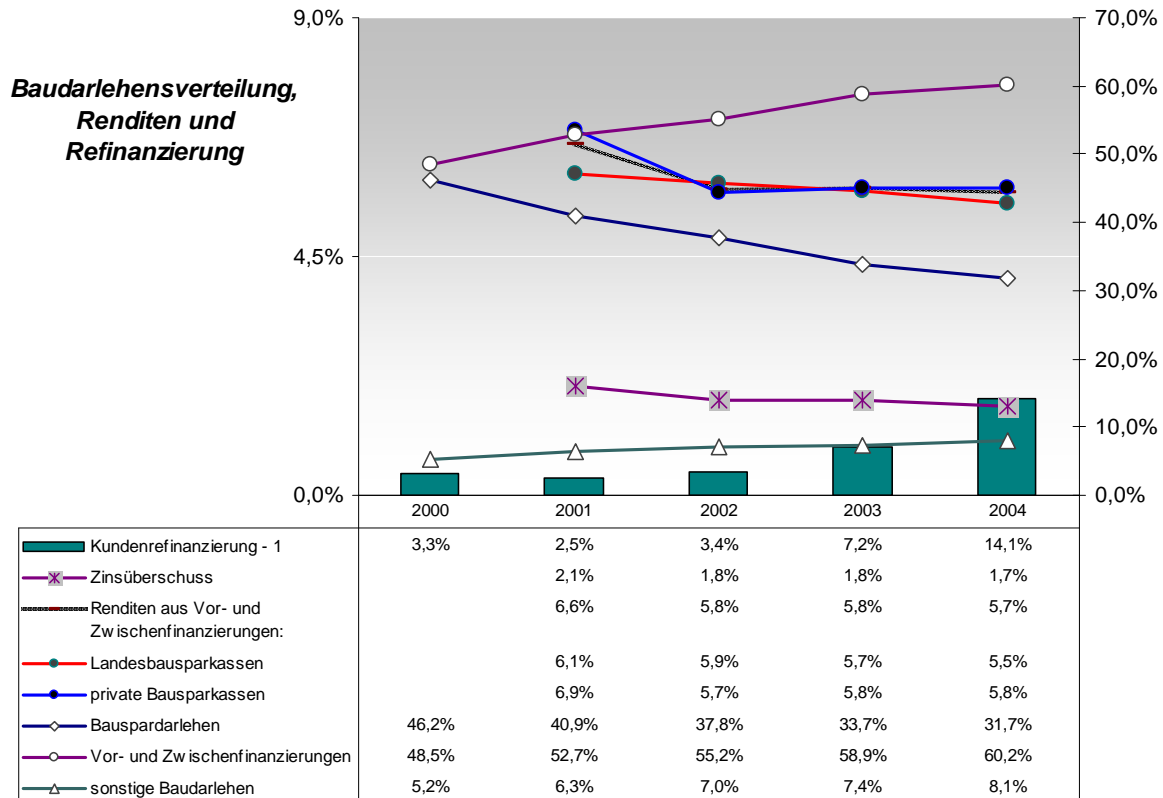


Wandel in der Bausparwirtschaft?

- Und Unternehmensempfehlung mit Anmerkungen zu einer
Organizational Responsibility -

von Robert Holz, Wuppertal, <http://www.rankingweb.de>



Zusammenfassung:

Auf der Basis des Gesamtvolumens der 27 Bausparkassen des Geschäftsjahres 2004 ist die Entwicklung einiger wesentlicher Kennzahlen der Bausparwirtschaft vor Augen geführt und mit einer Unternehmensempfehlung, die über die wirtschaftlichen Entwicklungen hinausgeht verbunden.

Die entsprechenden Werte des Schaubildes oben sind für die einzelnen Unternehmen mit den KurzExposes der Seite <http://www.rankingweb.de/KurzExpose.html> gegeben.

Es wird ersichtlich:

- Dass die Bausparer vermehrt nur das Sparpotential der Bausparkassen nutzen;
- Dass Darlehensvergaben unter allmählicher Anpassung der Konditionen an Marktverhältnisse deutlicher in den nicht regulären Bauspardarlehen vergeben werden;
- Dass die Bausparkassen insgesamt bislang durch die ungünstigere Refinanzierungslage nur wenig an Zinsüberschüssen einbüßen;
- Dass im Vergleich der Landesbausparkassen und der privaten Bausparkassen deutlicher die Landesbausparkassen auch mit den Vor- und Zwischenfinanzierungskonditionen dem Markt folgen, wobei hier aber besonders einzelne private Bausparkassen die günstigeren Konditionen anbieten.

Inhalt:

- Einleitung
- Wandel in der Bausparwirtschaft?
- Unternehmensempfehlung und Anmerkungen zu einer Organizational Responseability

Einleitung

Das Bauspargeschäft ist für Bausparer ab 16 Jahren bei einem zu versteuernden Jahreseinkommen bis zu 25.600 € für Alleinstehende und bis zu 51.200 € für Verheiratete mit einer staatlichen Prämie von 8,8% auf Einzahlungen bis zu 512 € pro Jahr für Alleinstehende und bis zu 1.024 € pro Jahr für Verheiratete zum Einen und zum Anderen durch eine staatliche Prämie von 9% auf Arbeitnehmer-Sparzulagen bis zu 470 € bei Jahreseinkommengrenzen von 17.900 € bzw 35.800 € staatlich gefördert¹.

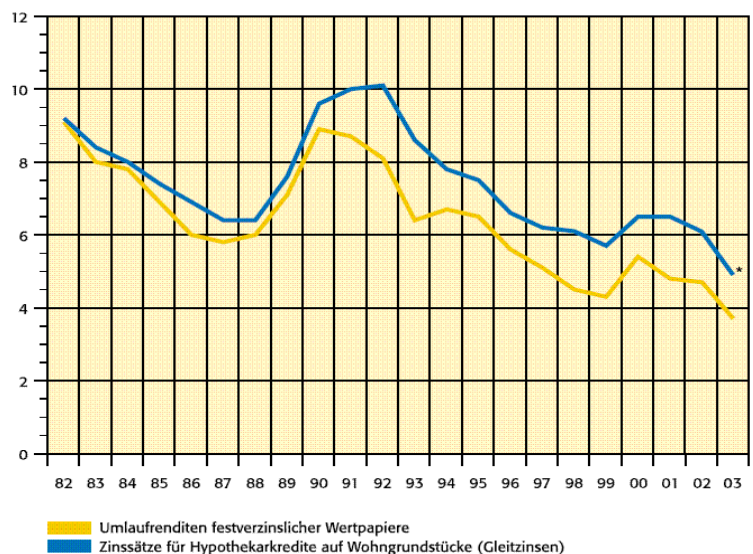
Üblicherweise findet beim Bausparen mit einem Zinsunterschied von 2% zunächst ein Sparprozess zur Eigenkapitalbildung statt, dem zeitlich abhängig von den kollektiven Zuteilungsmöglichkeiten der Bausparkasse ein Bauspardarlehen mit der vereinbarten Zinsrelation folgen kann.

Schwankungen der Kredit- und Kapitalmarktzinsen bergen dann zusätzlich die Chance, in Niedrigzinsphasen zu attraktiven Zinsen anzusparen um möglichst in anschließenden Hochzinsphasen das günstigere Bauspardarlehen anzunehmen.

Zinsentwicklung in
Deutschland
von 1977 bis 1997



Zinsentwicklung in Deutschland von 1982 bis 2003



* Zinssätze ab 2003 mit Zinsfestschreibung bis 1 Jahr

Quelle:

Geschäftsberichte des Verbandes der privaten Bausparkassen 1997 und 2003, <http://www.bausparkassen.de>

Anhaltende Niedrigzinsphasen und besonders langfristig stetig fallende Zinsniveaus bergen hingegen bei vermehrter Nicht-Inanspruchnahme der Darlehen auch ein Finanzierungsrisiko durch die notwendige Erwirtschaftung vereinbarter Sparzinsen.

¹ Vgl. „Bausparkassen-Fachbuch 2004/2005“, Bundesgeschäftsstelle der Landesbausparkassen, Berlin, Schriftleiter: Rechtsanwalt Dr. W. Thomas, Münster, Deutscher Sparkassenverlag 2004, S.38

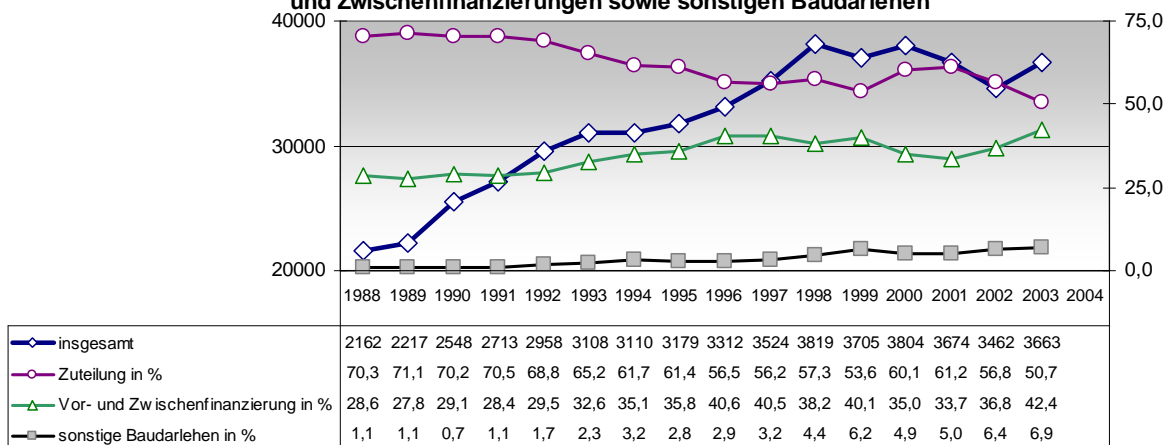
Der Beitrag hier greift den ausführlichen Darstellungen der Neuauflage der Publikation „Bausparkassen“ vor, die voraussichtlich noch im August 2005 erscheinen wird². Die WebSeite <http://www.rankingweb.de/Bauspar.html> stellt bereits das ausführliche Datenmaterial zur Verfügung.

Es wird hier einerseits die wirtschaftliche Lage der Bausparkassen insgesamt vor dem Hintergrund besonderer Rahmenbedingungen vor Augen geführt und andererseits versucht die dem Vorjahr analoge wirtschaftlich begründete Unternehmensempfehlung mit weiteren Informationen zu einer Organizational Responseability zu verbinden.

Wandel in der Bausparwirtschaft?

Wie oben die Aufteilung der Darlehensbestände weisen auch die Verhältnisse der Auszahlungen der Bausparkassenwirtschaft³, wobei hier bei den Zuteilungen auch die ausgezahlten Spareinlagen, denen kein Darlehen folgt gerechnet sind, deutlich darauf hin, dass das reguläre Bauspargeschäft vermehrt durch reine Sparleistungen und allgemeine Darlehensvergaben ersetzt erscheint.

Auszahlungen aller Bausparkassen insgesamt und Anteile an Bausparzuteilungen, Vor- und Zwischenfinanzierungen sowie sonstigen Baudarlehen



Besonders aufgrund der vermehrt gewonnenen Renditen aus für Kunden weniger attraktiven Konditionen für Vor- und Zwischenfinanzierungen sowie für sonstige Baudarlehen entstehen hierbei keine Finanzierungsprobleme der Bausparkassen insgesamt, wie der nur moderat verlierende Zinsüberschuss im Verhältnis zur Bilanzsumme anzeigt.

Die KurzExposes der WebSeite <http://www.rankingweb.de/KurzExpose.html>, die das Schaubild oben für die Unternehmen im einzelnen zur Verfügung stellt, zeigt aber auf, dass die Unternehmen hier sehr unterschiedliche Strategien fahren bzw. Situationen als Tatbestände vorfinden.

Insgesamt zeigt die nur mit den Anteilen über 100% dargestellte Kundenrefinanzierungsquote auf, dass die Bausparer mit deutlich zunehmender Tendenz in jüngerer Zeit im wesentlichen das teilweise staatlich geförderte Sparpotential nutzen und zunehmend weniger bei den derzeit insgesamt günstigen Baufinanzierungslagen auch Darlehen in Anspruch nehmen.

Unternehmensempfehlung und Anmerkungen zu einer Organizational Responseability

Staatlich gefördert ist das Bausparen besonders für Einkommensschwächere eine attraktive wirtschaftliche Vorsorgemöglichkeit. Bausparkassen sind als Wirtschaftsunternehmen aufgrund der

² Für die aktuelle Liste der erschienen Buchpublikationen des Autors vergleiche <http://www.rankingweb.de/Buch.html>. Die genannte Seite stellt Links zum Shaker-Verlag zur Verfügung über die die Publikationen vom Verlag auch für 10% des Buchpreises als Pdf-Dateien erhältlich sind.

³ Quelle des Zahlenmaterials sind die Geschäftsberichte 1997 und 2003 der privaten Bausparkassen, vgl. <http://www.bausparkassen.de>

kollektiven Mechanismen der Leistungserbringung zur Gewährleistung dieser und zur Wahrung von Gleichbehandlungen besonderen Aufsichtsregularien verpflichtet.

Wie die Scorecards der Unternehmen zeigen⁴, nutzen die Unternehmen die verbleibenden Spielräume zur Erzielung eines unternehmerischen wirtschaftlichen Erfolges unterschiedlich, was nicht immer direkt auch deutlichen Einfluss auf den Kundennutzen nimmt.

Bestehen für Kunden Handlungsalternativen bei vergleichbaren oder verschiedenen akzeptablen wirtschaftlichen Angeboten, so können diese darüber hinaus mit bewussten Verbraucherentscheidungen, die über das wirtschaftliche Handeln der Unternehmen hinausgehen, Einfluss nehmen auf die demokratische Kulturfindung der sozialen Marktwirtschaft.


Mit den Beiträgen:

<http://www.rankingweb.de/Regio2003.pdf> (Zusammenfassung des Regionen-Rankings 2003⁵),
<http://www.rankingweb.de/Unternehmensrating.pdf> und
<http://www.rankingweb.de/Regio2005.pdf> (Zusammenfassung des Regionen-Rankings 2005⁶)

werden vom Autor die allgemeinen Tendenzen zur Ermöglichung eines politischen Konsums zur Wahrung und Bildung wünschenswerter kultureller Entwicklungen auch und besonders im Wirtschaftsleben aufgenommen und im Sinne einer Organizational Responseability in allgemeine Rahmenbedingungen einer demokratischen sozialen Marktwirtschaft eingebunden. Nicht als starre kaum allgemein Konsens fähige Kriterien sondern als Rahmen für eine Sympathiebildung des Verbrauchs, der positiv Gemeinwesen orientiertes unternehmerisches Handeln belohnt, soll das WebPortal <http://www.rankingweb.de> den bezüglich Ihrer wirtschaftlichen Erfolgsbilanzen dargestellten Unternehmen ermöglichen Kunden wie Vermittlern weitere Argumente für die Verbraucherentscheidungen an die Hand zu geben.

Die Analog dem Vorgehen des Vorjahres⁷ gebildete folgend dargestellte Unternehmensauswahl ist so auf der Basis der öffentlichen Informationen der Geschäftsberichte und Internetauftritte bislang ohne wesentliches Zutun der Unternehmen für das im Sinne der Auswahl wirtschaftliche Top-Unternehmen, der Quelle Bausparkasse, beispielshalber um positive Verbrauchsargumente im Sinne einer Organizational Responseability ergänzt.

Die wirtschaftliche Auswahl filtert aus 27 in 2004 tätigen Bausparkassen 7 sowie die Landesbausparkassen insgesamt mit einem aus Kundensicht effizienten Geschäftsgebaren:

		Kennzahl:	D: Zins Vor-, Zwischen- finanzierung	D: Kosten- quote	D: mittlere Anspardauer	D: Storno Ansparung	D: ROE
Übereinstimmung mit den Auswahl- kriterien:	Gewicht: Eigenschaft:	2 gering	1 nicht hoch	1 nicht hoch	1 nicht hoch	1 nicht hoch	1 nicht hoch
 100%	Quelle Bauspar AG	5,3%	3,5%	3,1	4,0%	4,8%	
93%	LBS Hessen-Thüringen	5,6%	3,3%	3,5	5,8%	3,0%	
92%	HUK-COBURG-Bausparkasse AG	5,5%	2,8%	3,5	4,0%	6,3%	
90%	Bausparkasse Schwäbisch Hall AG	5,6%	3,1%	3,6	4,9%	2,2%	
74%	Norddeutsche LBS Berlin-Hannover	5,7%	3,6%	3,6	5,4%	4,8%	
71%	LBS Hamburg	5,6%	3,8%	3,6	4,9%	6,7%	
65%	_Bench_LBS(11)	5,7%	3,5%	3,6	5,9%	5,9%	
61%	LBS Saar	5,7%	4,0%	3,5	6,4%	3,6%	

Dr. Robert Holz, Aktuar (DAV)

⁴ Vgl. <http://www.rankingweb.de/Bauspar.html>

⁵ Vgl. R. Holz: „Regionen-Ranking 2003 – Vergleichende Sozial- und Wirtschaftsstatistik“, Shaker-Verlag 2004.

⁶ Vgl. R. Holz: „Regionen-Ranking 2005 – Demographische Evaluation und Einblicke in das Matching von Entwicklungsbilanzen“, Shaker-Verlag 2005.

⁷ Vgl. http://www.rankingweb.de/BSRAT_04.pdf

Wirtschaftliche Auswahl:

- Es ist der Zins der überwiegend vertriebenen Darlehensform, den **Vor- und Zwischenfinanzierungen**, als gewichtigstes Kriterium gewählt,
- die allgemeine **Kostenquote**, die aber unterschiedlich auf Produkte verteilt sein kann,
- die **mittlere Anspardauer**, die insbesondere für wirklich Bausparende bedeutend ist,
- das **Storno während der Anspardung**, das eine Beratungsqualität berücksichtigt
- und das zur Eigenkapitalbedienung zur Verfügung stehende Kapital (**ROE Return on Equity**), das nicht notwendig abfließt aber eine übertriebene Ansammlung von Eigenkapital zu Lasten der Kunden ausschließt.

Die Kennzahlen sind zur Berücksichtigung einer Nachhaltigkeit jeweils gemittelt über die zurückliegenden drei Geschäftsjahre und im Sinne von negativ Ausschlüssen betrachtet. Auch die Zusammenfassungen der Landesbausparkassen (11) und der privaten Bausparkassen (16) sowie des Gesamtmarktes (27) wurden bei der Auswahl berücksichtigt.

Die Unternehmensauswahl beurteilt den Kundenzugang insgesamt und geht nicht auf spezielle Produktkonstellationen ein. Es ist eine spezielle streng am Markt ausgerichtete Auswahl. Im Punkt Sicherheit wird auf die Finanzaufsicht verwiesen. Welche Kriterien den Ausschluss der weiteren Unternehmen verursachen, ist mit den Scorecards der Unternehmen beurteilbar.



Argumente einer Organizational Responseability für die Quelle Bausparkasse:

• Charakteristika

Die Quelle Bauspar AG ist als sogenannter Direktanbieter seit 1990 am Markt.

Die Quelle Bauspar AG arbeitet ohne klassischen Außendienst und Berät und vermittelt über das Internet, per Telefon und schriftlich. Laut Angaben des Unternehmens an 7 Tagen die Woche von 7h bis 22h.

• Kommunikation

Die Quelle Bauspar AG stellt die Leitenden Angestellten im Internet (<http://www.quelle-bausparkasse.de> / [Wir über Uns] mit Bild Telefon-Durchwahl und eMail-Adresse vor.

• Mitarbeiter

zum Jahresende	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Anteil in Teilzeit tätig	42,9%	41,6%	48,9%	45,8%	48,1%	41,9%
Teilzeitquoten der LBS-Gruppe	16,2%	17,0%	18,5%	20,0%	21,1%	21,1%
Anteil Azubis		1,9%	4,2%	4,0%	5,3%	5,4%
Azubiquoten der LBS-Gruppe	2,5%	2,1%	2,1%	2,5%	3,1%	3,4%

Laut Angaben des Unternehmens Beschäftigte die Quelle Bauspar AG in 2004 auch ca. 10% der männlichen Mitarbeiter gegenüber 4,1% der LBS-Gruppe in Teilzeit.

• Sponsoring

Laut Angaben des Unternehmens verwendet die Quelle Bauspar AG Ihr gesamtes Sponsoring-Budget von 35 T€, das sind 1,63% des Jahresüberschusses, ausschließlich für das Sportsponsoring.

• Aktuelle über das Internet dokumentierte Initiativen (<http://www.quelle-bausparkasse.de>)

- 1: Klimaschutzkampagne
- 2: Unterstützung der Madeleine Schikedanz-KinderKrebsstiftung
- 3: Kommunikative Unterstützung regionaler Kulturereignisse

Die Unternehmen sind aufgerufen Ihre wirtschaftlichen Scorecards um Angaben einer Organizational Responseability zu ergänzen.