System beschränkt, ist die Herangehensweise bemerkenswert. Er zeigt (der heutigen Nachwelt) in beeindruckender Weise, wie damals selbst große Datenbestände manuell (!) ausgewertet worden sind. Zur Verfügung stehen alljährlich Listen mit der Kontonummer (ein Konto war damals ein Stück Papier), Vertragssumme, Rangzahl, Steigerung der Schlüsselzahl und Eintrittsdatum. Ein Zeichen vermerkt die Zahlungseinstellung. „Auf einem großen Reißbrett wird mithilfe eines Bogens Millimeterpapier ein Koordinatensystem angelegt. (...) Alsdann wird über den Bogen Millimeterpapier durchsichtiges Detailpapier geheftet und man zeichnet anhand der oben erwähnten Liste für alle Verträge Punkte, wobei die Höhe (Ordinate) der Steigerung und der Abstand nach rechts (Abszisse) der Rangzahl entspricht.“ Durch geschickte Verschiebung des Papiers wird der Verlauf der Rangzahlen im kommenden Jahr und analog in den nächsten beiden Jahren abgebildet. Eine Gegenüberstellung der Summen mit den verfügbaren Zuteilungsmitteln liefert näherungsweise eine Zielrangzahl

und damit die Zuteilungsaussicht infrage kommender Verträge.

Für den Nachweis des Funktionierens eines Kollektivs und der Wirkungsweise diverser Einflüsse ist dieses Verfahren freilich nicht geeignet. Dies ändert sich mit Aufkommen der EDV ab den 1960er-Jahren. Viele Dissertationen beschäftigen sich mit der Fragestellung, wie ein Bausparerkollektiv auf einem Rechner abbildbar ist. Insbesondere werden betriebswirtschaftliche Aspekte be- und durchleuchtet. Nicht immer sind Rechenzeit und Kapazitäten unbegrenzt verfügbar, sodass anfänglich Bestandsverdichtungen eine wesentliche Rolle spielen. Auch Analysen des Bausparerverhaltens sowie innerer Zusammenhänge stellen Schwerpunkte dar.

Erste Umsetzungen gehen auf einen statistischen Ansatz zurück, bei dem ausgehend von Basisgrößen wie zum Beispiel dem Neugeschäft abhängige Größen mit gegebenen prozentualen (starrten) Anteilen resultieren. Eine Variation stellt ein ökonomischer Ansatz dar, der kollektive Größen in einem linearen Zusammenhang zu volkswirtschaftlichen Größen sieht. Auch wenn dieser Ansatz keine praktische Relevanz erfährt, zeigt er dennoch auf, dass volkswirtschaftliche bzw. allgemein exogene Einflüsse das Kollektivgeschäft prägen und sehr wohl in Projektionen ein-zubeziehen sind.

Aus diversen Dissertationen ist die Bedeutung der EDV für die Notwendigkeit einer Modellierung von Kollektiven und der Unternehmung Bausparkasse ableitbar. Erst die EDV macht es überhaupt möglich, tiefe Einblicke in ein Kollektiv mit allen nur erdenklichen Zusammenhängen und Wechselwirkungen aufzuzeigen.

Als Verfeinerung des statistischen Ansatzes unterstellen Schichtenmodelle innerhalb eines Abschlussjahrgangs gleichartige Gruppen von Bausparern (Schichten), die im Zuge einer Modellierung ihr Verhalten nicht mehr ändern. Ist dieser Ansatz für das Neugeschäft durchaus interessant, wirft die Modellierung eines bestehenden Bestands größere Probleme auf. Schließlich müssen im Bestand die Schichten identifiziert und synchronisiert werden. Auch kurzfristige Änderungen des Bausparerverhaltens sind sehr schwierig abbildbar.

Mit fortschreitender Technik und Technologie wird das Verfahren sukzessive verfeinert. Heute setzen alle Modelle auf einer einzelvertraglichen Betrachtung von Bestandsverträgen auf. Hierbei liegt entweder der vollständige Bestand oder eine Stichprobe vor. Im Neugeschäft sind weiterhin Schichten üblich, die wie ein Einzelvertrag von Periode zu

Periode fortgeschrieben werden. Allgemein gesprochen führt dies zu einem rekursiven Ansatz. Die oben genannten starren statistischen Anteile werden zu Wahrscheinlich-



Literaturverzeichnis

Beckerath, Ulrich von: Beitrag zur Bausparkassenmathematik; in: Blätter für Versicherungs-Mathematik, Bd. 1, Heft 6, 1929

Krahn, Arved: Technik des deutschen Bausparens; Selbstverlag der Bausparkasse Gemeinschaft der Freunde Württemberg; Ludwigsburg 1955

Kleinschmidt, Herbert: Geschichte, Ideengehalt und sozial-ökonomische Bedeutung des Bausparkassenwesens; Verlag Felix Meiner, Leipzig 1934

Laux, Hans: Das kollektive Bausparen; Verlagsgesellschaft Recht und Wirtschaft mbH, Heidelberg 1973

Laux, Hans: Das Sparer-/Kassenleistungsverhältnis im Bausparen; in: Blätter der DGVM, Bd. XVI Heft 4, S. 447-473, 1984

Laux, Hans: Bauspartarife; Schriftenreihe Angewandte Versicherungsmathematik, Heft 20, Verlag Versicherungswirtschaft e.V. Karlsruhe, 1988

Laux, Hans: Der neue „Fonds zur bauspartechnischen Absicherung“; in: Blätter der DGVM, Bd. XX Heft 2, S. 183-208, 1991

Laux, Hans und Lehmann, Hans-Jörg: Modellberechnungen zur Reichweite der Mittel des Fonds zur bauspartechnischen Absicherung; in: Blätter der DGVM, Bd. XXI Heft 1, S. 55-82, 1993

Lehmann, Werner: Abriss der Geschichte des deutschen Bausparwesens; Domus Verlag GmbH, Bonn 1983

Lüders, Rolf: Beiträge zur Bausparmathematik; Herausgeber Rolf Lüders; Curt Hermann Weise Verlag; Berlin 1939; Beiträge von Rolf Lüders, Arved Krahn, Eugen Köpf und Wilhelm auf der Nöllenburg

Möller, Eugen: Die bauspargerechte Zuteilung nach dem Belastungsgrad; in: Privates Bausparwesen, Domus Verlag Bonn 1952, S. 51

Schäfer, Otto und Cirpka, Ekkehard und Zehnder, Andreas: Bausparkassengesetz und Bausparkassenverordnung – Kommentar; Domus Verlag Bonn, 5. Auflage 1999

Bezüglich der Bausparterminologie und der Funktionsweise eines Bausparvertrages siehe Laux, Hans: Die Bausparfinanzierung; Verlag Recht und Wirtschaft, Heidelberg, 6. Auflage 1992 und Eberhard Bertsch, Bernhard Hölzle, Hans Laux: Handbuchwörterbuch der Bauspartechnik; Verlag Versicherungswirtschaft, Karlsruhe 1998

Gesetz über Bausparkassen in der Fassung vom 21.12.2015

Bausparkassenfachbuch 2011/2012; Herausgeber Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen Berlin, Deutscher Sparkassenverlag Stuttgart

keiten, und demzufolge tendiert der rekursive Ansatz in ein Markoff'sches Modell.

Kleincomputer bzw. PCs eröffnen ab Ende der 1980er-Jahre ganz neue Perspektiven. Der technische Fortschritt sorgt schließlich dafür, dass auf einem PC ganze Bestände in Kopie liegen, die mit ausgefeilten Methoden unter Einrechnung des Neugeschäfts beliebig oft Projektionen erlauben.

Der beschriebene Werdegang der EDV-unterstützten Modellierung von Bausparerkollektiven hat immanenten Einfluss auf die Tarifgestaltung und Haltung der Aufsicht. So bestand die Aufsicht über Bausparkassen für die Einführung neuer Tarife noch bis ca. zur Jahrtausendwende auf den Nachweis einzelvertraglicher Berechnungen für einen Regel- und Schnellsparer sowie eines sogenannten Optimierers jeweils mit Angabe des iSKLV.

Bis zu diesem Zeitpunkt diskutierten die Bausparkassen mit der Aufsicht über deren restriktive Auslegung der BauSparkV im Hinblick auf die Verwendung freier kollektiver Mittel als Refinanzierungsquelle für die Vergabe außerkollektiver Darlehen (Vor- und Zwischenfinanzierungen). Solche Darlehen müssen nach geltender BauSparkV nach maximal vier Jahren zurückgeführt sein. Schließlich lockert die Aufsicht ihre Haltung, indem sie die beschriebene Auslage kollektiver Mittel bis zu zehn Jahren ermöglicht. Voraussetzung ist ein mit einem geeigneten bauspartechnischen Simulationsmodell erbrachter Nachweis, dass durch die Entnahme von verfügbaren Zuteilungsmitteln langfristig kein Liquiditätsengpass entsteht. Die Geeignetheit eines Simulationsmodelles muss ein Wirtschaftsprüfer testieren.

An dieser Stelle sei ausdrücklich erwähnt, dass der Begriff der Simulation in diesem Zusammenhang irreführend sein kann. Auch wenn wie beschrieben stochastische Ansätze in Simulationsmodellen zur Anwendung kommen, die gemeinhin viele Wiederholungen implizieren, liegt mit einer Simulation eine einmalige Projektion des Bestands einschließlich Neugeschäft vor.

2003 schließlich gibt die Aufsicht ihre restriktive Handhabung der Tarifgenehmigung mit einer „Modifikation der Verwaltungspraxis für die Beurteilung von Bauspartarifen“ gänzlich auf. Die AGG-Berechnungen seien allein nicht mehr ausreichend. Bausparinstitute sollen fortan mit Bestandsprojektionen auf Basis bestimmter Szenarien sowohl die langfristige Gleichmäßigkeit einer Zuteilungsfolge als auch die betriebswirtschaftliche Seite mit dem testierten Simulationsmodell nachweisen. Der zunächst auf den Nachweis einer ausreichenden Liquidität bei Auslage von

Kollektivmitteln beschränkte Ansatz wird nunmehr ausgedehnt auf die gesamte Unternehmung. Bausparinstitute sind gehalten, bei zu erwartenden fehlhäufigen Entwicklungen frühzeitig Gegenmaßnahmen zu ergreifen.

Die Aufsicht fordert seit 2005 den Nachweis eines sogenannten kollektiven Lageberichtes ein, der mit dem testierten Simulationsmodell nicht nur die kollektive Situation, sondern insbesondere auch die künftige Ertragslage der Bausparkasse reflektiert. Seit 2006 müssen Bausparkassen nach Vorgabe der Aufsicht auch Stressszenarien für den Nachweis verwenden. In aller Regel liegen neben dem Standardszenario mindestens drei Szenarien (Zinssatz sinkt, Zinssatz konstant, Zinssatz steigt) vor. Das Bausparerverhalten ist in Abhängigkeit der Zinsvorgaben zu simulieren. Der Berechnungshorizont beträgt bis zu 30 Jahre entweder monatlich oder vierteljährlich.

Üblicherweise benötigen aktuell im Einsatz befindliche Modelle für eine Simulation je nach Größe des Bestands zwischen 30 Minuten und drei Stunden. Mit nur wenigen Zinsszenarien bleibt die Berechnungszeit überschaubar. Bekannt sind Simulationen über 30 Jahre monatlich auf Basis von 1.500 Zinsszenarien in rund 12 Stunden. Möglich macht dies die Cloud-Technologie, indem Berechnungen parallel auf viele Einheiten (in diesem Fall 250) verteilt werden.

Ausgehend von einer Risikosteuerung münden die beschriebenen Maßnahmen heute in eine komplexe Gesamtbanksteuerung, die ohne EDV-Unterstützung nicht zu bewerkstelligen wäre. Da das bis dato geltende BauSparkG diese Neuausrichtung nicht in Gänze und Tiefe widerspiegelte, tritt 2015 ein neues Gesetz in Kraft. Mit diesem Gesetz kommt die bereits geübte Verwaltungspraxis via Einfluss der EDV zu einem wohl vorläufigen Höhepunkt, denn testierte Simulationsmodelle sind ex lege (§8 Abs. 4 BauSparkG) nunmehr gefordert:

Bausparkassen haben im Rahmen ihres Risikomanagements unter Zugrundelegung angemessener bauspartechnischer Annahmen laufend geeignete Verfahren und Methoden zu verwenden, anhand derer die Entwicklung des Bauspargeschäfts, insbesondere der Bauspareinlagen und der Bauspardarlehen, hinreichend genau prognostiziert werden kann (bauspartechnisches Simulationsmodell).

Fazit

Das kollektive Bausparen blickt auf 100 Jahre mit Höhen und Tiefen zurück. Die Höhen haben die Bausparkassen mit Freude mitgenommen, die Tiefen mit Innovation gemeistert. Die anfängliche Bausparmathematik ist zu einer Technik gereift, die hochkomplexe Tarifkonstruktionen

reflektiert. Die EDV hat einen wesentlichen Beitrag dazu geleistet. Mit Fug und Recht kann nach 100 Jahren die Behauptung aufgestellt werden, dass die Funktionsweise eines Bausparerkollektivs gänzlich erforscht und auf solide Füße gestellt ist. Profiteure sind letzten Endes die Bausparer.

In Anbetracht der wie ein Damoklesschwert über den Kasernen schwebenden Wartezeitproblematik in den Anfängen des kollektiven Bausparens kommt der Fortschritt und Stand der Bausparteknik nach 100 Jahren deutlich zum Vorschein.

Ein persönliches Wort

Ein herzlicher Dank geht an die DAV-Kollegen B. Hafemann und W. Weiler, die meinen Entwurf mit konstruktiven Vorschlägen unterstützt haben. Das Aufzeigen von 100 Jahren des kollektiven Bausparens in Deutschland hat mir – dem Autor – nicht nur Spaß bereitet (abgesehen vom monatelangen Studium der sicherlich tausendseitigen Literatur), sondern auch neue Erkenntnisse gebracht, nachdem ich selbst die letzten nahezu 40 Jahre sozusagen „mittendrin“ erlebt habe. Die Gelegenheit, vom Wissen eines Hans Laux

persönlich als Gutachter der Dissertation und als Ratgeber in diversen Aufsätzen zu profitieren, ist von unschätzbarem Wert. Die Gewissheit, die Tariflandschaft in einigen Häusern entweder gestaltet oder zumindest mitgeprägt zu haben und über hergestellte Software einige Institute zur Erfüllung gesetzlicher Auflagen unterstützt zu haben, macht mich stolz. Ich wünsche der Branche und dem kollektiven Bausparen weitere 100 erfolgreiche Jahre! ▀



Über den Autor



→ Dr. Hans-Jörg Lehmann

1982–1985 Studium Wirtschafts-mathematik an der Uni Ulm, 1985 Wechsel an die University of Southern California Los Angeles (USC LA); 1987 Master-Abschluss mit Schwerpunkt Statistik; 1987 bis 1989 Tätigkeit bei einer Bauspar-kasse; 1989 Wechsel an Uni Ulm mit Promotion 1992; seit 1992 selbstständig tätig im Bauspar-kassenumfeld

→ Fachgruppe BAUSPAR

100 Jahre Bausparen in Deutschland: Ein Jubiläum voller Tradition und Innovation

Im Jahr 2024 feiert das Bausparen in Deutschland ein bemerkenswertes Jubiläum: 100 Jahre erfolgreiche Geschichte. Dieses bedeutende Ereignis wurde auf der Jahrestagung von DAV und DGVFM im April 2024 gewürdigt.

Die Bauspargruppe zelebrierte das Jubiläum mit süßer Unterstützung. In zahlreichen Vorträgen und Diskussionsrunden wurden die Meilensteine des Bausparens beleuchtet und die Bedeutung dieser Sparform für die deutsche Wohnkultur hervorgehoben. Das Bausparen hat nicht nur vielen Menschen den Traum vom Eigenheim ermöglicht, sondern auch zur Stabilität des Wohnungsmarktes beigetragen. Die



Jubiläumsfeier bot eine hervorragende Gelegenheit, um auf die Erfolge der Vergangenheit zurückzublicken und gleichzeitig einen Ausblick auf die zukünftigen Herausforderungen und Chancen zu werfen. Wir freuen uns auf die nächsten 100 Jahre Bausparen und die positiven Impulse, die diese Tradition weiterhin setzen wird!