

Tiefstand bei Bausparkassenverträgen – Aushaftende Darlehen der Bausparkassen bleiben stabil

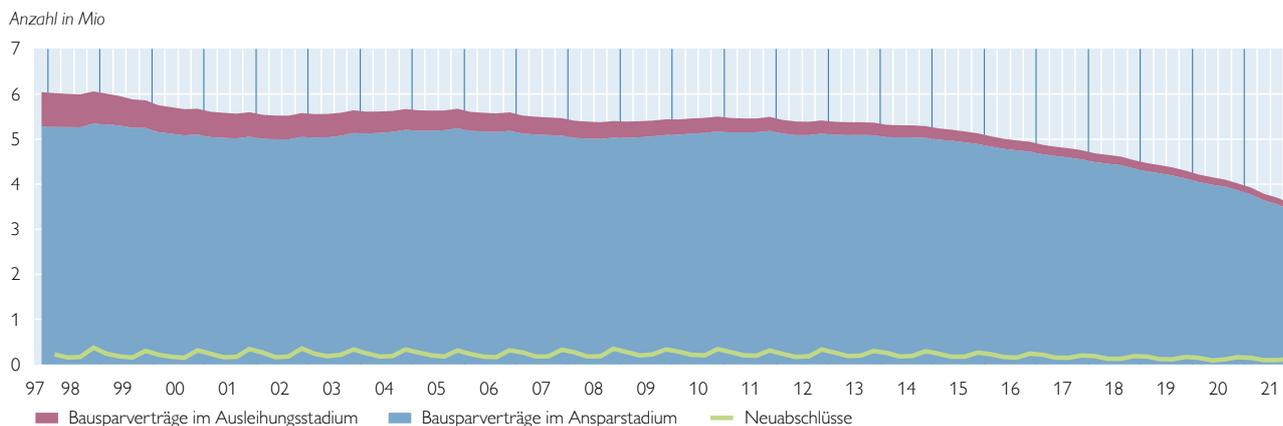
Patrick Thienel¹

Viele Jahre lang war das Bausparen eine der beliebtesten Sparformen in Österreich. Doch sinkende Zinssätze sowie sinkende staatliche Bausparprämien reduzierten die Attraktivität und veränderten das Geschäft der derzeit vier in Österreich tätigen Bausparkassen² (Bausparkasse der österreichischen Sparkassen Aktiengesellschaft, Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft, Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m. b. H. und start:bausparkasse AG).

Die Anzahl der Bausparverträge erreichte Ende 2021 mit 3 580 965 Stück nach kontinuierlicher Reduktion einen neuerlichen Tiefststand (–10,9 % im Jahresvergleich; Grafik 1). 3 439 619 (oder 96,1 % aller Verträge) befanden sich im Ansparrstadium³. Aktuell haben somit noch 45 % der Bevölkerung einen Bausparvertrag. Zu Beginn der Bausparkassenstatistik der Oesterreichischen Nationalbank (OeNB) im Jahr 1997 lag die Anzahl der Bausparverträge noch bei 6 042 070 (davon 87 % im Ansparrstadium). Damals hatten 76 % der Bevölkerung einen Bausparvertrag. Der über die letzten Jahre zu beobachtende sinkende Trend bei den Neuabschlüssen von Bausparverträgen setzte sich auch im Jahr 2021 fort. Im Gesamtjahr 2021 lag deren Anzahl nur noch bei 447 989 Stück.

Grafik 1

Bausparkassen – Anzahl der Bausparverträge

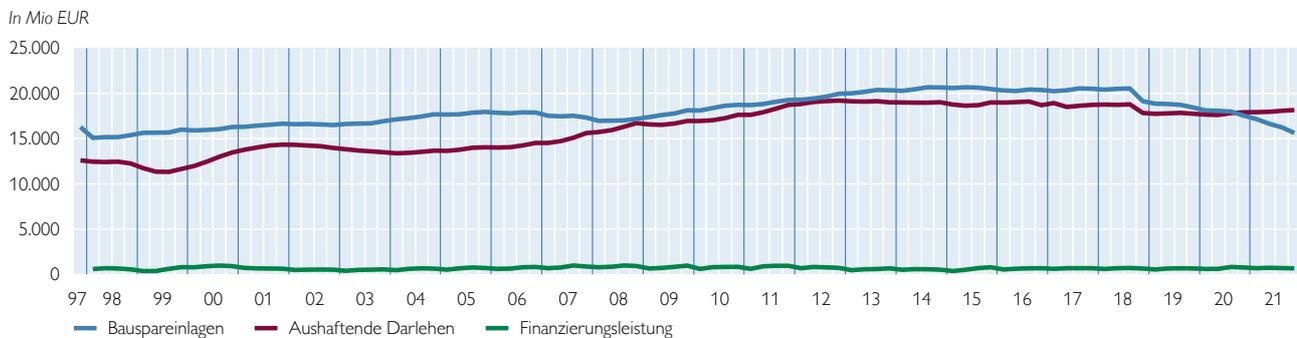


¹ Oesterreichische Nationalbank, Abteilung Statistik – Außenwirtschaft, Finanzierungsrechnung und Monetärstatistiken, patrick.thienel@oebn.at.

² Gemäß § 1 Bausparkengesetz sind Bausparkassen „Kreditinstitute, die auf Grund einer Konzession nach dem Bankwesengesetz (BWG) berechtigt sind, Einlagen von Bausparern (Bauspareinlagen) entgegenzunehmen und aus den angesammelten Beträgen den Bausparern für wohnungswirtschaftliche Maßnahmen und für Maßnahmen der Bildung und Pflege Gelddarlehen (Bauspardarlehen) zu gewähren (Bauspargeschäft). Das Bauspargeschäft darf nur von Bausparkassen betrieben werden. Bausparkassen sind auch zur Durchführung aller sonstigen Tätigkeiten, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Banktätigkeit entsprechend ihrem Konzessionsumfang stehen oder Hilfstätigkeiten in Bezug auf diese darstellen, berechtigt.“

³ In der Ansparrphase ist der Bausparvertrag eine gute Grundlage, um den Eigenmittelanteil an einer späteren Baufinanzierung aufzubauen.

Bausparkassen – Gesamtvertragssummen



Quelle: OeNB.

Während das Kreditvolumen für Wohnbauzwecke bei österreichischen monetären Finanzinstituten (MFIs) 2021 in Summe um 6,9 % deutlich anstieg, kam es bei der Entwicklung der aushaftenden Darlehen der Bausparkassen lediglich zu einer Ausweitung um 1,4 % auf 18,2 Mrd EUR Ende 2021. Der Anteil der klassischen Bauspardarlehen an den insgesamt aushaftenden Darlehen ist in den letzten fünf Jahren von 63,2 % auf 54,7 % zurückgegangen. Neben der Finanzierung oder Sanierung von Wohnbau können Darlehen für diverse andere Zwecke, wie z. B. Pflege oder Bildung, bei den Bausparkassen genommen werden. Die entsprechenden Gelddarlehen für diese Zwecke konnten seit dem dritten Quartal 2017 einen ansteigenden Trend verzeichnen und erreichten mit 5,5 Mrd EUR (+11,4 % im Jahresvergleich) einen neuen Höchststand.

Die sinkende Anzahl an Bausparverträgen schlug sich auch auf die Entwicklung der *Einlagen* bei den österreichischen Bausparkassen nieder, welche 2021 auf 15,6 Mrd EUR zurückgingen (–10,9 % im Jahresvergleich; Grafik 2). Die Einlagen von privaten Haushalten bei österreichischen Banken stiegen hingegen um 3,8 % auf 294,8 Mrd EUR. Eine Gegenüberstellung der Entwicklung der gebundenen Einlagen des gesamten MFI-Sektors mit jenen der Bausparkassen (ca. $\frac{3}{4}$ der Bauspareinlagen sind langfristig gebunden) lässt jedoch erkennen, dass die entsprechende Wachstumsrate bei allen in Österreich ansässigen Banken ebenfalls negativ (–5,1 %) gewesen ist. Auffällig ist, dass bereits seit dem vierten Quartal 2020 die Gesamtsumme der aushaftenden Darlehen (Q4 21: 18,2 Mrd EUR) jene der Bauspareinlagen übersteigt (aktuell um 2,5 Mrd EUR).

Der *Zinssatz* für neu abgeschlossene Wohnbaudarlehen von Bausparkassen lag im Dezember 2021 bei 1,45 % (Tabelle 1). Damit lag er um 25 Basispunkte über dem Durchschnittzinssatz für neue Wohnbaukredite in Österreich, der 1,20 % erreichte. Der Neugeschäftzinssatz für Einlagen mit Bindungsfrist über zwei Jahre stieg bei den Bausparkassen gegenüber dem Vorjahr um 16 Basispunkte auf 0,87 % und lag um 30 Basispunkte über dem Durchschnittzinssatz des vergleichbaren gebundenen Einlagenproduktes aller österreichischen MFIs (0,57 %).

Wie anhand Tabelle 1 deutlich wird, ist über die Zeit immer ein leichter Zinsvorteil bei Neugeschäftseinlagenzinssätzen der Bausparkassen gegenüber dem Durchschnittswert aller MFIs zu beobachten, was sich damit erklären lässt, dass Bauspareinlagen im ersten Jahr nach Vertragsabschluss üblicherweise mit einem

höheren Zinssatz fix verzinst werden. Ab dem zweiten Vertragsjahr wird beim klassischen Bausparen ein variabler Zinssatz herangezogen, welcher auf Basis von den zu diesem Zeitpunkt gültigen Geldmarktzinssätzen errechnet wird. Das erklärt auch den am aktuellen Rand (Dezember 2021) etwas geringeren Zinssatz von Bausparkassen auf Einlagen mit Bindungsfrist von über zwei Jahren im Vergleich zu jenem aller MFIs in Österreich. Der Zinssatz von täglich fälligen Einlagen ist hingegen bei Bausparkassen höher ausgeprägt gewesen als der österreichische Durchschnittzinssatz (aktuell 30 Basispunkte), was vor allem auf Einlagen zurückzuführen ist, die ursprünglich einem längerfristigen Bausparvertrag mit höherem Zinsniveau unterlegen sind, deren Bindungsfrist aber abgelaufen ist.

Tabelle 1

Einlagen und Kreditzinssätze von Bausparkassen mit privaten Haushalten

	Neugeschäft				Bestand					
	Einlagen mit Bindungsfrist über 2 Jahre		Wohnbaukredite an private Haushalte		Täglich fällige Einlagen		Einlagen mit Bindungsfrist über 2 Jahre		Wohnbaukredite an private Haushalte	
	MFIs	BSPK	MFIs	BSPK	MFIs	BSPK	MFIs	BSPK	MFIs	BSPK
	<i>In %</i>									
März 17	0,61	0,79	1,90	1,89	0,12	0,66	1,01	1,04	1,91	2,73
Apr. 17	0,60	0,72	1,90	2,08	0,11	0,67	1,00	1,03	1,90	2,71
Mai 17	0,62	0,74	1,89	2,15	0,11	0,68	1,00	1,02	1,91	2,71
Juni 17	0,70	0,71	1,89	2,20	0,10	0,68	0,99	1,01	1,91	2,71
Juli 17	0,59	0,75	1,88	2,06	0,11	0,67	0,98	1,00	1,90	2,69
Aug. 17	0,58	0,74	1,87	2,08	0,10	0,66	0,97	0,99	1,90	2,68
Sep. 17	0,67	0,72	1,85	2,09	0,10	0,66	0,95	0,96	1,90	2,67
Okt. 17	0,61	0,83	1,87	2,07	0,10	0,66	0,93	0,94	1,85	2,66
Nov. 17	0,72	0,91	1,87	2,07	0,10	0,66	0,92	0,93	1,85	2,65
Dez. 17	0,83	0,95	1,86	2,07	0,10	0,68	0,90	0,91	1,85	2,64
Jän. 18	0,71	1,10	1,82	2,01	0,10	0,66	0,89	0,88	1,80	2,63
Feb. 18	0,68	0,99	1,83	2,03	0,10	0,65	0,88	0,86	1,80	2,63
März 18	0,65	0,92	1,83	2,08	0,10	0,65	0,85	0,85	1,81	2,64
Apr. 18	0,57	0,91	1,84	1,92	0,09	0,65	0,84	0,84	1,81	2,62
Mai 18	0,57	0,85	1,83	1,95	0,09	0,65	0,83	0,83	1,81	2,61
Juni 18	0,69	0,82	1,87	2,12	0,09	0,65	0,82	0,82	1,81	2,65
Juli 18	0,61	0,86	1,87	2,10	0,09	0,65	0,80	0,81	1,81	2,65
Aug. 18	0,56	0,83	1,85	2,12	0,09	0,65	0,78	0,79	1,81	2,64
Sep. 18	0,64	0,89	1,83	2,18	0,09	0,65	0,77	0,78	1,81	2,64
Okt. 18	0,54	0,92	1,82	2,09	0,09	0,65	0,75	0,75	1,81	2,63
Nov. 18	0,57	1,00	1,81	2,14	0,09	0,64	0,73	0,73	1,81	2,63
Dez. 18	0,80	1,12	1,82	2,46	0,09	0,64	0,71	0,71	1,82	2,63
Jän. 19	0,62	1,07	1,79	2,12	0,09	0,61	0,69	0,68	1,83	2,62
Feb. 19	0,56	0,99	1,78	2,15	0,09	0,61	0,67	0,66	1,83	2,62
März 19	0,59	0,89	1,78	2,07	0,09	0,61	0,66	0,65	1,83	2,61
Apr. 19	0,52	0,87	1,72	1,99	0,08	0,60	0,65	0,63	1,83	2,60
Mai 19	0,54	0,84	1,71	1,97	0,09	0,60	0,64	0,62	1,83	2,60
Juni 19	0,64	0,69	1,67	1,97	0,09	0,60	0,63	0,61	1,82	2,59
Juli 19	0,49	0,69	1,66	1,93	0,08	0,58	0,61	0,59	1,79	2,58
Aug. 19	0,47	0,66	1,60	1,94	0,08	0,59	0,60	0,58	1,78	2,57
Sep. 19	0,51	0,63	1,54	1,93	0,08	0,58	0,60	0,57	1,77	2,56
Okt. 19	0,42	0,64	1,44	1,65	0,08	0,58	0,58	0,55	1,74	2,55
Nov. 19	0,43	0,71	1,42	1,66	0,08	0,58	0,57	0,54	1,73	2,53
Dez. 19	0,54	0,84	1,43	1,66	0,08	0,57	0,56	0,51	1,72	2,52

Quelle: OeNB.

Anmerkung: BSPK = Bausparkassen.

Einlagen und Kreditzinssätze von Bausparkassen mit privaten Haushalten

	Neugeschäft				Bestand					
	Einlagen mit Bindungsfrist über 2 Jahre		Wohnbalkredite an private Haushalte		Täglich fällige Einlagen		Einlagen mit Bindungsfrist über 2 Jahre		Wohnbalkredite an private Haushalte	
	MFIs	BSPK	MFIs	BSPK	MFIs	BSPK	MFIs	BSPK	MFIs	BSPK
	<i>In %</i>									
Jän. 20	0,43	0,77	1,40	1,65	0,08	0,56	0,53	0,49	1,71	2,50
Feb. 20	0,45	0,73	1,39	1,65	0,08	0,56	0,52	0,48	1,70	2,48
März 20	0,49	0,74	1,40	1,69	0,07	0,56	0,51	0,47	1,69	2,46
Apr. 20	0,46	0,66	1,36	1,43	0,07	0,55	0,50	0,46	1,68	2,44
Mai 20	0,40	0,65	1,35	1,50	0,07	0,55	0,50	0,45	1,68	2,42
Juni 20	0,47	0,60	1,41	1,56	0,07	0,55	0,49	0,44	1,67	2,41
Juli 20	0,42	0,61	1,34	1,40	0,07	0,55	0,46	0,43	1,66	2,38
Aug. 20	0,43	0,61	1,31	1,50	0,07	0,55	0,47	0,42	1,64	2,36
Sep. 20	0,44	0,61	1,30	1,55	0,07	0,54	0,47	0,41	1,62	2,34
Okt. 20	0,46	0,62	1,26	1,51	0,07	0,52	0,46	0,40	1,58	2,31
Nov. 20	0,47	0,64	1,26	1,48	0,07	0,52	0,45	0,39	1,56	2,28
Dez. 20	0,54	0,71	1,27	1,63	0,06	0,51	0,43	0,37	1,55	2,27
Jän. 21	0,53	0,64	1,23	1,39	0,06	0,49	0,42	0,35	1,52	2,24
Feb. 21	0,51	0,64	1,18	1,40	0,06	0,49	0,41	0,34	1,51	2,22
März 21	0,45	0,57	1,18	1,48	0,06	0,49	0,41	0,34	1,50	2,19
Apr. 21	0,47	0,62	1,19	1,42	0,06	0,49	0,40	0,33	1,48	2,17
Mai 21	0,39	0,67	1,20	1,42	0,06	0,47	0,40	0,33	1,47	2,14
Juni 21	0,41	0,70	1,21	1,52	0,06	0,43	0,39	0,33	1,46	2,12
Juli 21	0,41	0,73	1,21	1,40	0,06	0,37	0,39	0,33	1,45	2,10
Aug. 21	0,40	0,68	1,20	1,41	0,05	0,37	0,39	0,32	1,44	2,08
Sep. 21	0,34	0,74	1,21	1,47	0,06	0,34	0,38	0,32	1,43	2,07
Okt. 21	0,40	0,74	1,19	1,38	0,05	0,32	0,38	0,32	1,42	2,05
Nov. 21	0,51	0,80	1,20	1,36	0,06	0,36	0,38	0,32	1,41	2,04
Dez. 21	0,57	0,87	1,20	1,45	0,06	0,36	0,37	0,32	1,43	2,18

Quelle: OeNB.

Anmerkung: BSPK = Bausparkassen.

Auch die geringe staatliche *Bausparprämie* trägt neben den historisch geringen Einlagenzinssätzen zu den Rückgängen bei den Bausparverträgen im Ansparstadium bzw. zu den niedrigeren Bauspareinlagen bei. Seit 2012 liegt sie auf dem Mindestsatz von 1,5 %. Auch in den kommenden Jahren ist aufgrund der weiterhin vorherrschenden Niedrigzinslandschaft in Europa nach wie vor mit diesem Wert zu rechnen. Die Prämie wird jedes Jahr für den einbezahlten Ansparbetrag des jeweiligen Jahres ausgeschüttet. Die in Grafik 1 sichtbaren Anstiege der Neuabschlüsse immer zum vierten Quartal eines Jahres sind darauf zurückzuführen, dass sie auch für Neuabschlüsse für das Gesamtjahr lukriert werden kann.