

Refinanzierungsprobleme der Bausparkassen

Von

Dr. Hartmut Siebert



DUNCKER & HUMBLOT / BERLIN

Inhaltsverzeichnis

1.	<i>Einleitende Gedanken zur Untersuchung</i>	13
1.1	Zielsetzung der Untersuchung	13
1.2	Motivationen staatlicher Sparförderung	16
1.2.1	Einordnung der Motive	16
1.2.2	Das konjunkturelle Motiv	18
1.2.3	Das vermögensbildende Motiv	19
1.2.4	Das wohnraumschaffende Motiv	21
1.2.5	Instrumente der Politik	22
1.2.6	Der Einsatz von Instrumenten	23
2.	<i>Refinanzierungsprobleme der Bausparkassen</i>	24
2.1	Die Geschäfte der Bausparkassen in Abhängigkeit von der Bausparförderung	24
2.1.1	Die Geschäfte der Bausparkassen	24
2.1.1.1	Definition und Abgrenzung des Begriffes „Bausparkasse“ in der Bundesrepublik	24
2.1.1.2	Die Durchbrechung des kollektiven Systems beim Passivgeschäft	25
2.1.1.2.1	Die bisherigen staatlichen Vergünstigungen	25
2.1.1.2.2	Die Effektivverzinsung der Einlagen	26
2.1.1.3	Die Durchbrechung des kollektiven Systems beim Aktivgeschäft	30
2.1.1.3.1	Die Aufnahme von Zwischenkrediten	30
2.1.1.3.2	Die Finanzierung von Zwischenkrediten durch die Trägheitsreserve	32
2.1.1.4	Die anderen zugelassenen Geschäfte der Bausparkassen	34
2.1.1.4.1	Die Vergabe von Sofortdarlehen	34
2.1.1.4.2	Beteiligungen und Anlagen	35
2.1.1.4.3	Die Fremdgeldaufnahme	35
2.1.2	Die Interdependenz der Bauspargeschäfte	36
2.1.2.1	Die Finanzierung der Geschäfte der Bausparkassen	36
2.1.2.1.1	Die Finanzierungsabhängigkeiten	36
2.1.2.1.2	Das Bilanzgleichgewicht	37
2.1.2.1.3	Der Anteil der unechten Bausparer	39
2.1.2.2	Die Entwicklung des Neugeschäftes in Abhängigkeit von der staatlichen Bausparförderung	43

Sch. Schall

2.1.2.2.1	Die Änderungen der Gesetzgebung in der Vergangenheit	43
2.1.2.2.2	Die Änderungen durch die Steuerreform 1975	44
2.1.2.2.3	Die Auswirkungen der Prämienänderungen	46
2.1.2.2.4	Die Auswirkungen der Sonderausgabenänderungen	47
2.1.2.2.5	Die Übersicht der vermutlichen Folgewirkungen	49
2.1.2.3	Die Beeinflussung des Spiraleffektes durch die Wartezeitfaktoren	50
2.1.2.3.1	Die Arten der Wartezeitfaktoren	50
2.1.2.3.2	Die Einführung des Faktors Fremdgeld	53
2.2	Formaltheoretische Darstellungen von Finanzierungsproblemen des Bauspargeschäftes	55
2.2.1	Darstellung der Parameter eines Tarifes der Praxis	55
2.2.2	Die Abhängigkeiten beim kollektiven Bauspargeschäft	58
2.2.2.1	Grundbedingungen für die Ermittlung der Wartezeit	58
2.2.2.1.1	Der Weg vom geschlossenen zum offenen Sparerkreis	58
2.2.2.1.2	Die Entwicklung der Zuteilungsmasse im harmonischen Tarif ..	60
2.2.2.2	Der Beharrungszustand dargestellt in Blockdiagrammen	63
2.2.2.3	Die Berechnung der Wartezeit aufgrund der Kassengleichung	64
2.2.2.3.1	Die Bedeutung der Kassengleichung	64
2.2.2.3.2	Die Berechnung der Guthabenssumme	65
2.2.2.3.3	Die Berechnung der Restdarlehenssumme	65
2.2.3	Die Abhängigkeiten beim außerkollektiven Bauspargeschäft ...	68
2.2.3.1	Die Fremdgeldaufnahme im Harmonischen Tarif	68
2.2.3.2	Das Modell einer Fremdgeldaufnahme mit anschließender Tilgungsstreckung	69
2.2.3.2.1	Die Bedingungen des Modells	69
2.2.3.2.2	Die Berechnung der Tilgungsstreckung	70
2.2.3.2.3	Die Berechnung der Summe der Restdarlehen einschließlich des Fremdgeldbestandes	71
2.2.3.2.4	Die Fremdgeldaufnahme dargestellt in Blockdiagrammen	72
2.2.3.2.5	Die Tilgungsvorgänge dargestellt in Grafiken	73
2.2.3.2.6	Die Interpretation der ermittelten Tabellenwerte	77
2.2.3.3	Ergänzende Betrachtungen zur Ermittlung der Fremdgeldhöhe	78
2.2.3.3.1	Die Folgen der Aufhebung des konstanten Neugeschäftes	78
2.2.3.3.2	Die Fremdgeldberechnung bei dynamischem Beharrungszustand	78
2.2.3.3.3	Die Fremdgeldberechnung bei wellenhaftem Neuzugang	80
2.2.4	Die Kosten im Bauspargeschäft	81
2.2.4.1	Die Kosten bei den Bausparkassen	81
2.2.4.1.1	Der Produktionsbegriff beim Bauspargeschäft	81
2.2.4.1.2	Die Aufteilung in Geschäftsarten	82
2.2.4.1.3	Die Aufteilung in Einzelleistungen	83
2.2.4.1.4	Die Zurechenbarkeit der Kosten beim Bauspargeschäft	84
2.2.4.1.5	Die Berücksichtigung der Kosten beim erweiterten Geschäft ..	85
2.2.4.2	Die Kosten bei den Bausparern	86
2.2.4.2.1	Die subjektiven Kostenbedingungen	86

2.2.4.2.2	Die Vollfinanzierung durch ein Bauspardarlehen	87
2.2.4.2.3	Die Tilgungsstreckungen eines Bauspardarlehens	88
2.2.4.2.4	Die gemischte Baufinanzierung	88
2.2.4.3	Der Kostenvergleich eines vorzeitig zugeteilten Bauspardarlehens mit einem Marktdarlehen	89
2.3	Die Möglichkeiten der außerkollektiven Refinanzierung für die Bausparkassen	91
2.3.1	Eine Diskussion der potentiellen Passivgeschäfte	91
2.3.1.1	Die Bandbreite der Fremdgeldeinlagen	91
2.3.1.2	Die Spareinlagen	92
2.3.1.3	Die Depositengeschäfte	94
2.3.1.4	Die Sichteinlagen	95
2.3.1.5	Die Schuldverschreibungen	97
2.3.1.6	Die Globaldarlehen	98
2.3.1.7	Die Pfandbriefe	99
2.3.2	Die Refinanzierung über die Bausparzentalkasse	100
2.3.2.1	Die Ursprünge der Idee einer Bausparzentalkasse	100
2.3.2.2	Die Organisation anderer Zentralkassen	101
2.3.2.2.1	Die Aufgabenabgrenzung im Sparkassensektor	101
2.3.2.2.2	Die Aufgabenabgrenzung im Genossenschaftssektor	104
2.3.2.2.3	Der Aufbau des Gironetzes	105
2.3.2.2.4	Der Aufbau des Genossenschaftsnetzes	106
2.3.2.3	Die Schlußfolgerungen für eine Bausparzentalkasse	107
2.3.2.3.1	Die Aufgaben	107
2.3.2.3.2	Der Aufbau	110
2.3.3	Der Ausgleichsfond für die Fremdgeldzinsen	111
2.3.3.1	Die Problematik des Ausgleichsfonds	111
2.3.3.2	Der geschlossene Automatismus	113
2.3.3.2.1	Das Zinsspannenmodell aus Sicht des Bausparers	113
2.3.3.2.2	Der Konjunkturablauf unter Berücksichtigung der Fondsent- wicklung	114
2.3.3.2.3	Ein Vergleich von Datenreihen des Bauspargeschäftes mit dem Konjunkturablauf	116
2.3.3.3	Der offene Automatismus	118
2.3.3.3.1	Der Automatismus aus betriebs- und volkswirtschaftlicher Sicht	118
2.3.3.3.2	Die Darstellung des Steuerungsverfahrens	120
2.3.3.3.3	Die Notwendigkeit der Fondsbildung unter Berücksichtigung langfristiger Entwicklungen	123
3.	<i>Volkswirtschaftliche Gesichtspunkte bei der Bausparförderung</i>	126
3.1	Das Bausparen als vermögensbildendes Instrument	126
3.2	Die Problematik des Bausparens als volkswirtschaftliches Sparen	127

3.3	Die Auswirkungen einer Konjunktursteuerung auf die Vermögensbildung	130
3.3.1	Die Darstellung des Zielkonfliktes	130
3.3.2	Diskussion eines Lösungsvorschlages	131
	<i>Zusammenfassung</i>	136
	<i>Summary</i>	138
	<i>Résumé</i>	140
	<i>Anhang</i>	143
	<i>Literaturverzeichnis</i>	164
	<i>Sachverzeichnis</i>	174