

Rückläufige Entwicklung bei Bauspardarlehen im dritten Quartal 2013

Entwicklung der Bausparkassen in den ersten drei Quartalen 2013

Martin Bartmann,
Mirna Miscevic¹

Im September 2013 verloren Bauspardarlehen aufgrund von im Marktvergleich höheren Kreditzinssätzen (2,84% verglichen mit 2,49% bei allen Monetären Finanzinstituten (MFIs)) an Attraktivität und wiesen erstmals seit neun Jahren ein geringfügig rückläufiges Jahreswachstum von -0,1% auf. Gleichzeitig erreichte die Gesamtanzahl an Bausparverträgen² ihren historischen Tiefststand bei 5.375.000 Stück. Bauspareinlagen stiegen hingegen im Jahresabstand um 3,8% auf 20,4 Mrd EUR, da hier kurzfristig attraktive Zinssätze (2,10% verglichen mit 1,45% bei allen MFIs) angeboten wurden.

1 Kredite

Das aktuell niedrige Zinsniveau hat aufgrund der allgemeinen Geschäftsbedingungen für das Bausparkassengeschäft die Anwendung eines Mindestzinssatzes für Bauspardarlehen zur Folge. Dabei lag der von den Bausparkassen durchschnittlich vergebene Neugeschäftszinssatz für Wohnbaukredite seit Juli 2012 fast durchgängig über dem Durchschnitt aller MFIs in Österreich. Während Wohnbaukredite von österreichischen MFIs im September 2013 zu einem durchschnittlichen Neugeschäftszinssatz von 2,49% vergeben

wurden, mussten private Haushalte einen um 35 Basispunkte höheren Zinssatz bei Bausparkassen bezahlen (2,84%). Die weniger attraktiven Konditionen wirkten sich in erster Linie negativ auf das Neugeschäft bei Wohnbaukrediten aus. So ging der Anteil der Bausparkassen am neu vergebenen Volumen von Wohnbaukrediten von durchschnittlich 26% im Jahr 2012, auf 20% in den ersten drei Quartalen 2013 zurück. Weiters entwickelte sich das gesamt aushaftende Volumen von Bauspardarlehen rückläufig und erreichte 19,1 Mrd EUR im September

Grafik 1

Zinssätze neu verbogener Wohnbaukredite an private Haushalte



Quelle: OeNB.

¹ Oesterreichische Nationalbank, Abteilung Statistik – Außenwirtschaft, Finanzierungsrechnung und Monetärstatistiken, martin.bartmann@oenb.at, mirna.miscevic@oenb.at.

² Keine Unterscheidung der Verträge in jene mit fixer Verzinsung und jene mit variabler Verzinsung möglich.

2013. Damit wiesen die Bauspardarlehen erstmals seit neun Jahren ein geringfügig rückläufiges Jahreswachstum von $-0,1\%$ auf. In Österreich insgesamt kam es bei Wohnbaukrediten privater Haushalte im September 2013 zu einem Wachstum von $2,1\%$ im Jahresvergleich. Die Gesamtanzahl an Bausparverträgen ging ebenfalls zurück und erreichte ihren historischen Tiefstand bei 5.375.000 Stück.

2 Einlagen

Seit der Halbierung der staatlichen Bausparprämie im April 2012 entwickelte sich der von österreichischen Bausparkassen gebotene Neugeschäftszinssatz für längerfristig (über 2 Jahre) gebundene Einlagen deutlich besser als der durchschnittlich von allen österreichischen MFIs vergebene Vergleichswert. Grafik 2 zeigt, dass die Bausparkassen einen Teil der Senkung der staatlichen Bausparprämie mit besseren Konditionen abfingen, um auch weiterhin attraktive Einlagenprodukte anbieten zu können. Im Februar 2013 erreichte dabei der Unterschied zwischen den von Bausparkassen gebotenen lang-

fristigen Einlagenzinssätzen ($2,57\%$) und dem Durchschnittszinssatz aller österreichischen MFIs ($1,67\%$) mit 90 Basispunkten seinen Höhepunkt. Im September 2013 boten Bausparkassen für längerfristige Einlagen mit $2,10\%$ einen um 65 Basispunkte höheren Zinssatz als der Durchschnitt aller MFIs ($1,45\%$) und lagen damit sogar über der Inflationsrate (HVPI) von $1,8\%$. Damit konnten private Haushalte ohne Hinzurechnung der staatlichen Prämie (z. B. bei Abschluss eines zweiten Bausparvertrages) im ersten Jahr nach Abschluss des Bausparvertrages einen höheren Zinsertrag als bei vergleichbaren Einlagenprodukten erzielen.

Die hohen Zinssätze im Einlagenneugeschäft führten auch dazu, dass das Einlagenvolumen weiterhin im Jahresabstand um $3,8\%$ auf 20,4 Mrd EUR anstieg und auch die Neuabschlüsse im dritten Quartal 2013 um 7% über jenen des Vorjahres lagen.

Die deutlich attraktivere Verzinsung im Einlagenneugeschäft war vorwiegend auf die dynamischen Bausparverträge, deren anfänglich hohe Fixzinssätze nach 12- bis 36-monatiger

Grafik 2

Zinssätze neu vergebener Einlagen an private Haushalte mit Bindungsfrist über 2 Jahre



Quelle: OeNB.

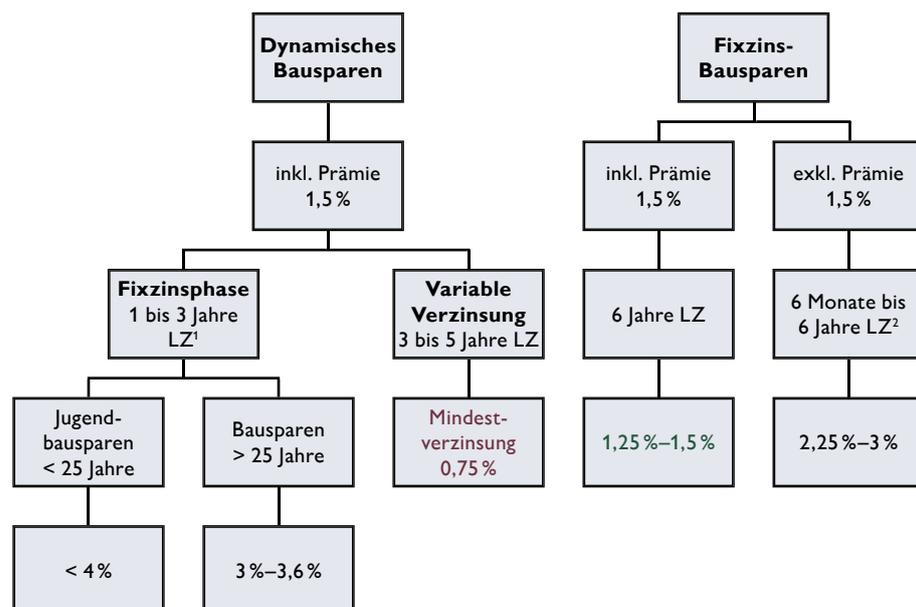
Laufzeit durch eine variable Verzinsung abgelöst werden, zurückzuführen. Bei Abschluss eines dieser Produkte lässt sich zu Beginn der Laufzeit ein Zinsvorteil lukrieren, welcher nach Ablauf der anfänglichen Zinsbindung durch einen variablen Zinssatz abgelöst wird. Aktuell beträgt der fixe Zinssatz dynamischer Bausparverträge bis zum Ablauf der Fixzinsphase mindestens 3,00% und höchstens 3,60%, wobei Jugendbausparverträge mit bis zu 4,00% am besten verzinst werden. Nach der vereinbarten Laufzeit der Fixzinsphase wird der dann geltende variable Zinssatz mehrheitlich anhand des 12-Monats-EURIBOR per Stichtag 30. November des jeweils vergangenen Jahres jährlich neu ermittelt und kann zwischen 0,75% und 4,25% liegen. Aufgrund des derzeit niedrigen Zinsniveaus (12-Monats-EURIBOR per Stichtag 30. November 2012: 0,57%) ergab

sich eine variable Mindestverzinsung von 0,75% für das Jahr 2013. Im Vergleich dazu liegen die Fixzinssätze für eine 6-jährige Einlage aktuell zwischen 1,25% und 1,50%. Daraus folgt, dass bei einer Betrachtung von über sechs Jahren die Zinserträge bei beiden Produkten sehr ähnlich sind. Das gilt auch für Einlagen bei Abschluss eines zweiten Bausparvertrages, der keine Prämienbegünstigung von 1,50% dafür aber höhere Fixzinssätze, die aktuell zwischen 2,25% und 3,00% liegen, vorsieht.

Die durchschnittliche Verzinsung (ohne Prämie) der gesamten bei Bausparkassen angelegten langfristigen Einlagen (Laufzeit über 2 Jahre) privater Haushalte betrug im September 2013 1,55% und lag damit unter dem Durchschnitt aller MFIs von 1,86% und gleichzeitig unter dem Neugeschäftszinssatz von 2,10%, den Bau-

Grafik 3

Konditionen für Dynamisches Bausparen versus Fixzins-Bausparen



Quelle: OeNB.

¹ LZ = Laufzeit.

² Je nachdem, wann der bestehende prämienbegünstigte Bausparvertrag das Ende der Mindestbindungsfrist erreicht, jedoch mindestens bis zu einer Restlaufzeit von 6 Monaten.

sparkassen im September 2013 angeboten. Die höher verzinsten neu abgeschlossenen Bausparprodukte schlugen

aufgrund des hohen Anteils variabel verzinsten Einlagen nicht auf den Gesamtbestand durch.

Einlagen- und Kreditzinssätze privater Haushalte

	Neugeschäft				Bestand			
	Einlagen mit Bindungsfrist über 2 Jahre		Wohnbaukredite an private Haushalte		Einlagen mit Bindungsfrist über 2 Jahre		Wohnbaukredite an private Haushalte	
	MFls gesamt	Bausparkassen	MFls gesamt	Bausparkassen	MFls gesamt	Bausparkassen	MFls gesamt	Bausparkassen
	<i>in %</i>							
Dez. 11	2,74	2,89	3,07	2,83	2,26	1,64	3,32	3,27
März 12	2,53	2,18	2,83	2,48	2,25	1,64	3,23	3,34
Juni 12	2,22	2,51	2,67	2,59	2,21	1,65	2,96	3,33
Sep. 12	1,7	2,52	2,69	3,03	2,13	1,64	2,78	3,32
Dez. 12	1,69	2,55	2,55	2,91	2,04	1,63	2,57	3,25
März 13	1,64	2,41	2,47	2,74	1,94	1,54	2,45	3,17
Juni 13	1,51	2,17	2,43	2,76	1,89	1,55	2,42	3,17
Sep. 13	1,45	2,1	2,49	2,84	1,86	1,55	2,42	3,14

Quelle: OeNB.